

# Årsredovisning 2002



AKADEMISKA HUS

# Innehåll



## Verksamheten

- 1 Året i korthet**
- 2 Akademiska Hus i sammanfattning**
- 3 Vision, affärsidé, framgångsfaktorer och mål**
- 4 VD har ordet**
- 7 MARKNAD**
  - 8 Marknadsandelar
  - 10 Högre utbildning och forskning
- 12 FASTIGHETSRORELSEN**
  - 12 Akademiska Hus fastighetsrörelse
  - 16 Akademiska Hus i Lund AB
  - 18 Akademiska Hus i Göteborg AB
  - 22 Akademiska Hus i Linköping AB
  - 24 Akademiska Hus i Stockholm AB
  - 28 Akademiska Hus i Uppsala AB
  - 30 Akademiska Hus i Norr AB
- 32 BYGGNADSPROJEKT**
  - 32 Projektverksamheten
  - 34 Utmärkelser för genomförda projekt
  - 34 Designcentrum, Lund
  - 36 Omvårdnad och Neurotec, Huddinge
  - 36 Campus Konradsberg
- 38 Framtid**
- 41 Känslighets- och riskanalys**
- 42 Femårsöversikt**
- 44 Finansiering**
- 48 Miljöarbete**
- 52 Organisation och medarbetare**
- 53 Styrelsens uppdrag**
- 54 Styrelse**
- 55 Ledning och revisorer**

## Ekonomisk redovisning

- 57 Definitioner**
- 58 Resultat i sammandrag**
- 59 Resultaträkningar**
- 60 Balansräkningar**
- 62 Kassaflödesanalyser**
- 63 Noter med redovisnings- och värderingsprinciper**
- 72 Revisionsberättelse**
- 73 Adresser**

Förvaltningsberättelsen består av sidorna 2–3, 7, 12–15, 32–33 och 38–46.

# Året i korthet

Akademiska Hus leder utvecklingen av högskolemiljöer och erbjuder universitet och högskolor attraktiva studie- och forskningsmiljöer. Marknadsandelen uppgår till cirka 80 procent av utbildnings- och forskningslokalerna på universitets- orterna och cirka 40 procent på övriga högskoleorter.

## Intäkter och resultat

Hysesintäkterna uppgick för 2002 till 4 199 Mkr, en ökning med 259 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen har uppkommit främst genom driftsättningar av ny- och ombyggnationer men också genom indexuppräknings av befintliga avtal. Bland större driftsättningar under året kan nämnas Omvårdnad och Neurotec i Huddinge uppgående till 288 Mkr och Ingvar Kamprads Designcentrum i Lund om 225 Mkr.

Driftnettet utföll till 2 539 Mkr (2 462). Det finansiella nettot var -917 Mkr (-864).

Under året har koncernen gjort en intern genomgång av fastigheternas bokförda värden. Detta har resulterat i nedskrivningar uppgående till 326 Mkr, varav 288 Mkr i Kista. Resultateffekten av återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar uppgår för perioden till 160 Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår för året till 687 Mkr (787).

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndets bokförda värde, exklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid årsskiftet till 23 778 Mkr. Pågående nyanläggningar uppgick till 1 251 Mkr. I samband med årsbokslutet har en värdering gjorts av koncernens fastigheter. Värderingen har gjorts enligt en intern modell och visar på ett sammantaget marknadsvärde för Akademiska Hus fastigheter på 36 475 Mkr.

Uthyrningsbar yta uppgick till 3 244 314 kvm mot 3 202 460 kvm vid föregående årsskifte. Hyresvärdet (basyran) var 3 825 Mkr vid rapportperiodens utgång, en ökning med 55 Mkr sedan föregående årsskifte. Vakansgraden var 1,8 procent, en ökning med 0,2 procentenheter under året.

## Investeringar

Nettoinvesteringarna för året var 1 743 Mkr. Investeringarna har huvudsakligen bestått av ny- och ombyggnationer.

På balansdagen pågick ett antal byggprojekt av vilka Lärarhögskolan i Stockholm, förnyelse av Biomedicinskt centrum i Uppsala samt om- och nybyggnad för Karolinska Institutet i Huddinge är de största.

Resultat och nyckeltal	2002	2001
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 240	3 976
Driftnetto, Mkr	2 539	2 462
Resultat före skatt, Mkr	687	787
Förvaltningsfastigheter, Mkr	23 778	22 625
Direktavkastning, %	10,9	11,4
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	6,9	8,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	6,7
Soliditet, %	26,1	25,9
Självfinansieringsgrad	85	53
Räntetäckningsgrad	171	185



KI CAMPUS HUDDINGE

# Akademiska Hus i sammanfattning

## Uppdrag och ägare

Huvuduppgiften för Akademiska Hus är att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler utbildning och forskning. Bolaget har också ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna.

Akademiska Hus skall erbjuda lokaler i konkurrens med andra fastighetsägare. Avkastningskrav och hyror skall så långt som möjligt vara marknadsmässiga. Det ingår inte i Akademiska Hus uppdrag att uppföra och förvalta studentbostäder.

Akademiska Hus är en fastighetskoncern. Aktierna i moderbolaget Akademiska Hus AB ägs till 100 procent av staten. Till utgången av år 2002 har statens ägande i Akademiska Hus AB förvaltats av Finansdepartementet. Från och med år 2003 har förvaltningen överförts till Näringsdepartementet.

Staten har förklarat att ägandet i Akademiska Hus skall vara långsiktigt.

Akademiska Hus AB har sju helägda dotterbolag – sex fastighetsförvaltande, regionala bolag, och ett bolag för koncerngemensam utvecklings- och supportverksamhet.

## Bakgrund

Akademiska Hus bildades efter ett riksdagsbeslut 1992. Bakgrunden var den mål- och resultatstyrning som infördes i statsförvaltningen och som innebar att Byggnadsstyrelsens monopol att förse statliga myndigheter med lokaler övergick till att myndigheterna fick eget ansvar för sin lokal-försörjning. Beslutet innebar att Byggnadsstyrelsens förvaltning av statliga fastigheter upphörde och ersattes av en ny myndighet – Statens Fastighetsverk för förvaltning av bland annat statens kulturfastigheter – och två statliga fastighetsbolag – Akademiska Hus och Vasakronan. Statens innehav av universitets- och högskolefastigheter såldes med några undantag till Akademiska Hus 1993 och 1996.

## Fastigheter

En mycket stor del av våra byggnader ligger väl samlade inom campusområden för universitet och högskolor, från Lund i söder till Kiruna i norr. Förvärven från staten 1993 och 1996 uppgick till sammanlagt 14,4 miljarder kronor.

Därefter har Akademiska Hus förvärvat fastigheter på marknaden för ytterligare cirka två miljarder kronor. Investeringarna i ny- och ombyggnader har varit mycket omfattande på grund av den stora satsningen på högre utbildning och forskning under 1990-talet. Från och med 1997 har byggnadsinvesteringarna uppgått till cirka två miljarder kronor per år. Fastigheternas bokförda värde (exklusive pågående nyanläggningar) uppgår i december 2002 till 23,8 miljarder och den uthyrningsbara ytan till 3,2 miljarder kvm.

## Hyresgäster

Akademiska Hus hyresgäster är till nästan 90 procent universitet och högskolor. På universitetsorterna har Akademiska Hus en marknadsandel på cirka 80 procent av utbildnings- och forskningslokalerna. På övriga högskoleorter är förhållandet annorlunda. I genomsnitt har Akademiska Hus endast cirka 40 procent av högskolelokalerna på dessa orter. Variationen i marknadsandel på orterna är dock mycket stor.

Andra stora hyresgäster är branschforskningsinstitut och statliga myndigheter som omlokaliseras från Stockholm till universitetsområdena i Linköping, Uppsala och Umeå.



CAMPUS KONRADSBERG

# Vision, affärsidé, framgångsfaktorer och mål

## Vision

Akademiska Hus ska vara universitetens och högskolornas bästa affärspartner. Vi ska tillsammans vara internationellt uppmärksammade för våra studie- och forskningsmiljöer.

## Affärsidé

Akademiska Hus ska leda utvecklingen av högskolemiljöer i Sverige och erbjuda universitet och högskolor attraktiva studie- och forskningsmiljöer.

## Framgångsfaktorer

### Vårda och utveckla kundrelationerna

Akademiska Hus skall visa sin särskilda förmåga att förstå och tillgodose behovet av lokaler och service inom högre utbildning och forskning. Genom närhet och synlighet ska det vara lätt för hyresgästerna att få kontakt med våra medarbetare.

### Vårda och utveckla medarbetarnas kompetens

Det betyder att Akademiska Hus ska utbilda sina medarbetare för att tillgodose både företagets behov av kompetens för sin verksamhet och varje medarbetares behov av utveckling.

Vi ska rekrytera nya medarbetare som tillför ny kompetens och medverkar till företagets samlade kompetensutveckling.

### Vårda och utveckla fastighetsbeståndet

Det är viktigt att slå vakt om estetiska och kulturella värden i vårt fastighetsbestånd. Genom underhåll och successiv anpassning av fastigheterna ska vi se till att fastigheterna bibehåller sitt värde och att lokalerna fungerar väl för hyresgästernas verksamhet. Vi ska utnyttja fastigheternas strategiska lägen för långsiktig uppbyggnad av fastighetsvärden och lokalresurser för utbildning och forskning. Genom aktiv förvaltning ska vi uppfylla ägarens lönsamhetskrav.

## Mål

Verksamheten inom Akademiska Hus styrs mot mål inom fyra övergripande målområden:

### Kundnytta

Varje år genomförs mätningar av kundnyttan, NKI, via en enkät som går ut till cirka 1 000 hyresgäster. Inför varje år sätts mål på olika nivåer i koncernen. Se diagram 1.

### Lönsamhet

Ägaren har satt upp tre mål för lönsamheten:

- Avkastningen (resultat efter schablonskatt) på genomsnittligt eget kapital skall motsvara den 5-åriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel.
  - Koncernens utdelningsmål bör vara 50 procent av årets resultat efter skatt.
  - Koncernens soliditet bör uppgå till 25 procent.
- Se diagram 2, 3, 4.

### Nöjda medarbetare

Samtliga medarbetare erbjuds möjligheten att besvara en medarbetarenkät varje år. Denna mätning, NMI, analyseras på olika nivåer från koncernnivå ned till enskilda enheter inom bolagen.

### Minskad miljöbelastning

Genom minskad energianvändning i fastigheterna medverkar Akademiska Hus till minskad miljöbelastning. Se avsnittet om miljöarbete på sidan 48.

DIAGRAM 1

### NKI/NMI för koncernen

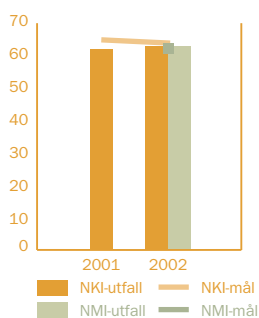


DIAGRAM 2

### Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %

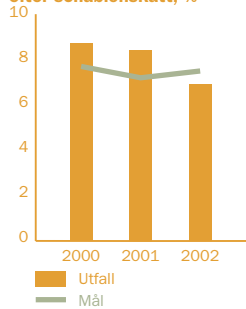


DIAGRAM 3

### Koncernens utdelning, Mkr

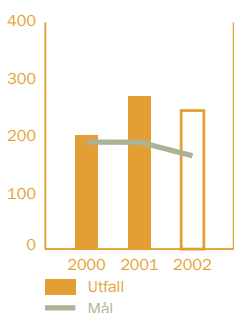
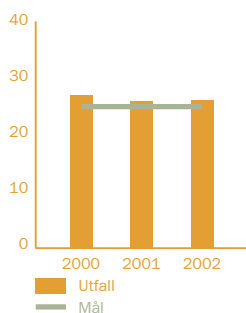


DIAGRAM 4

### Koncernens soliditet, %



## VD har ordet



Under 2002 har Akademiska Hus vidareutvecklat ett flertal campusområden. Stora byggprojekt, både ombyggnad och nyproduktion, har bland annat genomförts på campusområden i Lund, Örebro samt Huddinge och Konradsberg i Stockholm.

### År 2002

Akademiska Hus har attraktiva fastigheter och ett stabilt och långsiktigt samarbete med sina hyresgäster. Detta återspeglas i att vakansgraden trots en vikande fastighetsmarknad är mycket låg – under två procent – och att arbetet har fortsatt med att tillsammans med våra hyresgäster utveckla campusområdena. En stor del av investeringarna avser ombyggnader för att rusta upp och anpassa äldre loka-

ler. Nyproduktionen syftar ofta till att ersätta lokaler utanför campusområdena som universitet och högskolor vill lämna. På några campusområden har förtätningar och nybyggnader lett till att lokaler friställts för nya hyresgäster. Ett exempel på detta är KTHs campus vid Valhallavägen i Stockholm. Vi har under året träffat avtal och påbörjat successiva om- och tillbyggnader för att ta emot Operahögskolan, Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet som nya hyresgäster på området. På universitetsområdet i Linköping har en del av de friställda lokalerna efter statliga myndigheter byggts om och hyrts ut till företag som arbetar med universitetsnära verksamhet. Det ökade utbudet av lediga lokaler på många orter leder till att konkurrensen om hyresgästerna tilltar, och det berör självfallet också Akademiska Hus. Vi måste arbeta ännu hårdare med kundvårdsprogram, profilering och utveckling av fastigheterna för nuvarande och nya hyresgäster.

Viktiga händelser under året i utvecklingen av våra campusområden har varit:

- Färdigställandet av nybyggnaden för Ingvar Kamprad Designcentrum samtidigt som vi har träffat överenskommelse med Lunds universitet om en mycket omfattande upprustning av det närbelägna Kemacentrum.
- Byggstart för nybyggnad av lokaler för den högre musikutbildningen vid universitetet i Örebro och överenskommelse med kommunen om ett stort markförvärv för att långsiktigt trygga utbyggnadsreserverna.
- Invigning av Campus Konradsberg för lärarhögskolan i Stockholm i anslutning till färdigställandet av lokaler för bibliotek med mera.
- Färdigställandet av en stor nybyggnad för vårdvetenskap i Huddinge. Tillsammans med pågående större om- och tillbyggnad av odontologen avslutar detta en större satsning på att göra KIs campus syd i Flemingsberg till en mycket attraktiv studie- och forskningsmiljö.

Antalet sökande till grundläggande högskoleutbildning har ökat markant hösten 2002. Antalet nya sökande ökade med fyra procent jämfört med hösten 2001. Ökningen för sökande som tidigare studerat i högskolan var hela tio procent. Det är framförallt inom området vård och omsorg som antalet sökande ökar. Antalet sökande till utbildningsprogram med teknisk och naturvetenskaplig inriktning fortsätter dock att minska.

Särskilt markant är det minskade intresset för IT-relaterade utbildningar. En effekt har blivit att expansionen av IT-universitetet i Kista för närvarande har brutits. Detta till-

sammans med den drastiskt försämrade lokalhyresmarknaden i Kista medför försämrade hyresflöden även i Akademiska Hus fastigheter i Kista. I bokslutet för 2002 görs därför nedskrivningar med 288 Mkr av fastigheterna i Kista, vilket innebär en anpassning av tillgångarna till rådande marknadsvärden. Dessa nedskrivningar motsvarar cirka 20 procent av Kista-fastigheternas tidigare bokförda värden. Samtidigt redovisas för 2002 positiva engångseffekter om 234 Mkr genom återföring av tidigare nedskrivningar av andra fastigheter och realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar.

Årets resultat före skatt uppgår till 687 Mkr (787). Resultatet har gynnats av låga värmekostnader under vintern 2002. Resultatet har påverkats netto av engångseffekter med -91 Mkr. Direktavkastningen uppgår till 10,9 procent och avkastningen på eget kapital till 6,9 procent. Den uthyrningsbara lokalarean har nu vuxit till 3,2 miljoner kvadratmeter, och det bokförda värdet av fastighetstillgångarna inklusive pågående nyanläggningar uppgår till 25,0 Mdr. Marknadsvärdet av fastigheterna uppgår till 36,5 Mdr. Investeringarna i om- och nybyggnader har under året uppgått till 1,7 Mdr. Akademiska Hus har behållit sin goda rating som låntagare (AA/A1+).

#### De kommande åren

Utvecklingen under de närmaste åren är stabil på grund av kända hyresflöden och finansiella kostnader som inledningsvis är förhållandevis säkra på grund av att den genomsnittliga räntebidningstiden för lånen är 3,4 år. Enligt prognos för 2003 och 2004 försämras dock resultatet före skatt till cirka 578 Mkr respektive cirka 663 Mkr, till följd av ökade underhållskostnader och tillfälligt hyresbortfall på grund av stora ombyggnadsprojekt samt kraftigt ökade energikostnader. Resultatet av fastighetsrörelsen vänder kraftigt uppåt då ombyggnadsvolymen normaliseras, vilket beräknas ske om ungefär två år.

Koncernens investeringsplan är fortfarande mycket omfattande, men uppvisar nu för första gången en något minskande volym. Detta är en naturlig följd av att utbyggnaden för de stora satsningarna på högre utbildning och forskning under 90-talet till stora delar har fullföljts. För 2003 och 2004 beräknas dock byggnadsinvesteringarna ligga kvar på ungefär samma nivå som föregående år på grund av stora ombyggnader och en ökande volym investeringar för nya hyresgäster. Prognosen för investeringarna är dock behäftad med större osäkerhet beroende på den tilltagande oron bland våra hyresgäster för den framtida forskningsfinansie-

*Energibesparing är tveklöst det viktigaste miljömålet för Akademiska Hus och kan samtidigt bidra till att minska kostnadsökningarna för både bolaget och hyresgästerna.* ””

ringen och stor osäkerhet om utvecklingen av några större fastigheter. Det senare gäller i första hand Ultunaområdet i Uppsala som står inför en förtätning och omstrukturering så snart SLUs nya organisation och besparingar har beslutats.

Det är viktigt att en projektning fastighetsverksamhet inte tappar fokus på det dagliga förvaltningsarbetet och de löpande kontakterna med våra hyresgäster. Utvärderingen av NKI de senaste två åren gör att vi under 2003 kommer att satsa kraftfullt på att stärka kundvårdsarbetet. Det arbete med energibesparing som Akademiska Hus systematiskt påbörjade för över två år sedan har varit lyckosamt. Uppställda energisparmål har uppnåtts både 2001 och 2002. För kommande period har vi satt målet till två procent årlig besparing i tre års tid. Energibesparing är tveklöst det viktigaste miljömålet för Akademiska Hus och kan samtidigt bidra till att minska kostnadsökningarna för både bolaget och hyresgästerna. Det nya målet kommer att kräva en mycket aktiv samverkan med våra hyresgäster och ett stort engagemang från vår förvaltningspersonal och specialister.

Jag pekade inledningsvis på några exempel där utvecklingen inneburit att universitet och högskolor lämnat vissa byggnader på våra campusområden och att dessa nu anpassas för nya hyresgäster. Ett ytterligare exempel är Konstfack i Stockholm som kommer att flytta från "sin" fastighet på Gärdet vid nästa årsskifte. Onekligen ger detta och kapitalförlusterna i Kista relief åt den utredning som regeringen nu har tillsatt för att föreslå hur en så kallad ändamålsfastighet skall definieras och vilka hyressättningsprinciper som bör tillämpas. Vi ser med spänning fram mot utredningens arbete under 2003.

Göteborg i februari 2003



Christina Rogestam





# Marknad

Akademiska Hus är den största ägaren och förvaltaren av lokaler för universitet och högskolor i Sverige. Skillnaderna är dock stora mellan olika orter. På samtliga universitetsorter, förutom Växjö, har Akademiska Hus en marknadsandel på hela 72–91 procent av de lokaler som hyrs av universitet och högskolor. För de mindre och medelstora högskolorna varierar andelen lokaler som ägs av Akademiska Hus starkt. I Kristianstad, Borås, Skövde, Gävle, Härnösand och Sundsvall är Akademiska Hus dominerande eller ensam hyresvärd för högskolorna.

I Malmö och Kalmar äger Akademiska Hus en mindre del av de lokaler som hyrs av högskolorna. På övriga högskoleorter har Akademiska Hus inga fastigheter. Andra fastighetsägare som hyr ut lokaler till universitet och högskolor är kommuner och kommunala bolag, AP-fastigheter, Skanska, Aberdeen Property Investors, Nordisk Renting, Vasallen, Statens fastighetsverk med flera. Lokalt har några av dessa aktörer ett relativt omfattande bestånd av högskolelokaler.

Alltmer märks en konkurrenssituation då universitet och högskolor i större omfattning blir kontaktade av våra konkurrenter och erbjudna lösningar för sina lokalförsörjningsbehov. Till exempel har under 2002 Konstfack beslutat lämna sina lokaler vid Valhallavägen i Stockholm och istället hyra av ett annat fastighetsbolag som kan lösa Konstfacks lokalbehov uppgående till cirka 20 000 kvm lokalarea.

Sedan de ursprungliga förvärven från staten 1993 och 1996 så har i flera avseende fastighetsinnehavet inom Akademiska Hus förändrats:

- Ökad koncentration till campusområden. På många universitetsorter har koncernen genomfört kompletterande fastighetsförvärv för att utvidga campusområdena. Samtidigt har omfattande byggnationer av nya lokaler för att tillgodose satsningen på högre utbildning och forskning genomförts.
- Ökad diversifiering på campusområden där en del av friställda lokaler byggts om och hyrts ut till företag som

arbetar med universitetsnära verksamhet. Exempel på detta är Linköping och KTH-området i Stockholm.

- Uppbyggnad av ortsvisa, större bestånd – avveckling av mindre. Som en följd av inriktningen att i största möjliga omfattning kunna arbeta med lokal representation på de orter där Akademiska Hus har fastigheter, har en kraftig utökning skett av bestånden i Borås, Skövde, Gävle, Härnösand och Sundsvall samtidigt som mindre bestånd i Växjö och Östersund har avvecklats.
- Etablering och uppbyggnad av ett större fastighetsbestånd i Norrköping efter beslutet av Linköpings universitet att kraftigt expandera Norrköpingsdelen.
- Nya byggnader för vårdhögskolor. Som en följd av strävandena att öka samarbetet mellan vårdhögskolor och annan högskoleutbildning, och förstatligandet av vårdhögskolor, har Akademiska Hus uppfört flera nya byggnader för vårdhögskolor på sina campusområden.
- Förvärven av IBM-Forum och Electrum i Kista som genomfördes 1999 och 2001 för KTHs och Stockholms universitets utbyggnad av det så kallade IT-universitetet i Kista. Dock har efterfrågan på utbildningarna minskat på grund av hela IT-branschens nedgång och ledningen för KTH har aviserat att expansionen i Kista, i alla fall för närvarande, har avbrutits.

Akademiska Hus fullföljer sin inriktning att investera utslutande för egen förvaltning och med 100 procent eget ägande av fastigheterna. Målgruppen är universitet och högskolor samt lokalhyresgäster med starkt och långsiktigt behov av att finnas på campusområdena, i första hand omlokaliserade myndigheter och vissa forskningsinstitut. Koncernens investeringsutrymme skall i första hand reserveras för att tillgodose nuvarande hyresgästers behov och en fortsatt satsning på kompletterande köp för att bygga upp bärkraftiga och långsiktiga förvaltningsenheter på de orter där Akademiska Hus nu är etablerat.

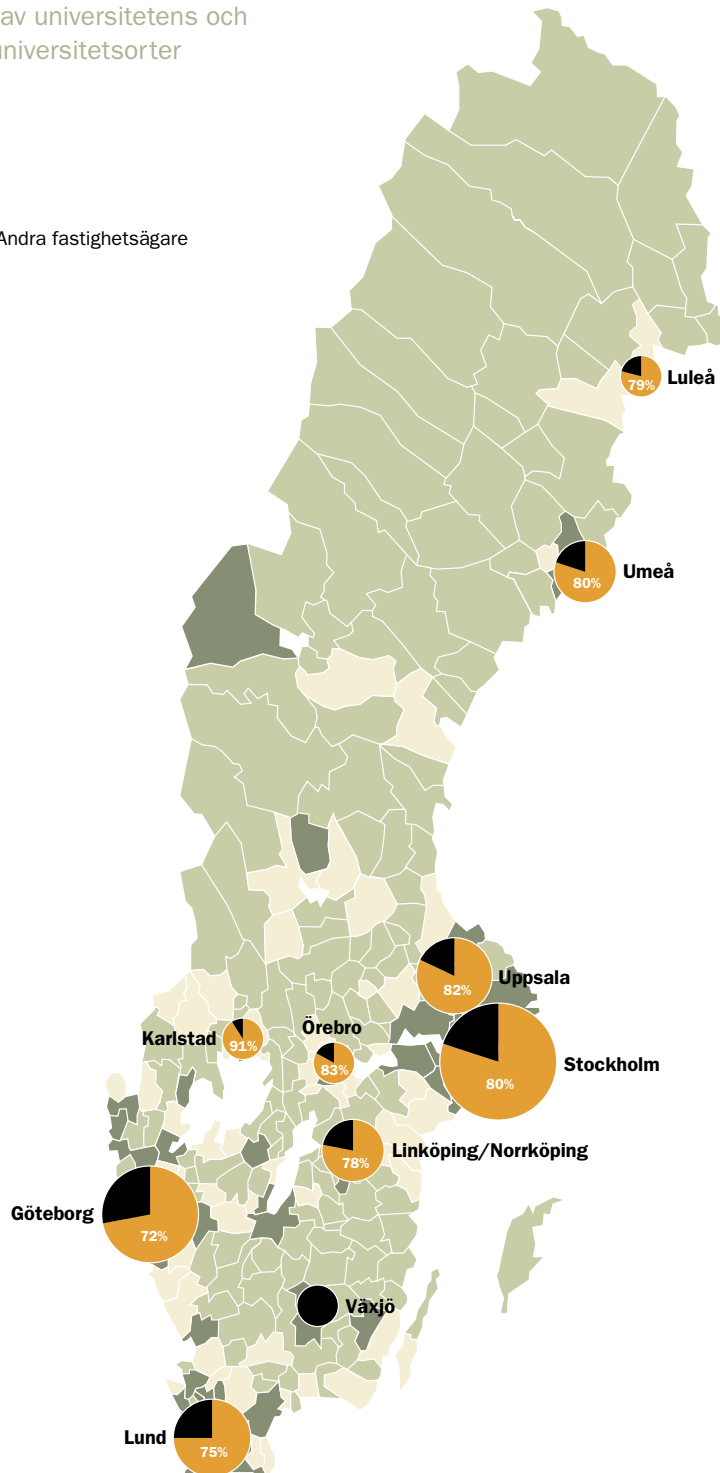
# Marknadsandelar

Akademiska Hus andelar av universitetens och högskolornas lokaler på universitetsorter

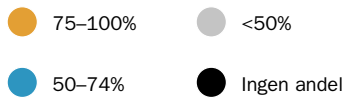
● Akademiska Hus    
 ● Andra fastighetsägare

Befolkningsförändring 2002

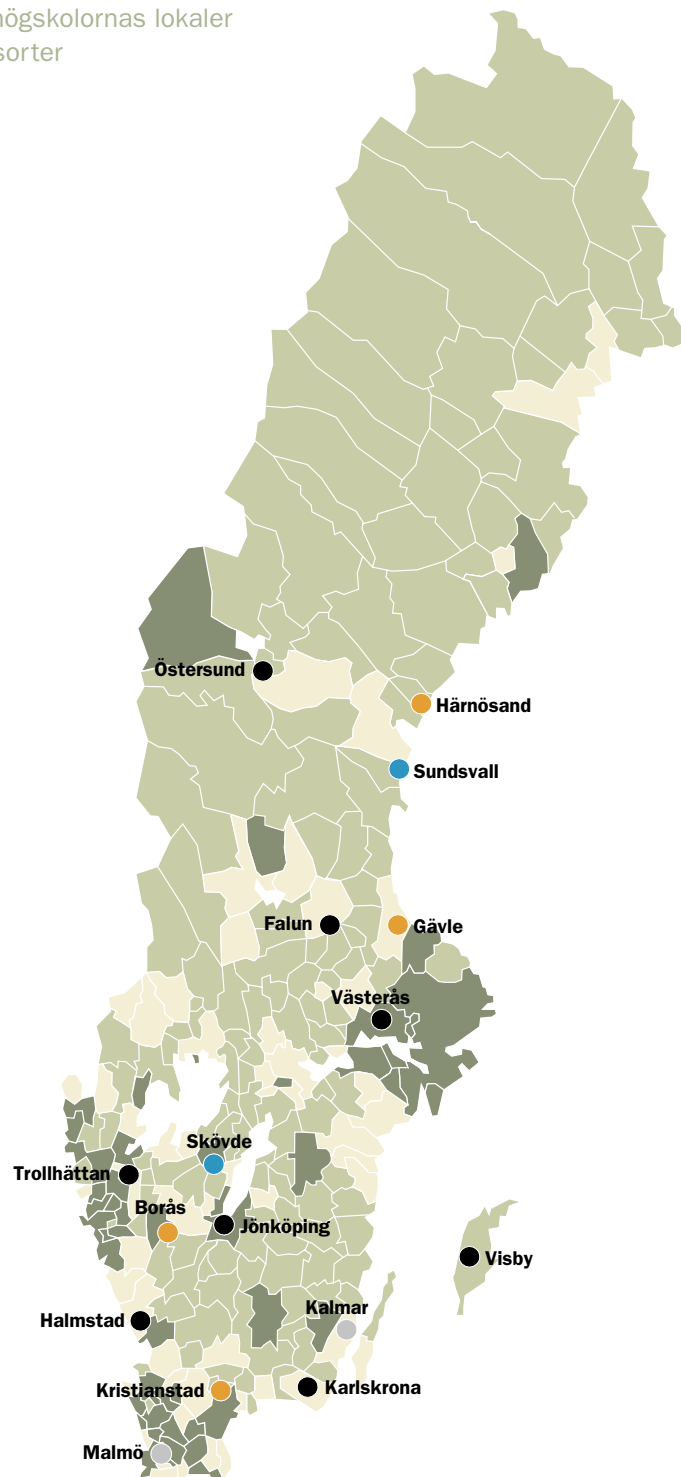
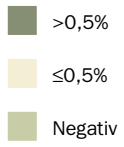
■ > 0,5%  
■ ≤0,5%  
■ Negativ



Akademiska Hus andelar av högskolornas lokaler på andra orter än universitetsorter



Befolkningsförändring 2002



# Högre utbildning och forskning

## Högskolenybjörjare

Antalet högskolenybjörjare (studenter som inte tidigare bedrivit högskolestudier) ökade med 2,9 procent mellan läsåren 1999/00 och 2000/01. Efter en minskning under några år i mitten av 1990-talet har antalet ökat under de tre senaste läsåren, även om ökningstakten varit något lägre än i början av 1990-talet. Antalet högskolenybjörjare uppgick läsåret 2000/01 till 72 100, av vilka cirka tio procent, eller drygt 7 000, var inresande utbytesstudenter och andra utländska studenter som på eget initiativ påbörjat studier vid svenska universitet och högskolor. Se diagram 1.

Under 2000/01 ökade antalet nybjörjare särskilt kraftigt inom undervisningsområdet, liksom inom civilingenjörsutbildningarna, med cirka 400 respektive 300 nybjörjare. Däremot noterade högskoleingenjörsutbildningen en kraftig minskning.

## Registrerade studenter

Antalet registrerade studenter fortsätter att öka, en uppgång som varit oavbruten sedan mitten av 1980-talet. Totalt var fler än 300 000 studenter registrerade 2000/01. Variationen mellan landets lärosäten är emellertid stor. Universiteten i Umeå, Uppsala, Stockholm, Linköping och Göteborg redovisar en kraftig ökning 2000/01 och vänder i vissa fall nedgången från året innan. Se diagram 2 och figur 1.

Även flera av högskolorna ökar, däribland Lärarhögskolan i Stockholm och Malmö högskola. Minskade studerande antal redovisar Lunds universitet, Karolinska institutet, Kungliga Tekniska Högskolan, Sveriges lantbruksuniversitet, Växjö universitet, Mälardalens högskola, Handelshögskolan i Stockholm samt Högskolan i Kristianstad.

## Forskarutbildning

Under de fem läsåren 1992/93–1996/97 tog 157 665 personer någon form av examen i grundutbildning vid universitet och högskolor. Av dessa hade 6,5 procent övergått till forskarutbildning vid utgången av läsåret 2000/01.

Det högsta antalet forskarnybjörjare som hittills registrerats går tillbaka till 1997/98 då nära 4 000 personer påbörjade forskarstudier. Åren därefter har antalet nybjörjare varit betydligt lägre och läsåret 2000/01 påbörjade knappt 3 200 personer sin forskarutbildning. Den kraftiga nedgången hänger samman med de skärpta finansieringskrav som trädde i kraft i april 1998. Trots nedgången efter 1997/98 har det ändå, sett i ett tioårsperspektiv, skett en ökning av antalet nybjörjare. Särskilt tydlig har ökningen varit bland kvinnliga forskarstuderande. Se diagram 3.

## Forskning

År 2001 uppgick intäkterna för forskning och forskarutbildning vid universitetet och högskolor till drygt 20 miljarder kronor. Resurstillskottet till detta verksamhetsområde har varit relativt litet de senaste åren. Sedan 1997 handlar det om cirka 2,2 miljarder kronor i fast pris, det vill säga drygt tio procent. Se diagram 4.

Utvecklingen skiljer sig kraftigt mellan olika ämnesområden. Bioteknisk forskning har exempelvis fått kraftigt ökade resurser, medan områden som kemiteknik och teknisk mekanik drabbats av stora nedskärningar.

## Ekonomi

Kostnaden för universitet och högskolor uppgick under år 2001 till 38,2 miljarder kronor. Detta motsvarar knappt 1,8 procent av Sveriges bruttonationalprodukt för samma år. Inklusive kostnader för studiestöd och centrala myndigheter uppgår den totala kostnaden till cirka 47,2 miljarder kronor, vilket motsvarar 2,2 procent av Sveriges bruttonationalprodukt. Se diagram 5.

En internationell jämförelse visar att högre utbildning och forskning därmed utgör en relativt stor andel av den svenska bruttonationalprodukten. Enligt OECDs redovisning i Education at a Glance, som publicerades i juni 2001, hamnar Sverige på femte plats bland dryga 20-talet länder inom OECD.



KI CAMPUS HUDDINGE

DIAGRAM 1

Högskolenybörjare läsåret 1990/91–2000/01

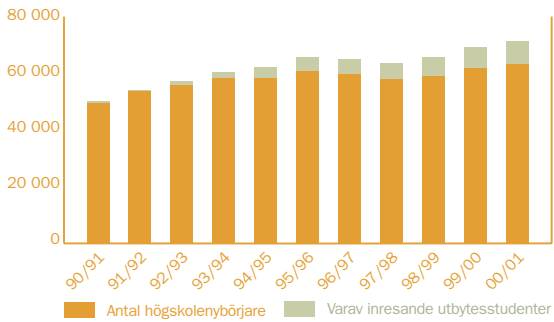


DIAGRAM 2

Registrerade studenter läsåret 1990/91–2000/01, tusental

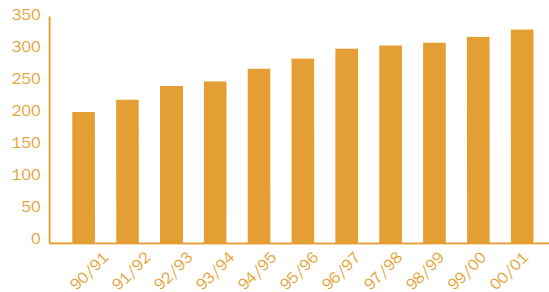
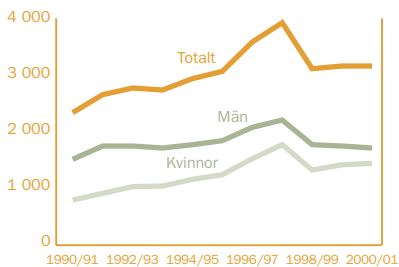


DIAGRAM 3

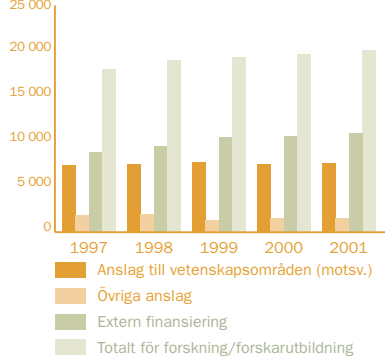
Nyborjare i forskarutbildning, antal



På tio år har antalet kvinnor som påbörjar forskarutbildning ökat med 79 procent och antalet män med 15 procent. Antalet nybörjare, bland såväl kvinnor som män, var högst läsåret 1997/98. Efter finansieringsreformen 1998 gick nybörjarantalet ner.

DIAGRAM 4

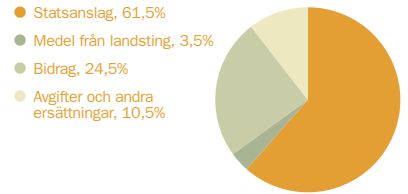
Intäkter för forskning/forskarutbildning (fast pris, prisläge 2001), Mkr



Ökningen av forskningsresurserna beror huvudsakligen på att externfinansieringen har ökat.

DIAGRAM 5

Intäkter till universitet och högskolor år 2001



De statliga direktanslagen svarar för drygt 60 procent av finansieringen av verksamheten vid universitet och högskolor. Den offentliga sektorn (inklusive de stiftelser som skapades med löntagarfondsmedel) bidrar med ytterligare 25 procent av finansieringen. Resten av intäkterna är bidrag och avgifter från privata företag och stiftelser.

FIGUR 1

Studenter läsåret 2000/01

300 000 studenter i grundutbildningen



18 100 aktiva doktorander



Under läsåret 2000/01 kom 72 100 nya studenter till universitet och högskolor. Totalt uppgick antalet studenter i grundutbildningen till 300 000, det vill säga antalet studerande var drygt fyra gånger så stort som antalet nybörjare. Av alla studenter avlade 31 800 sin första grundexamen under året. Cirka 45 000 eller ungefär 15 procent av alla studerande hade redan tidigare avlagt grundexamen. I forskarutbildningen var antalet nybörjare 3 200, det vill säga cirka 10 procent av utflödet av examinerade. Antalet aktiva i forskarutbildningen var nästan sex gånger så stort som antalet nybörjare och antalet examinerade doktorer var 2 400, det vill säga cirka två tredjedelar av antalet nybörjare.

(Källa: Högskoleverket)

# Akademiska Hus fastighetsrörelse

## Hyresintäkter

Akademiska Hus hyresintäkter, inklusive hyrestillägg, uppgick för året till 4 199 Mkr (3 939), vilket innebär en ökning med cirka sju procent. Ökningen har tillkommit genom att ett antal större projekt färdigställts med en total uthyrningsbar area om cirka 50 000 kvm. Den nytillkomna arean har hyrts ut till i genomsnitt 1 850 kr/kvm LOA och påverkar årets ökning av hyresintäkterna med 2,4 procent. Övrig ökning utgörs bland annat av indexhöjningar i befintliga avtal. I diagram 1 redovisas hyresintäkternas utveckling.

Fördelningen på lokalkategori redovisas i diagram 2.

## Uthyrnings- och vakansgrad

Av det totala beståndet på 3 244 314 kvm uthyrningsbar area är vakanserna endast 1,8 procent eller 57 789 kvm. Jämförelsevis inom fastighetsbranschen är vakanserna inom Akademiska Hus extremt låga. Orsaken står att finna i de långsiktiga relationer och hyreskontrakt som finns mellan Akademiska Hus som hyresvärd och de olika universiteten och högskolorna.

Av vakanserna bedöms cirka 15 000 kvm vara av karaktären "omflyttningsvakanser" främst i Stockholm, Lund och Linköping. I Linköping finns dock ytterligare vakanser om 8 000 kvm på universitetsområdet i Valla i direkt anslutning till Mjärdeviområdet som drabbats av lågkonjunkturen inom IT- och telekomsektorn. Inom den närmaste framtiden bedöms vakanserna i Linköping bestå. Omräknat i kronor utgör de totala vakanserna cirka 45 Mkr eller endast cirka en procent av hyra fullt uthyrt jämte tillägg vilket återspeglar det faktum att en stor del av vakanserna har ett relativt lågt hyresvärde.

Diagram 3 visar uthyrnings- och vakansgraden.

## Hyresgäster

Akademiska Hus har en kundbas med huvudsakligen statligt huvudmannaskap.

Tabell 1 redovisar fördelningen per hyresgästkategori och tabell 2 de största hyresgästerna.

## Hyresgäst kategorier

2002-12-31	Total yta	Andel, %
Universitet och högskolor	2 648 248	81,6
Övriga statliga myndigheter	92 231	2,8
Chalmers	199 822	6,2
Kommuner	22 236	0,7
Institut & stiftelser	69 916	2,2
Övriga	154 072	4,7
Vakant yta	57 789	1,8
	<b>3 244 314</b>	<b>100,0</b>

TABELL 1

## De 12 största hyresgästerna

2002-12-31	Total yta	Andel, %
Lunds universitet	339 434	10,5
Uppsala universitet	293 621	9,1
Göteborgs universitet	232 848	7,2
Stockholms universitet	229 705	7,1
Sveriges Lantbruksuniversitet	214 179	6,6
Kungliga Tekniska Högskolan	212 376	6,5
Chalmersfastigheter	199 822	6,2
Karolinska Institutet	182 267	5,6
Umeå universitet	179 057	5,5
Linköpings universitet	172 948	5,3
Luleå tekniska universitet	97 189	3,0
Örebro universitet	74 113	2,3
Övriga	816 755	25,1
	<b>3 244 314</b>	<b>100,0</b>

TABELL 2

DIAGRAM 1

### Hyresintäkter

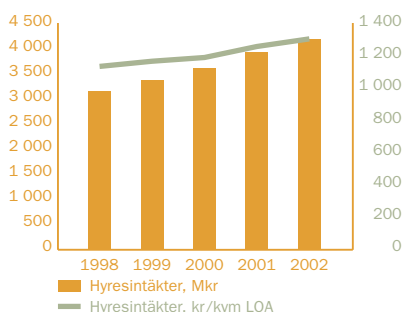


DIAGRAM 2

### Lokalkategorier, %

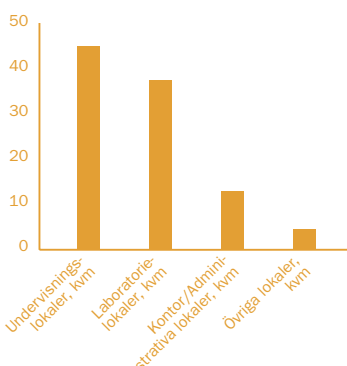
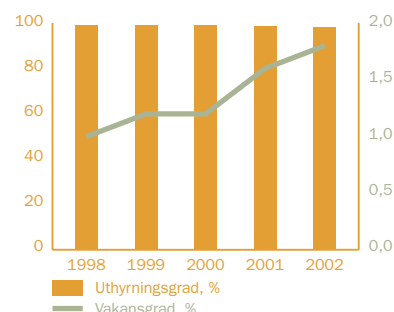


DIAGRAM 3

### Uthyrnings- och vakansgrad



### Hyreskontrakt (förfallostruktur)

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,6 år. För större komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre. Av diagram 4 framgår när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut. Hyresvärdet (bas-hyran) i Mkr uppgår för år 2002 till 3 825.

### Driftskostnader

Driftskostnader definieras inom Akademiska Hus som kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftskostnader indelas i två huvudgrupper, energi- och vattenförsörjning samt övriga driftskostnader. Diagram 5 beskriver driftskostnadernas utveckling under den senaste femårsperioden.

Driftskostnadernas utveckling har huvudsakligen två orsaker. Dels ökade kostnader för energi i form av kraftiga prishöjningar och ökade energiskatter samt dels byggnadernas allt större tekniska komplexitet. Nya lokaler har under de senaste åren i stor utsträckning varit resurskrävande ur energisynvinkel då de till stor del bestått av laboratorielokaler och biblioteksbyggnader och Akademiska Hus har i hyresförhandlingar kunnat kompensera för ökande driftskostnader. Förhållandet avspeglar sig i en ökning av hyresintäkterna. Driftskostnadernas andel av hyresintäkterna redovisas i diagram 6.

Jämfört med andra fastighetsbolag är driftskostnaderna i kr/kvm höga inom Akademiska Hus. Orsaken står att finna i den stora andelen laboratorier. Diagram 7 visar driftkostnaden uppdelad på kostnadsslag.

Akademiska Hus har som målsättning att effektivisera energianvändningen för att minska miljöbelastningen och öka effektiviteten i förvaltningsarbetet. För att skapa bättre möjligheter till detta har under 2002 ett särskilt projekt startats för automatisk mätaravläsning avseende energi och vatten i koncernens byggnader.

### Underhållskostnader

Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion hos slitna eller skadade byggnadsdelar. Från och med 2002 särredovisas inom Akademiska Hus de kostnader som kan kostnadsföras och för vilka ersättning av hyresgästen kan begäras. Diagram 8 beskriver underhållskostnadernas utveckling under den senaste femårsperioden.

Sett över tiden har underhållskostnaderna utvecklats i nivå med hyresintäkterna, se diagram 9. Variationer mellan enskilda år kan vara förhållandevis stora på grund av förändringar i volymen ombyggnationer.

### Driftnetto och direktavkastning

Driftnettet visar resultatet för koncernens fastigheter före avskrivningar, centrala administrationskostnader och finansiellt netto. Utvecklingen av driftnettet har alltsedan bildandet av Akademiska Hus varit positiv. Under den senaste femårsperioden har driftnettet ökat med över 500 Mkr och uppgår nu till över 2 500 Mkr.

Direktavkastningen har samtidigt sjunkit under femårsperioden på grund av den stora investeringsvolymen i om- och nybyggnader som för med sig ökande underhållskostnader men uppgår ändå till goda 10,9 procent. Diagram 10 visar utvecklingen.

DIAGRAM 4

#### Hyreskontraktens förfallostruktur, %

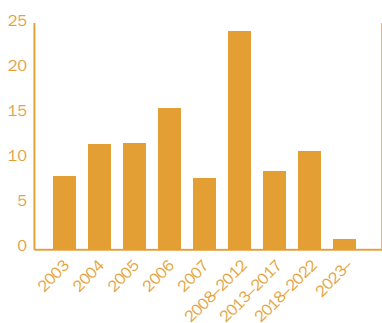


DIAGRAM 5

#### Driftskostnader

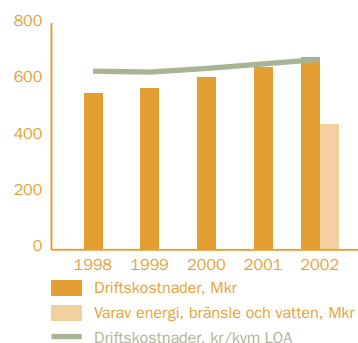
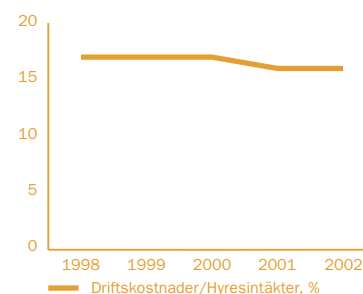


DIAGRAM 6

#### Driftskostnader – andel



## Akademiska Hus fastighetsrörelse

Jämfört med andra aktörer på fastighetsmarknaden har Akademiska Hus en relativt hög direktavkastning. Detta beror på den stora andelen installationstäta laboratorier, vilket kräver en förhållandevis snabb avskrivning.

Diagram 11 visar direktavkastningen jämfört med några andra fastighetsbolag. Direktavkastningen definieras som driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittliga bokförda värde. Eventuella skillnader i definitionen av driftnetto mellan bolagen har inte beaktats. Akademiska Hus inkluderar fastighetsadministration i driftnettot.

## Bokfört värde och uthyrningsbar area

Akademiska Hus fastighetsbestånd uppgick vid årskiftet till en total uthyrningsbar area av 3 244 314 kvm (3 202 460). Det totala bokförda värdet uppgick till 23 778 Mkr (22 625) vilket motsvarar ett genomsnittligt bokfört värde på 7 329

kr/kvm (7 065). Beståndets fördelning på orter och kategorier redovisas i tabell 3.

Diagram 12 visar andelen uthyrningsbar area i relation till det bokförda värdet. Stockholm utgör 27,7 procent av koncernens totala uthyrningsbara area men hela 36,5 procent av koncernens bokförda värde. Framförallt de tre senaste åren har flera större laborativa lokaler färdigställt i Stockholm samtidigt som förvärv har skett under 1999 och 2001 i Kista. Detta har lett till en ökning av de bokförda värdena i Stockholm.

## Fastighetsvärdering

En intern fastighetsvärdering har under året genomförts i Akademiska Hus koncernen. Den har gjorts enligt en värderingsmetod som utgår från direktavkastningen för varje byggnad. Förutsättningarna i värderingsmetoden är avstämda med externa fastighetskonsulter. Utgångspunkterna i värderingsmetoden har varit:

## Beståndets fördelning på universitetsorter

2002-12-31	Undervisningslokaler kvm	Laboratorielokaler kvm	Kontor/ Administrativa lokaler kvm	Övriga lokaler kvm	Kvm totalt	%	Bokfört värde i tkr	%	Bokfört värde i kr/kvm
Lund	163 600	155 838	25 192	834	345 464	10,6	2 397 434	10,1	6 940
Göteborg	181 567	173 375	35 106	8 334	398 382	12,3	3 177 655	13,4	7 976
Karlstad	61 754	0	0	0	61 754	1,9	569 074	2,4	9 215
Linköping	47 709	118 919	28 646	11 806	207 080	6,4	1 331 732	5,6	6 431
Örebro	53 105	929	11 493	8 856	74 383	2,3	672 673	2,8	9 043
Storstockholm	385 271	292 318	155 581	67 013	900 183	27,7	8 670 489	36,5	9 632
Uppsala	101 606	288 073	91 451	45 524	526 654	16,2	2 843 678	12,0	5 400
Umeå	116 881	73 368	10 624	6 277	207 150	6,4	1 156 767	4,9	5 584
Luleå	33 356	51 703	13 341	1 564	99 964	3,1	551 940	2,3	5 521
	1 144 849	1 154 523	371 434	150 208	2 821 014	87,0	21 371 442	89,9	7 576
Övriga orter	281 668	56 036	52 663	32 933	423 300	13,0	2 406 222	10,1	5 684
<b>Totalt</b>	<b>1 426 517</b>	<b>1 210 559</b>	<b>424 097</b>	<b>183 141</b>	<b>3 244 314</b>	<b>100,0</b>	<b>23 777 664</b>	<b>100,0</b>	<b>7 329</b>

TABELL 3

Anm: Fördelningen på undervisningslokaler, laboratorielokaler och övriga lokalkategorier har gjorts enligt väsentlighetsprincipen på byggnadsnivå.

DIAGRAM 7

## Driftkostnadsfördelning 2002

- Energi, bränsle och vatten
- Övriga driftkostnader
- Köpt material drift
- Köpta tjänster drift
- Arbetskraftskostnader
- Sophämtning och myndighetsbesiktningar
- Interna driftkostnader

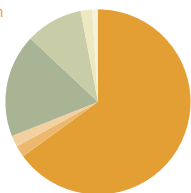


DIAGRAM 8

## Underhållskostnader, Mkr

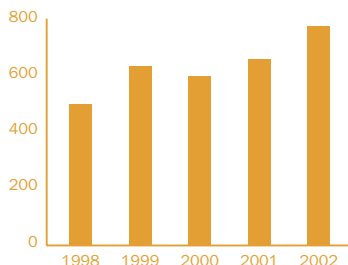
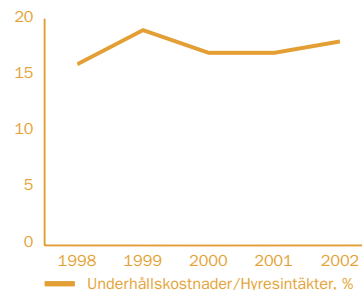


DIAGRAM 9

## Underhållskostnader – andel





- En klassificering av byggnaderna med hänsyn till huvudsaklig användning och avskrivningsbehov. Byggnader med likartat avskrivningsbehov har kategoriserats samman.
- Hyresintäkter som bedömts marknadsmässiga har antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor. I övriga fall har de justerats till bedömd marknadshyra med beaktande av över- eller underhyra till omförhandlingstidpunkten.
- Normala driftskostnader inklusive administrationskostnader och eventuella tomträttsavgälder och fastighetsdrift har använts.
- Schablonberäknade underhållskostnader.
  - 160 kr/kvm LOA har använts för installationstäta laboratoriebyggnader äldre än 10 år.
  - 120 kr/kvm LOA har använts för övriga byggnader.
- Avkastningskravet har differentierats för olika kategorier av objekt, olika hyrestider samt ors- och lägesbedömning och ligger mellan 7,25 procent och 14 procent.
- Utbyggnadsreserver ingår och har schablonvärderats till 50 procent av ett för respektive ort bedömt marknadsvärde.

Resultatet av fastighetsvärderingen har visat på övervärden inom samtliga dotterbolag på mellan cirka 40 och 80 procent jämfört med bokfört värde. Övervärde för respektive dotterbolag redovisas i tabell 4 och uppgår totalt för koncernen till 12 697 Mkr (-).

#### Värderingsmodell Akademiska Hus 2002-12-31, Mkr

Dotterbolag	Marknadsvärde fastigheter	Varav utbyggnadsreserver	Bokfört värde fastigheter	Övervärde
Lund	4 339	40	2 888	1 451
Göteborg	6 635	95	4 362	2 273
Linköping	3 803	70	2 409	1 394
Uppsala	5 532	174	3 131	2 401
Stockholm	12 873	180	8 687	4 186
Norr	3 293	41	2 301	992
<b>Totalt</b>	<b>36 475</b>	<b>600</b>	<b>23 778</b>	<b>12 697</b>

TABELL 4

#### Köp och försäljningar

Under 2002 har inga fastighetsköp slutförts. Under året har däremot fyra försäljningar skett vilka redovisas i tabell 5.

#### Försäljningar 2002, Mkr

Fastighetsbeteckning	Bolag Akademiska Hus i.....AB	Försäljningsbelopp	Realisationsresultat
Guldfasanen	Stockholm	23	11
Ambassadören	Stockholm	81	67
Saxo 10	Lund	4	2
Sörfors	Norr	1	1
<b>Totalt</b>		<b>109</b>	<b>81</b>

TABELL 5

Utöver försäljningarna har ett fastighetsbyte ägt rum i Stockholmsbolaget där fastigheten Medicinaren 8 har bytts mot markområdet Grantorp 2:18 i Huddinge. Markvärdet uppgår till 28 148 Tkr och nettoeffekten av bytet är 0 (noll).

DIAGRAM 10

#### Driftsnetto och direktavkastning

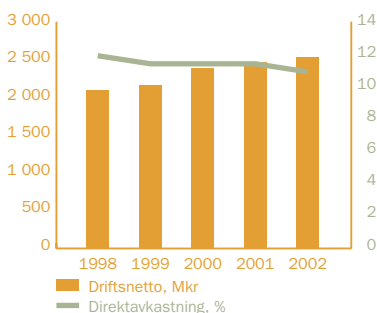


DIAGRAM 11

#### Direktavkastning, %

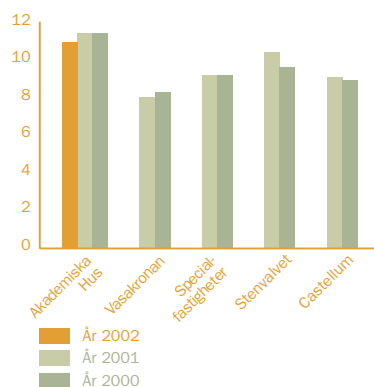
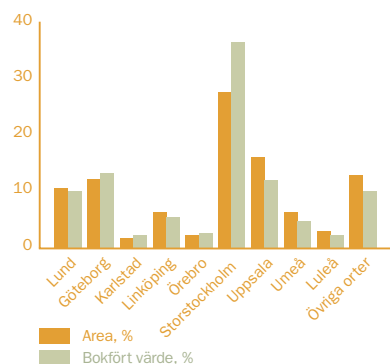


DIAGRAM 12

#### Uthyrningsbar area och bokfört värde



# Akademiska Hus i Lund AB

## Marknad

Akademiska Hus i Lund AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 486 990 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA) i Lund, Malmö, Alnarp, Kristianstad och Kalmar. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 1,4 procent. Bolaget har en dominerande marknadsandel i universitetsstaden Lund där hela 71 procent av bolagets bestånd är lokaliserat. Största hyresgästerna är Lunds universitet med 339 434 kvm LOA vilket utgör 70 procent av bolagets area och Sveriges Lantbruksuniversitet med 61 143 kvm LOA, vilket utgör 13 procent av bolagets area.

## Geografi och campus

Akademiska Hus i Lund äger och förvaltar fastigheter inom universitets- och högskoleområden i södra Sverige. Fastighetsbeståndet är till väsentlig del samlat inom campusområden där människor studerar, forskar och arbetar tillsammans.

I Lund sträcker sig universitetsområdet från stadens centrum till Lunds Tekniska Högskola i norr. Inom området finns en stor mångfald avseende byggnader och miljöer. Från anrika till moderna, teknikintensiva byggnader, från gemytlig stadsmiljö till öppen parkmiljö.

Campusområdet i Alnarp domineras av den berömda Alnarpsparken. Omgivna av parken finns byggnaderna av hög arkitektonisk kvalitet. Många är ursprungligen byggda för Alnarps Lantbruksinstitut på senare delen av 1800-talet men innehåller idag moderna och funktionella studiemiljöer.

Förutom Lund och Alnarp finns i bolaget fastigheter i Malmö, Kalmar och campusområdet i Kristianstad.

## Väsentliga händelser under året

Under året driftsattes nybyggnationen av Ingvar Kamprad. Designcentrum med en projektkostnad på 225 Mkr och en area på 9 900 kvm.

En ombyggnation vid Tandvårdshögskolan i Malmö driftsattes också med en projektkostnad på 36 Mkr.

## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 573 Mkr (550). Driftnetto före avskrivningar uppgick till 260 Mkr (292). Rörelseresultatet uppgick till 156 Mkr (196). Finansnettot uppgick till -131 Mkr (-128).

## Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar uppgick per bokslutsdagen till 2 961 Mkr (2 874). Bolaget använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde vilket uppgår till 4 339 Mkr.

## Kontrakt

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 11,4 år. Diagram 13 visar när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut.

## Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 192 Mkr (260). I Ingvar Kamprad Designcentrum har under 2002 investerats 89 Mkr och den totala investeringen i denna byggnad till och med 2002 uppgår till 208 Mkr.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de närmaste verksamhetsåren förväntas investeringstakten att vara fortsatt hög. Rörelseresultatet förväntas minska de närmaste åren på grund av de stora underhållskostnaderna i samband med ombyggnadsprojekt avseende bland annat Kemicentrum, Geocentrum och Språkcentrum vid Lunds universitet samt Väg och Vatten, Maskinteknik, och Arkitektur vid Lunds Tekniska Högskola.



ASTRONOMIHUSET, INSTITUTIONEN FÖR ASTRONOMI, LUND



HÖGSKOLEBIBLIOTEKET, KALMAR



ALNARP

## LUND

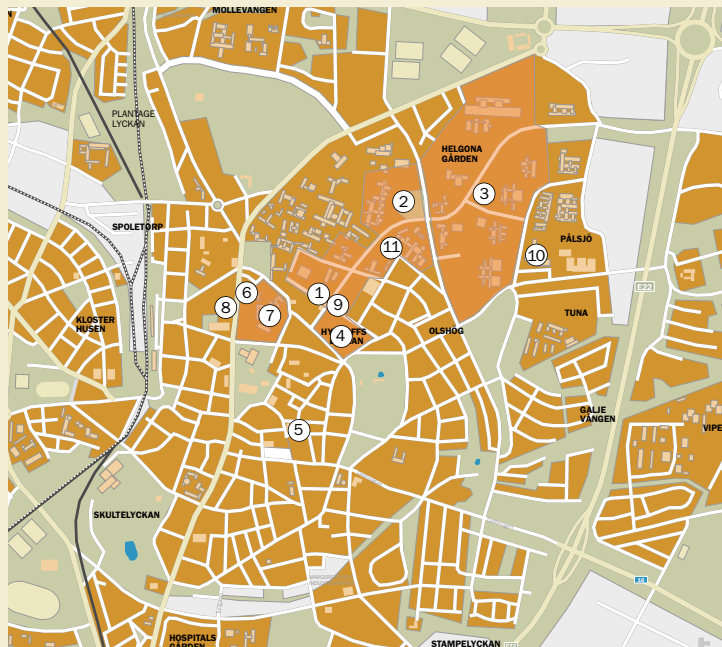
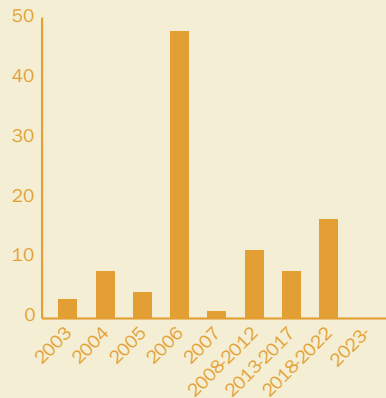


DIAGRAM 13

### Hyreskontraktens förfallostruktur, ande



### Nyckeltal i förvaltningen

Hyresintäkter i kr/kvm	1 209
Driftskostnader i kr/kvm	217
Underhållskostnader i kr/kvm	371
Driftnetto i kr/kvm	537
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	60
Direktavkastning, %	9,2
Rörelseresultat i kr/kvm	323

TABELL 6

### Fastighetsfakta

Hyresintäkter netto, Mkr	573
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	483 783
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 888
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 339
Pågående nyanläggningar, Mkr	73

TABELL 7

### Övrigt

Antal anställda	74
Nöjd kundindex (NKI)	62
Nöjd medarbetarindex (NMI)	58

TABELL 8

### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hyresintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver
Absalon 5	1	Lund	26 974	25 385	30 640	—
Eskil 21	2	Lund	46 585	111 901	44 449	—
Helgonagården 6:16	3	Lund	186 904	243 328	377 391	50 000
Hyphoff 5	4	Lund	8 392	7 994	23 722	—
Maria Magle 6	5	Lund	2 581	2 426	2 472	—
Paradis 47	6	Lund	1 397	2 098	3 154	—
Paradis 51	7	Lund	31 123	33 225	35 697	—
Sankt Peter 33	8	Lund	949	1 117	849	—
Saxo 3	9	Lund	4 312	3 418	6 653	—
Studentkåren 4	10	Lund	2 519	2 550	25 268	—
Sölve 1	11	Lund	33 728	29 424	47 000	—
Alnarp 1:60		Lomma	75 273	50 528	930 608	—
Alnarp 1:63		Lomma	121	59	1 296	—
Alnarp 1:64		Lomma	119	66	1 149	—
Klerken 4		Malmö	16 679	12 676	7 643	—
Falken 3		Kalmar	12 316	14 303	13 965	—
Rostad 1		Kalmar	3 973	3 758	13 574	—
Näsby 34:24		Kristianstad	33 045	36 199	80 184	—
<b>Totalt</b>			<b>486 990</b>	<b>580 455</b>	<b>1 645 714</b>	<b>50 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-7 620		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter				112		
Hyresintäkter netto				572 947		

TABELL 9

# Akademiska Hus i Göteborg AB

## Marknad

Akademiska Hus i Göteborg AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 573 146 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA). Andelen outhyrda lokaler uppgår till 0,2 procent. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Mölndal, Karlstad, Borås, Skövde, Skara samt i Fiskebäckskil och på Tjärnö i Bohuslän. Huvuddelen av beståndet, 70 procent, ligger i Göteborg. Bolagets marknadsandel hos universitet och högskolor är 75 procent.

Våra större hyresgäster är universitetet i Göteborg med 232 848 kvm LOA vilket utgör 41 procent av bolagets area, Karlstads universitet med 61 289 kvm LOA vilket utgör 11 procent av bolagets area, Chalmers med 199 822 kvm LOA vilket utgör 35 procent av bolagets area, Sveriges Lantbruksuniversitet med 9 929 kvm LOA samt högskolan i Borås med 34 492 kvm LOA och högskolan i Skövde med 19 129 kvm LOA.

## Geografi och campus

Akademiska Hus i Göteborg fastighetsbestånd består främst av lokaler för universitet och högskolor i västra Sverige. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för att utveckla attraktiva studie- och forskningsmiljöer. I nära samarbete med hyresgästerna bedriver vi också ett målmedvetet arbete i miljöfrågor.

Göteborg har under de senaste trettio åren förändrats från en utpräglad industristad till en kunskaps- och lärodomsstad, där Göteborgs universitet och Chalmers blivit en allt viktigare tillgång.

Göteborgs universitet bedriver sin verksamhet dels i enskilda byggnader i centrala staden, dels i ett antal större

och mindre campusområden. På det största campusområdet, Medicinareberget, bedrivs i huvudsak medicinsk och naturvetenskaplig forskning och utbildning.

På Tjärnö i Bohuslän bedriver Göteborgs och Stockholms universitet marinbiologisk utbildning och forskning. Vattnen i Kosterfjorden utanför Tjärnö ger unika förutsättningar för verksamheten. Kristinebergs Marina Forskningsstation utanför Lysekil är Sveriges största fältstation för marin forskning. Där arbetar ett flertal forskare och doktorander från Kungliga vetenskapsakademien och Göteborgs universitet.

Vid Chalmers tekniska högskola bedrivs utbildning och forskning inom de tekniska och naturvetenskapliga områdena samt inom arkitektur. Akademiska Hus i Göteborg och Chalmers har tillsammans under året påbörjat ett utvecklingsarbete för den yttre miljön. Chalmers personal och studenter har medverkat och lämnat synpunkter på förbättringar.

Karlstads universitet, beläget nio km utanför Karlstads centrum, är ett campusområde som vuxit kraftigt de senaste åren. Idag har universitetet drygt 9 000 studenter. Det nya biblioteket har varit en strategiskt viktig satsning för universitetet. I samband med uppförandet tog universitetet och Akademiska Hus i Göteborg gemensamt fram ett miljöprogram. I programmet ingår bland annat naturliga material, källsortering och låg energiförbrukning.

Högskolan i Borås är ett levande campus mitt i stadskärnan som växer med nya rationella lokaler. Utöver mer traditionella utbildningsprogram, satsar högskolan på nationellt unika utbildningar inom biblioteksvetenskap och textilvetenskap, vilket gör att studenterna kommer från hela landet.



MIKROTEKNOLOGICENTRUM, GÖTEBORG



HÖGSKOLAN I SKÖVDE



HANDELSHÖGSKOLAN, GÖTEBORG

Högskolan i Skövde är en modern och starkt profilerad högskola. Huvuddelen av utbildningen ligger inom naturvetenskap, teknik och humanvetenskap. Högskolans lokaler finns på ett före detta regementsområde som kompletterats med nya byggnader som anpassats arkitektoniskt till den gamla miljön.

Sveriges Lantbruksuniversitet i Skara har en stark förankring i bygden. Idag finns en unik livsmedelsingenjörsutbildning och högaktuell forskningsverksamhet i samarbete med den omkringliggande livsmedelssektorn. I Skara har många banbrytande upptäckter gjorts, inte minst inom det veterinärmedicinska området där traditionerna är hundraåriga.

#### Väsentliga händelser under året

Karlstads universitets nya bibliotek och aula invigdes av utbildningsminister Thomas Östros den 22 januari 2002. Byggnaden omfattar 10 419 kvm LOA och innehåller förutom bibliotek och aula även kontorslokaler och en entréhall för universitetet. Byggnaden erhöll i december Karlstads kommuns byggnadspris för 2002.

Invigning av första etappen av utbyggnaden på Sandgärdet för Högskolan i Borås förrättades av förre statsministern Ingvar Carlsson den 26 januari 2002. Byggnaden omfattar 6 821 kvm LOA och inrymmer lokaler för institutionen för data- och affärsvetenskap.

Under året har rekrytering av ny VD för bolaget genomförts. Bolaget kommer att byta VD under våren 2003. Bo Karlsson, som varit VD sedan bolagets start 1993, lämnar, i linje med koncernens policy, av åldersskäl VD-posten och övergår till andra uppgifter inom koncernen. Till ny VD har utsetts Eva Lindberg.

#### Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 750 Mkr (718). Driftnettot före avskrivningar uppgick till 475 Mkr (457). Rörelseresultatet uppgick till 354 Mkr (314). Finansnettot uppgick till -199 Mkr (-195).

#### Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar, uppgick per bokslutsdagen till 4 444 Mkr (4 384). Bolaget använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. För Akademiska Hus i Göteborg AB uppgår detta värde till 6 635 Mkr.

#### Kontrakt

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 10,2 år.

#### Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 178 Mkr (333).

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de närmaste åren förväntas rörelseresultatet ligga på ungefär samma nivå som de senaste räkenskapsåren.



WALLENBERGSALEN MEDICINAREBERGET, GÖTEBORG



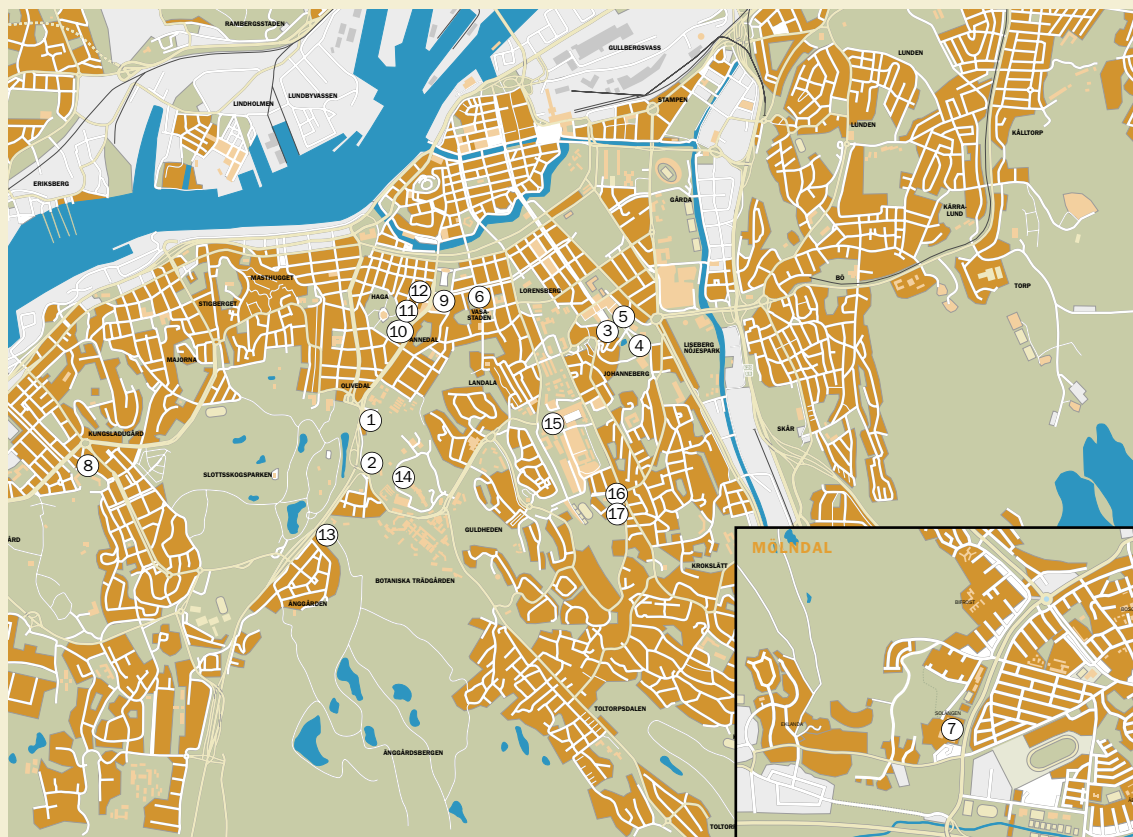
CHALMERS KEMI OCH BIOTEKNIK, GÖTEBORG



HÖGSKOLAN FÖR FOTOGRAFI OCH FILM, GÖTEBORG

Akademiska Hus i Göteborg AB

GÖTEBORG



Nyckeltal i förvaltningen

Hyresintäkter i kr/kvm	1 317
Driftkostnader i kr/kvm	196
Underhållskostnader i kr/kvm	229
Driftnetto i kr/kvm	830
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	67
Direktavkastning, %	11,2
Rörelseresultat i kr/kvm	619

TABELL 10

Fastighetsfakta

Hyresintäkter, Mkr	750
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	572 274
Bokfört värde fastigheter, Mkr	4 362
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	6 635
Pågående nyanläggningar, Mkr	82

TABELL 11

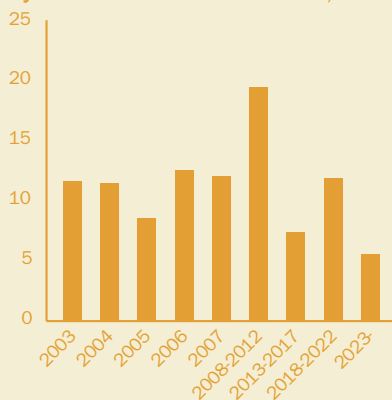
Övrigt

Antal anställda	70
Nöjd kundindex (NKI)	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	65

TABELL 12

DIAGRAM 14

Hyreskontraktens förfallostruktur, andel



## KARLSTAD



## BORÅS



### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hyresintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver BTA
Annedal 20:2	1	Göteborg	5 506	7 277	10 428	—
Annedal 21:11	2	Göteborg	6 168	8 655	3 125	—
Lorensberg 13:6	3	Göteborg	626	812	630	—
Lorensberg 21:1	4	Göteborg	32 559	40 508	35 248	—
Lorensberg 24:3	5	Göteborg	14 966	31 354	9 605	—
Vasastaden 12:19	6	Göteborg	4 138	4 648	3 827	—
Kungsladugård 31:5	8	Göteborg	6 615	6 401	11 629	—
Haga 22:1	9	Göteborg	24 468	35 018	12 605	—
Haga 21:2, 21:19, 23:25	10, 11, 12	Göteborg	21 588	29 130	7 433	—
Änggården 34:2	13	Göteborg	9 788	17 409	11 280	—
Änggården 718:138	14	Göteborg	69 769	126 353	194 398	40 000
Växthuset 2	7	Mölnådal	35 934	29 372	82 973	25 000
Korsnäs 1:16		Strömstad	4 941	6 640	18 704	—
Johanneberg 31:9	15	Göteborg	190 354	226 402	182 800	59 000
Krokslätt 109:21	19	Göteborg	414	100	782	—
Krokslätt 109:20, 110:3	16, 17	Göteborg	11 359	22 712	19 246	10 000
Universitetet 1	18	Karlstad	61 754	83 117	138 068	4 500
Balder 7	19	Borås	32 267	33 901	7 454	—
Sandgårdet 6,7,8,11,13, Innerstaden 1:3	20	Borås	6 821	12 581	12 256	8 000
Göta 1		Skövde	19 636	23 133	34 015	—
Stenbocken 1		Skara	4 167	2 756	17 709	—
Sälgen 15		Skara	670	318	4 583	—
Skytten 2		Skara	4 555	3 203	19 623	—
Metes 2		Skara	1 271	737	1 731	—
Skaftö-Fiskebäck 1:500		Lysekil	2 748	8 006	1 932	—
Krokslätt 109:9		Göteborg	64	28	1 169	—
<b>Totalt</b>			<b>573 146</b>	<b>760 571</b>	<b>843 253</b>	<b>146 500</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-10 202		
Hyresintäkter netto				750 369		

TABELL 13

# Akademiska Hus i Linköping AB

## Marknad

Akademiska Hus i Linköping AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 310 508 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA) i Linköping, Norrköping och Örebro. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 6 procent. Av bolagets bestånd är 67 procent lokaliserat i Linköping, 9 procent i Norrköping och 24 procent i Örebro. Största hyresgäster är universiteten i Linköping med 172 948 kvm LOA vilket utgör 56 procent av bolagets area och Örebro universitet med 74 113 kvm LOA vilket utgör 24 procent av bolagets area.

## Geografi och campus

Fastigheterna är samlade inom tre sammanhängande campusområden.

Campus Valla i Linköping är bolagets största campusområde. De första byggnaderna på området härstammar från början av 1970-talet, och målet har varit att samla all universitetsverksamhet (förutom Hälsouniversitetet) inom campus. En betydande del av lokalerna på Campus Valla hyrs av forsknings- och laboratorieföretag som vill finnas nära universitetet. Två exempel är Statens Väg- och Transportforskningsinstitut (VTI) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI).

Campus Norrköping är en del av Linköpings universitet. Här förvaltar bolaget två stora byggnader, Kåkenhus och Täppan.

Första spadtaget vid Campus Örebro togs 1969. Genom en snabb expansion under 1990-talet har Örebro universitet fått en tydlig campuskaraktär med bostäder och servicebutiker i direkt anslutning till området.

## Väsentliga händelser under året

Stora driftsättningar under året har varit:

- Till- och ombyggnad av Teknikhuset, Örebro.
- Ombyggnad av NOVA-huset, Linköping.

Vidare har nybyggnaden för musikhögskola i Örebro påbörjats under året.

## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 404 Mkr (376). Driftnetto före avskrivningar uppgick till 276 Mkr (255). Rörelseresultatet uppgick till 213 Mkr (171). Finansnettot uppgick till -109 Mkr (-109). Nyckeltal i förvaltningen redovisas i tabell 14 på sidan 23.

## Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar uppgick per bokslutsdagen till 2 457 Mkr (2 371). Bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen uppgick till 3 803 Mkr. Marknadsvärdet har beräknats enligt Akademiska Hus interna värderingsmodell. Fastighetsförteckning redovisas i tabell 17. Övrig fastighetsfakta redovisas i tabell 15.

## Kontrakt

För bolaget uppgår den genomsnittliga kontraktstiden till 10,2 år. Diagram 15 visar när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut.

## Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 148 Mkr (151).

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget räknar med en fortsatt hög investeringsvolym, främst i Örebro. Rörelseresultatet kommer att minska de närmaste åren genom de stora underhållskostnaderna i samband med ombyggnad av A-huset i Linköping. På lite längre sikt är prognosen positiv. Våra största hyresgäster, Linköpings universitet och Örebro universitet, har också fortsatt höga sökandetal och ekonomier i balans.



TÄPPAN, NORRKÖPING



BIBLIOTEKET, ÖREBRO



ZENIT, LINKÖPING



## LINKÖPING



## ÖREBRO



### Nyckeltal i förvaltningen

Hysesintäkter i kr/kvm	1 394
Driftskostnader i kr/kvm	169
Underhållskostnader i kr/kvm	179
Driftnetto i kr/kvm	896
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	56
Direktavkastning, %	11,7
Rörelseresultat i kr/kvm	692

TABELL 14

### Fastighetsfakta

Hysesintäkter, Mkr	404
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	307 821
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 409
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 803
Pågående nyanläggningar, Mkr	48

TABELL 15

### Övrigt

Antal anställda	34
Nöjd kundindex (NKI)	65
Nöjd medarbetarindex (NMI)	68

TABELL 16

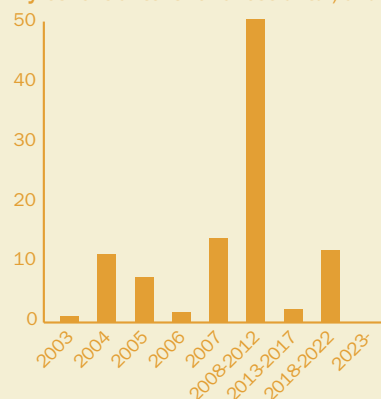
### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hysesintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver
Adjunkten 1	1	Linköping	6 268	0	40 107	—
Intellektet 1	2	Linköping	200 812	272 779	1 060 112	250 000
Universitetet	3	Örebro	74 383	100 142	244 185	25 000
Kåkenhus 11		Norrköping	12 775	21 960	7 167	5 000
Täppan 23		Norrköping	16 270	26 899	1 429	—
<b>Totalt</b>			<b>310 508</b>	<b>421 780</b>	<b>1 353 000</b>	<b>280 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-18 223		
Hysesintäkter netto				403 557		

TABELL 17

DIAGRAM 15

### Hyseskontraktens förfallostruktur, ande



# Akademiska Hus i Stockholm AB

## Marknad

Akademiska Hus i Stockholm AB äger och förvaltar fastigheter uppgående till 903 370 kvm uthyrningsbar lokalarea (LOA) och är därmed klart marknadsledande på lokaler för högre utbildning och forskning i regionen. Andelen vakanser uppgår till 1,8 procent eller 16 136 kvm LOA. Bolagets största hyresgäster är Stockholms universitet med 229 705 kvm LOA vilket utgör 25 procent av bolagets area, Kungliga Tekniska Högskolan med 212 376 kvm LOA vilket utgör 24 procent av bolagets area och Karolinska Institutet med 182 267 kvm LOA vilket utgör 20 procent av bolagets area.

## Campusområden

Huvuddelen av bolagets byggnader är samlade i ett antal campusområden från Kista i norr till Flemingsberg i söder.

Kungliga Tekniska Högskolan finns sedan 1917 på det campusområde som ligger vid Östra Station, norr om Valhallavägen. De första byggnaderna ritades av högskolans egen professor, Erik Lallerstedt. Förutom KTH finns flera forskningsinstitut på området. Operahögskolan, Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet kommer också att, inom en snar framtid, flytta in på området som får en spännande blandning av skilda verksamheter.

I Frescati, på Norra Djurgården, ligger Stockholms universitet. Till campusområdet hör även de angränsande områdena Kräftriket, Frescati Hage, Frescati Backe och Lilla Frescati. 1964 flyttade de första universitetetsinstitutionerna till Frescati. Stockholms universitets campusområde är starkt präglad av Djurgårdsnaturen med sitt parklandskap bestående av öppna fält och stora ekar. David Helldén, Ralph Erskine och Carl Nyrén är några av de arkitekter som starkt bidragit till att ge campusområdet dess prägel som arkitekturpark.

År 1946 kunde Karolinska Institutet flytta in med bibliotek och administrativa avdelningar i nybyggda lokaler på Norrbackaområdet i Solna. Följande sommar etablerades de

Anatomiska och Histologiska institutionerna i nya lokaler. På andra sidan Solnavägen låg redan det nyuppförda Karolinska Sjukhuset. Karolinska Institutet är i dag ett av Europas största och mest välrenommerade medicinska universitet. På campusområdet har en rad nya byggnader vuxit upp för att skapa de bästa förutsättningarna för den forskning och utbildning som bedrivs där. På området finns även Smittskyddsinstitutet och Specialpedagogiska Institutet.

Akademiska Hus etablerade sig i Kista 1999 genom att köpa fastigheten Forum av IBM. År 2001 köptes Electrumfastigheten av Stockholms stad. Fastigheterna bildar IT-universitetets campus men de innehåller också andra verksamheter och mötesplatser vilket bidrar till att skapa en stimulerande och kreativ miljö för de som verkar där. Campusområdet ligger mycket centralt i Kista.

På campus Huddinge, i Flemingsberg söder om Stockholm, har Karolinska Institutet Syd sitt samlade campus. Under de senaste åren har en rad nya byggnader uppförts på campusområdet längs Alfred Nobels Allé som utgör områdets pulsåder. I KI Syds huvudbyggnad finns det nya biblioteket och en rymlig servering som fungerar som ett nav i området. På universitetsområdet finns även Södertörns högskola, Huddinge Universitetssjukhus och Novum forskningspark.

I Konradsberg, på Kungsholmen, växer nu ett samlat campus för Lärarhögskolan fram. Huvudbyggnaden, ritad av Albert Törnqvist, uppfördes 1861 som sjukhus för att 1996 byggas om för Lärarhögskolans verksamhet. 1999 påbörjades byggnationen av det samlade campusområdet som kommer att stå klart under 2004. I arbetet är några av våra främsta arkitekter engagerade för att skapa en miljö som ger förutsättningar för kreativa möten mellan studenter, lärare och forskare.

Längs den östra delen av Valhallavägen finns två konstnärliga institutionsområden. Det är Kungliga Musikhögskolan



KONRADSBERG CAMPUS, LÄRARHÖGSKOLAN I STOCKHOLM



FÖRETAGSEKONOMISKA INSTITUTIONEN, STOCKHOLM



KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN, STOCKHOLM

och Tre Vapen (Konstfack och Dramatiska Institutet). Båda dessa fastigheter står inför stora förändringar för att möta framtida behov. På fastigheten Tre Vapen 2 påbörjades i december 2002 ett nybygge av nya lokaler för Dramatiska Institutet. Konstfack kommer att flytta från området vid årsskiftet 2003/2004.

Idrottshögskolan har också sitt campus vid Valhallavägen. Det är strategiskt placerat i direkt anslutning till Stockholms Stadion, Östermalm IP och de milsvida naturområdena inom Nationalstadsparken.

Vid Observatorielunden ligger Studentpalatset som är en populär samlingspunkt för studenter från flera av Stockholms högskolor. Här finns läsplatser, café och studenthälsa. Ett kvarter bort ligger Spökslottet som används av Stockholms universitet.

På söder i Stockholm finns Teaterhögskolan. Högskolan, vars historia går tillbaka till Gustav III, har sina lokaler vid Helgalunden. Byggnaden, som tidigare var Katarina Reals skola, är uppförd i klassisk funktisstil.

På Askö i Stockholms södra skärgård finns en marinbiologisk forskningsstation. Här bedriver Stockholms universitet sin forskning om Östersjön.

#### Väsentliga händelser under året

Bolaget har under året förbättrat sitt Nöjd Kundindex med fyra enheter från 57 till 61.

Bolaget har under året sålt fastigheterna Ambassadören 5 och Guldfasanen 6 i Stockholm. Vidare har bolaget genomfört ett byte av fastigheter i Huddinge vilket innebär att bolaget har erhållit ett markområde (del av fastigheterna Granorp 2:18 och Medicinaren 5) samtidigt som bolaget frånträtt fastigheten Medicinaren 8.

Följande större byggprojekt har driftsatts under året:

- Hus K och Z vid Lärarhögskolans campus i Konradsberg.
- Nybyggnad för Omvårdnad och Neurotec för Karolinska Institutet i Flemingsberg.
- Tillbyggnad av Medicinaren 4 för Karolinska Institutet i Flemingsberg.

Bolagets interna värderingsmodell har används till att ta ställning till eventuellt nedskrivningsbehov. Detta har lett till att

bolagets bestånd i Kista analyserats ytterligare och även externvärderats. Resultatet av denna analys och värdering är att det bokförda värdet på beståndet i Kista har skrivits ned med 288 Mkr. I andra delar av fastighetsbeståndet har bolaget reverserat tidigare gjorda nedskrivningar med 54 Mkr.

Konstfack har under året beslutat flytta verksamheten från Akademiska Hus fastighet på Gärdet i Stockholm.

#### Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 1 352 Mkr (1 232). Driftnetto före avskrivningar uppgick till 855 Mkr (801). Rörelseresultatet uppgick till 391 Mkr (535). Finansnettot uppgick till -437 Mkr (-383).

#### Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar uppgick per bokslutsdagen till 9 500 Mkr (9 040). Bolaget använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. För Akademiska Hus i Stockholm AB uppgår detta värde till 12 873 Mkr.

#### Kontrakt

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 9,0 år.

#### Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 1 046 Mkr (1 872). Bland de större pågående projekten kan nämnas slutförande av Lärarhögskolans campus i Konradsberg, nybyggnad för Dramatiska institutet i Stockholm, ombyggnad av Berzelius laboratoriet och Anatomen vid Karolinska Institutet i Solna och nybyggnad Astrid Fagreus laboratoriet för Smittskydds institutet i Solna.

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under de närmaste verksamhetsåren kommer investerings-takten att vara fortsatt hög. Rörelseresultatet förväntas sjunka på grund av ökande underhållskostnader samt hyresreduktioner i samband med ombyggnadsprojekt.



IT-UNIVERSITETET KISTA



RETZIUSLABORATORIET, KI CAMPUS SOLNA



INSTITUTET FÖR OMVÅRDNAD OCH NEUROTEC,  
KI CAMPUS HUDDINGE

## Akademiska Hus i Stockholm AB

## STOCKHOLM



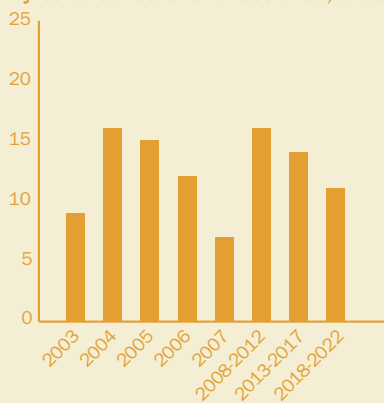
## Nyckeltal i förvaltningen

Hysesintäkter i kr/kvm	1 545
Driftskostnader i kr/kvm	239
Underhållskostnader i kr/kvm	229
Driftnetto i kr/kvm	959
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	69
Direktavkastning, %	10,2
Rörelseresultat i kr/kvm	439

TABELL 18

DIAGRAM 16

## Hyseskontraktens förfallostruktur, andel



## Fastighetsfakta

Hysesintäkter, Mkr	1 352
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	891 367
Bokfört värde fastigheter, Mkr	8 687
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	12 873
Pågående nyanläggningar, Mkr	813

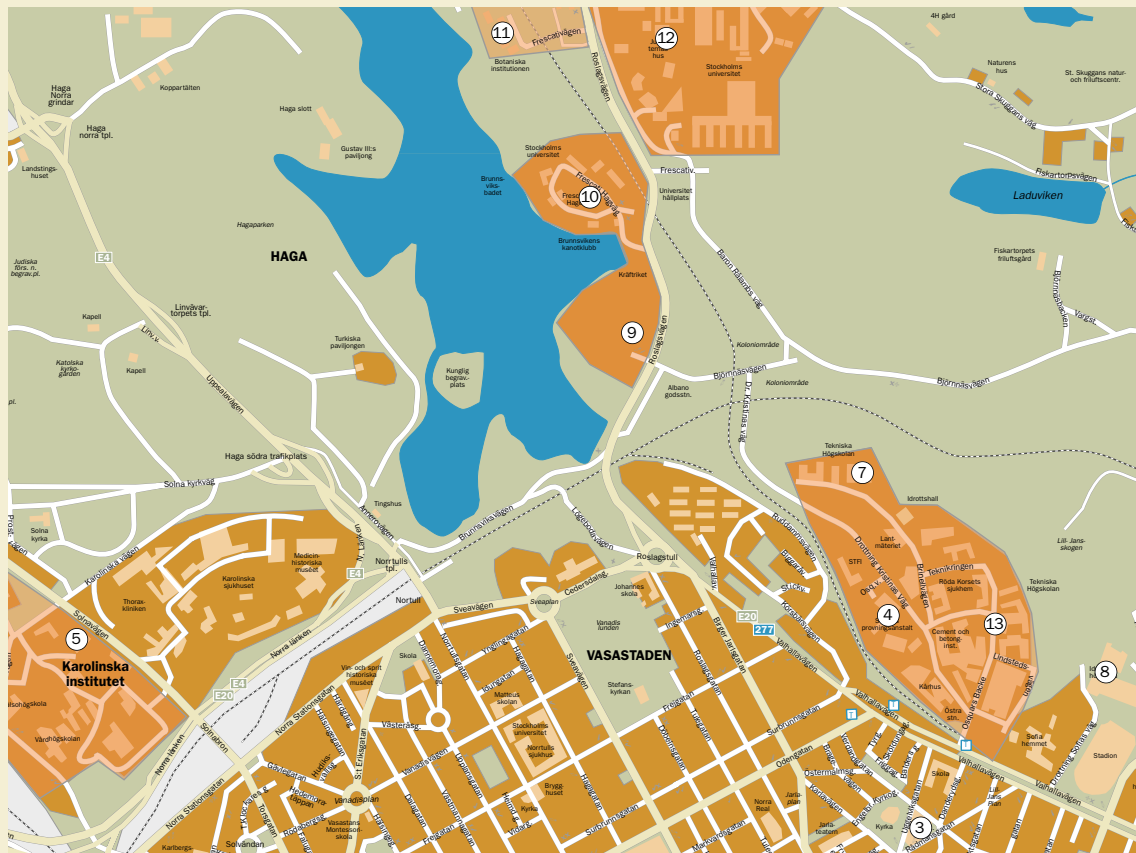
TABELL 19

## Övrigt

Antal anställda	100
Nöjd kundindex (NKI)	61
Nöjd medarbetarindex (NMI)	61

TABELL 20

## STOCKHOLM



### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hyresintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver
Askö 1:4		Trosa	2 998	3 305	324 270	
Askö 1:5		Trosa	137	41	7 995	
Bergsmannen Större 8	1	Stockholm	3 175	4 467	1 232	
Centaurus 1	2	Stockholm	10 415	19 338	17 281	
Del av Grantorp 2:18		Huddinge	0		15 030	40 000
Domherren 1	3	Stockholm	12 913	13 046	5 294	
Embryot 1		Huddinge	16 957	13 923	14 518	
Forskningen 1	4	Stockholm	49 392	63 614	63 747	35 000
Haga 4:35	5	Solna	148 388	345 894	306 563	79 000
Keflavik 2		Stockholm	60 041	74 182	22 929	
Kungstenen 4	6	Stockholm	1 433	2 486	1 211	
Maskiningenjören 1	7	Stockholm	23 644	42 245	24 383	
Medicinaren 4		Huddinge	48 291	78 100	22 918	
Medicinaren 5		Huddinge	0		4 150	15 000
Norra Djurgården 1:43	8	Stockholm	12 404	12 751	32 030	
Norra Djurgården 1:44	9	Stockholm	26 925	38 053	70 540	
Norra Djurgården 1:45	10	Stockholm	15 290	13 349	53 364	
Norra Djurgården 1:46	11	Stockholm	8 965	12 095	18 255	
Norra Djurgården 1:48	12	Stockholm	177 785	289 785	290 695	2 000
Norra Djurgården 1:49	13	Stockholm	146 769	226 018	161 507	3 000
Nynäs 5:1		Nyköping	52	83	0	
Ornbäraren 3	14	Stockholm	29 469	42 773	35 002	1 000
Reykjanes 1		Stockholm	47 263	62 892	20 078	10 000
Svea Artilleri 13	15	Stockholm	16 265	14 620	24 441	5 000
Taffelberget 7	16	Stockholm	557	517	1 162	
Tre Vapen 2	17	Stockholm	38 208	30 368	29 614	4 000
Van der Huff 8	18	Stockholm	5 634	6 632	8 600	10 000
<b>Totalt</b>			<b>903 370</b>	<b>1 410 577</b>	<b>1 576 809</b>	<b>204 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-62 304		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter				4 099		
Hyresintäkter netto				1 352 372		

TABELL 21

# Akademiska Hus i Uppsala AB

## Marknad

Akademiska Hus i Uppsala AB äger och förvaltar universitets- och högskolelokaler motsvarande 577 791 kvm uthyringsbar lokalarea (LOA). Lokalerna är belägna i huvudsak inom Uppsala kommun (91 procent) men även i Gävle (8 procent) och en mindre utbildningsenhet i Skinnskatteberg (1 procent). Bolagets största hyresgäster är Uppsala universitet med 293 621 kvm LOA vilket utgör 51 procent av bolagets area, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) med 178 584 kvm LOA vilket utgör 31 procent av bolagets area samt Högskolan i Gävle med 37 256 kvm LOA.

Marknadsandelen uppgår i Uppsala till cirka 80 procent och i Gävle till cirka 87 procent. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 0,9 procent av lokalbeståndet.

Utöver förvaltningen av de egna lokalerna finns ett driftuppdrag från Statens Fastighetsverk (SFV) för alla verkets lokaler i Uppsala. Detta motsvarar cirka 93 000 kvm lokalarea.

## Geografi och campus

I och med den kraftiga utvecklingen av universitetsverksamheterna i Uppsala så finns nu ett långsträckt campusområde bestående av utbildnings- och forskningsenheter från norr till söder längs Dag Hammarskjölds väg.

Den framtida utvecklingen kommer att ytterligare förstärka campusstråket. Här finns nämligen också de stora utbyggnadsreserverna för universitetsverksamheter i Uppsala samlade.

## Väsentliga händelser under året

Ett flerårigt projekt med att underhålla och modernisera BMC har pågått intensivt under året och avslutas under 2003.

Andra etappen av ett motsvarande underhållsprojekt har startat inom kv Kemikum där de gamla kemilokalerna kommer att omvandlas till lokaler för samhällsvetare och humanister.

## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 676 Mkr (655). Driftnettot före avskrivningar uppgick till 385 Mkr (420). Rörelseresultatet uppgick till 268 Mkr (274) och finansnettot till -146 Mkr (-145). Nyckeltal redovisas i tabell 19 på sidan 29.

## Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar uppgick per bokslutsdagen till 3 341 Mkr (3 250). Beräknat marknadsvärde uppgick samma dag till 5 532 Mkr. Marknadsvärdet har beräknats enligt Akademiska Hus interna värderingsmodell. Fastighetsförteckning och övriga fastighetsfakta redovisas i tabeller på sidan 29.

## Kontrakt

För bolaget uppgår den genomsnittliga kontraktstiden till åtta år. Diagram 17 visar när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut. Bolaget har en god spridning av förfallostrukturen på hyresavtalen.

## Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 205 Mkr (115).

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

För närvarande pågår en genomgripande omorganisation av SLUs verksamhet vilket kommer att medföra krav på verksamhetsanpassningar av lokalbeståndet. Resultatet av detta kommer att bli ett effektivare lokalutnyttjande för SLU. Därmed kommer andelen vakanta lokaler i Ultuna att kortsiktigt öka de närmaste åren.

För Uppsala universitet planeras inom de närmaste åren nya, samlade lokaler för lärarutbildningar och pedagogikämnen.

Högskolan i Gävle planerar en tillbyggnad av nytt bibliotek, centralt placerat på högskoleområdet i Kungsbäck.



RIKSÄPPLET, UPPSALA



ULTUNA-RESTAURANGEN SLU, UPPSALA



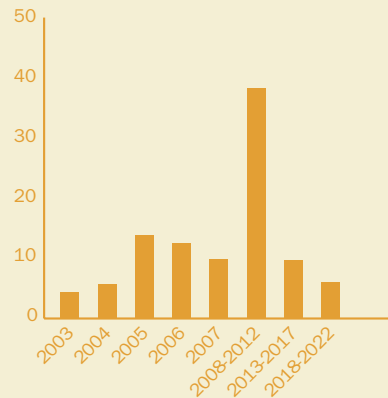
ÅNGSTRÖMLABORATORIET, UPPSALA

## UPPSALA



DIAGRAM 17

### Hyreskontraktens förfallostruktur, ande



### Nyckeltal i förvaltningen

Hyresintäkter i kr/kvm	1 178
Driftskostnader i kr/kvm	229
Underhållskostnader i kr/kvm	216
Driftnetto i kr/kvm	665
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	55
Direktavkastning, %	12,4
Rörelseresultat i kr/kvm	463

TABELL 22

### Fastighetsfakta

Hyresintäkter, Mkr	676
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	578 865
Bokfört värde fastigheter, Mkr	3 116
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	5 532
Pågående nyanläggningar, Mkr	225

TABELL 23

### Övrigt

Antal anställda	74
Nöjd kundindex (NKI)	59
Nöjd medarbetarindex (NMI)	62

TABELL 24

### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hyresintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver
Kungsbäck 2:8		Gävle	43 058	53 833	110 746	—
Hånö Säteri 1:9		Tystberga	2 641	1 871	1 455	—
Fjärdingen 28:1	1	Uppsala	5 519	4 687	3 197	—
Fjärdingen 34:1	2	Uppsala	1 962	1 746	960	—
Kronåsen 1:15	3	Uppsala	30 685	34 655	68 661	18 000
Kåbo 1:10	5	Uppsala	83 598	131 872	98 721	24 000
Kåbo 1:20	6	Uppsala	9 908	14 196	164 115	102 000
Kåbo 24:4	7	Uppsala	1 370	1 370	10 410	—
Kåbo 38:9	8	Uppsala	610	605	2 732	—
Kåbo 5:1	9	Uppsala	33 070	34 236	163 485	90 000
Luthagen 13:1	12	Uppsala	10 838	10 078	42 035	12 000
Kronåsen 7:1	4	Uppsala	45 491	87 985	82 454	19 000
Kåbo 14:3	10	Uppsala	44 744	44 806	34 347	—
Kåbo 5:6		Uppsala	2 765	2 299	3 726	—
Kåbo 34:12	11	Uppsala	30 978	40 378	53 921	8 000
Luthagen 62:7	13	Uppsala	21 838	27 125	58 496	17 000
Ultuna 2:23 med flera	14	Uppsala	203 278	186 633	1 288 182	—
Skinnskatteberg-Eriksbo 1:12		Skinnskatteberg	5 438	2 492	31 344	—
Prästgården 1:41		Skinnskatteberg	0	0	19 728	—
<b>Totalt</b>			<b>577 791</b>	<b>680 867</b>	<b>2 238 715</b>	<b>290 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-5 012		
Hyresintäkter netto				675 855		

TABELL 25

# Akademiska Hus i Norr AB

## Marknad

Akademiska Hus i Norr AB äger och förvaltar ett fastighetsbestånd omfattande 392 509 kvm uthyrningsbar lokalarea i Kiruna, Luleå, Umeå, Sundsvall och Härnösand. Andelen icke uthyrd lokalarea uppgår till 2,6 procent. Bolagets största hyresgäster är Umeå universitet med 179 057 kvm LOA vilket utgör 46 procent av arean, Luleå tekniska universitet med 97 189 kvm LOA vilket utgör 25 procent av arean samt Mitthögskolan med 46 651 kvm LOA vilket utgör 12 procent av arean.

## Geografi och campus

Akademiska Hus i Norr AB äger och förvaltar fastigheter inom universitets- och högskoleområden i norra Sverige. Fastighetsbeståndet är till väsentlig del samlat inom campusområden.

Fem kilometer utanför Kiruna ligger ett rymdcampus där Institutet för rymdfysik bedriver forskning och utbildning.

Campusområdet i Luleå ligger fyra kilometer nordväst om Luleå centrum och består av sju byggnader väl samlade i två rader med ett gångstråk mellan. Lokalerna förhyrs av Luleå tekniska universitet.

Fastigheterna i Umeå är samlade i ett campus som ligger två kilometer öster om centrum och angränsar till universitetssjukhuset. De största hyresgästerna är Umeå universitet, Sveriges lantbruksuniversitet och Arbetslivsinstitutet.

I Härnösand ligger fastigheterna samlade i direkt anslutning till centrum. Största hyresgäst är Mitthögskolan.

Högskoleområdet i Sundsvall ligger väster om centrum och även här är Mitthögskolan hyresgäst.

## Väsentliga händelser under året

I Umeå har nya lokaler för polisutbildningen, Norra betendevetarhuset, driftsatts under året. Projektkostnaden var 65 Mkr och ytan 4 750 kvm.

## Intäkter och resultat

Bolagets hyresintäkter har under året uppgått till 444 Mkr (416). Driftnetto före avskrivningar uppgick till 283 Mkr (269). Rörelseresultatet uppgick till 223 Mkr (168). Finansnetto uppgick till -100 Mkr (-100).

Nyckeltal i förvaltningen redovisas i tabell 26.

## Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar uppgick per bokslutsdagen till 2 310 Mkr (2 286). Bedömt marknadsvärde per bokslutsdagen uppgick till 3 293 Mkr. Marknadsvärdet har beräknats enligt Akademiska Hus interna värderingsmodell. Fastighetsförteckning och övriga fastighetsfakta redovisas i tabeller på sidan 31.

## Kontrakt

För bolaget uppgår den genomsnittliga kontraktstiden till 9,4 år. Diagram 18 visar när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut. Av de kontrakt som förfaller under 2003 är 68 procent omförhandlade.

## Investeringar

Under året har bolaget investerat i fastigheter inklusive pågående nyanläggningar för 83 Mkr (90).

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Planerade ny- och ombyggnadsprojekt som kan komma att sammanfalla tidsmässigt gör att investeringstakten sannolikt ökar något de närmaste åren. Under motsvarande tid förväntas rörelseresultatet minska på grund av stora underhållskostnader samt sänkta hyresintäkter till följd av den marknadsanpassning av hyresnivån som skett vid omförhandling av några större hyresavtal.



BIBLIOTEKET, LULEÅ



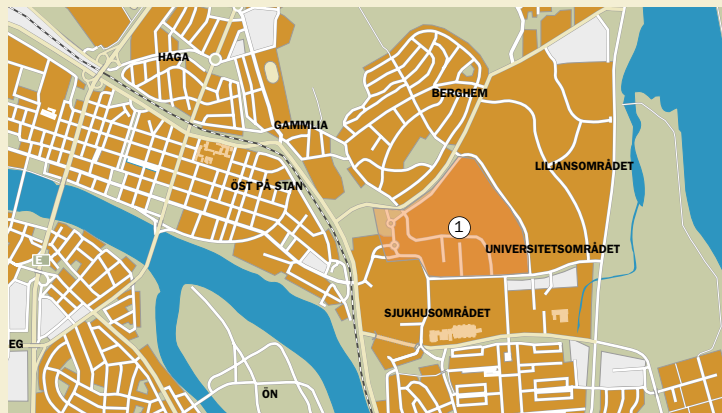
RYMDCAMPUS, KIRUNA



ÅKROKEN, SUNDSVALL



## UMEÅ



## LULEÅ

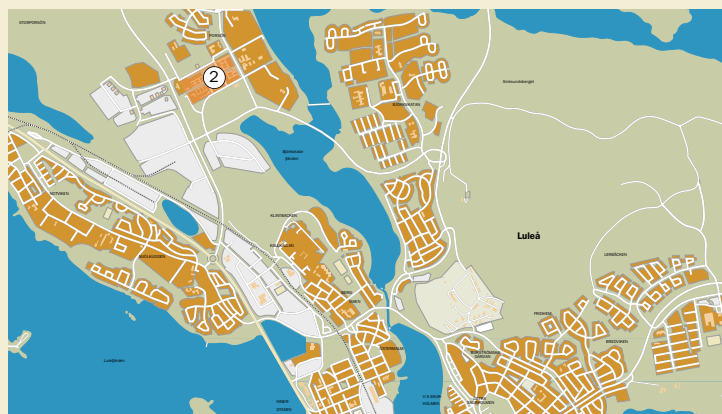
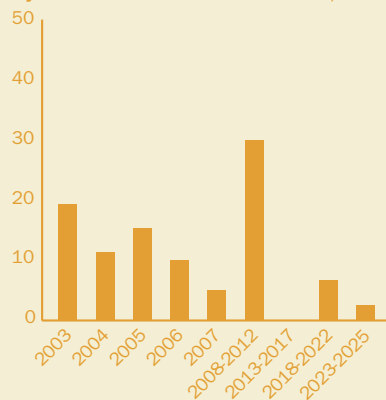


DIAGRAM 18

### Hyreskontraktens förfallostruktur, ande



### Nyckeltal i förvaltningen

Hyresintäkter i kr/kvm	1 159
Driftskostnader i kr/kvm	163
Underhållskostnader i kr/kvm	123
Driftnetto i kr/kvm	725
Fastighetsadministrativa kostnader i kr/kvm	61
Direktavkastning, %	12
Rörelseresultat i kr/kvm	572

TABELL 26

### Fastighetsfakta

Hyresintäkter, Mkr	444
Uthyrningsbar yta i genomsnitt, kvm	391 082
Bokfört värde fastigheter, Mkr	2 301
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 293
Pågående nyanläggningar, Mkr	9

TABELL 27

### Övrigt

Antal anställda	41
Nöjd kundindex (NKI)	67
Nöjd medarbetarindex (NMI)	67

TABELL 28

### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kart-hänvisning	Ort	Uthyrningsbar yta totalt kvm	Hyresintäkter jämte tillägg	Markareal	Utbyggnadsreserver BTA
Skatan 9:12		Hällnäs	2 577	1 151	641 200	
Seminariet 16		Härnösand	4 749	3 649	28 337	
Ädelstenen 6		Härnösand	34 549	34 832	43 567	
STG 388+		Lycksele	208	86		
Norrbyn 2:122		Norrbyn	2 240	5 382	9 504	
Västhagen 1		Sundsvall	6 177	6 391	17 789	5 000
Åkroken 1		Sundsvall	22 903	34 772	32 900	20 000
Stadsliden 6:6	1	Umeå	203 571	230 564	949 902	80 000
Röbäcksdalen 1:6		Umeå	3 579	2 010	14 964	
Bispgården 2:1		Bispgården	3 687	2 258	4 871 894	
Kiruna 1:304-1:309		Kiruna	8 305	14 362	204 343	
Porsön 1:405	2	Luleå	99 964	116 598	274 611	60 000
<b>Totalt</b>			<b>392 509</b>	<b>452 055</b>	<b>7 089 011</b>	<b>165 000</b>
Avgår: hyresreduktioner och vakanser				-8 564		
Tillkommer: intäkter i sålda fastigheter				19		
Hyresintäkter netto				443 510		

TABELL 29

# Projektverksamheten

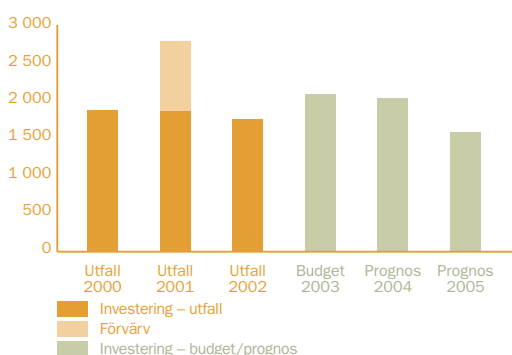
Akademiska Hus projektverksamhet har till syfte att genom nybyggnader samt om- och tillbyggnader kunna erbjuda våra hyresgäster en utbildnings- och forskningsmiljö som kontinuerligt anpassas till verksamheternas utveckling. För koncernen uppgår projektportföljen till totalt 7 589 Mkr (8 704).

Under 2002 har investeringarna i projekt, nettoinvesteringarna, uppgått till 1 743 Mkr (2 782). Den totala projektvolymen under de senaste tre åren samt prognosen för de kommande två åren framgår av diagram 1. Tabell 2 redogör för pågående projekt per bokslutsdagen med en projektram överstigande 50 Mkr.

Av den totala projektvolymen utgör nybyggnader cirka 40 procent, medan andelen om- och tillbyggnader står för cirka 60 procent.

DIAGRAM 1

## Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr



En förutsättning för varje projekt är att en överenskommelse om ett långsiktigt hyresavtal träffats med hyresgästen. Projektverksamheten omfattar utbildningslokaler, olika typer av forskningslaboratorier samt campusgemensamma byggnader för bibliotek, restauranger etc. Till detta kommer i vissa fall mycket krävande specialbyggnader för olika forskningsändamål, till exempel renrumslaboratorier, specialväxthus, säkerhetslaboratorier för smittskyddsverksamhet och lokaler för experimentell forskning inom medicin.

Genom att Akademiska Hus samarbetar med flertalet universitet och högskolor har vi byggt upp en stor erfarenhet av lokalutveckling inom sektorn. Vi arbetar särskilt aktivt för att tillsammans med hyresgästerna formulera kraven på en byggnad i de tidiga skedena av ett projekt. Detta inbegriper självfallet den arkitektoniska utformningen som belyses genom inbjudna tävlingar eller så kallade parallella uppdrag till flera arkitektkontor. Genom att Akademiska Hus långsiktigt skall förvalta byggnaderna blir överväganden om livscykelkostnader för olika krav och utföranden en naturlig del av utrednings- och projekteringsarbetet.

Projektverksamheten leds av respektive dotterbolag med stöd av specialister inom bygg, miljö, VVS och el som arbetar inom Akademiska Hus Utveckling och Support AB.

För arbetet med att genomföra projekteringen av byggnadsprojekt anlitas externa konsulter.

All byggverksamhet upphandlas genom konkurrensutsatta entreprenader.

Driftsatta projekt under 2002 med projektram överstigande 50 Mkr redovisas i tabell 1.

## Driftsatta projekt 2002 över 50 Mkr

Projekt namn	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Ort	Total investering, Mkr	Hyresgäster	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr	Beräknat årligt drift- överskott, Mkr
Omvårdnad och Neurotec	Nybyggnad	Stockholm	288	Karolinska Institutet	16	30	26
Ingvar Kamprad Designcentrum	Nybyggnad	Lund	225	Lunds universitet	20	19	16
Lärrhögskolan Campus Konradsberg, K-huset	Nybyggnad	Stockholm	151	Lärrhögskolan i Stockholm	19	12	10
Norra Beteendevetarhuset	Nybyggnad	Umeå	65	Umeå universitet	10	7	6
Lärrhögskolan Campus Konradsberg, Z-huset	Nybyggnad	Stockholm	50	Lärrhögskolan i Stockholm	17	4	3
KTH Bibliotek	Om- och tillbyggnad	Stockholm	186	Kungliga Tekniska Högskolan	20	19	—
Tillbyggnad Odontologen	Om- och tillbyggnad	Stockholm	151	Karolinska Institutet	14	16	—
Teknikhuset	Om- och tillbyggnad	Örebro	75	Örebro universitet	10	8	—
Lärrhögskolan Campus Konradsberg, F, G, H och J-husen	Om- och tillbyggnad	Stockholm	52	Lärrhögskolan i Stockholm	11	10	—

TABELL 1

Anm: Beräknat årligt driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.



KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN

**Pågående projekt 2002-12-31 över 50 Mkr**

Projektnamn	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Ort	Total investering, Mkr	Hyresgäster	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr	Beräknat årligt drift- överskott, Mkr
Dramatiska Institutet	Nybyggnad	Stockholm	319	Dramatiska Institutet	20	25	21
Smittskyddsinstitutet Astrid Fagreuslaboratoriet	Nybyggnad	Stockholm	218	Karolinska Institutet	20	20	18
Lärarhögskolan, Runda huset	Nybyggnad	Stockholm	205	Lärarhögskolan i Stockholm	15	17	15
Musikhögskolan	Nybyggnad	Örebro	193	Örebro universitet	10	17	15
Högskolan i Borås, etapp 2	Nybyggnad	Borås	114	Högskolan i Borås	20	11	9
Biblioteket-språkcentrum	Nybyggnad	Lund	102	Lunds universitet	10	10	9
Medicinskt kunskapshus	Nybyggnad	Göteborg	72	Göteborgs universitet	10	8	7
Kemikum etapp 2	Om- och tillbyggnad	Uppsala	362	Uppsala universitet	10	28	—
Förnyelse av Biomedicinskt centrum	Om- och tillbyggnad	Uppsala	348	Uppsala universitet	10	del av större avtal	—
Kemikum 1	Om- och tillbyggnad	Lund	304	Lunds universitet	10	33	—
Berzeliuslaboratoriet	Om- och tillbyggnad	Stockholm	211	Karolinska Institutet	10	20	—
GEO centrum	Om- och tillbyggnad	Lund	173	Lunds universitet	10	21	—
Medicinsk epidemiologi	Om- och tillbyggnad	Stockholm	152	Karolinska Institutet	10	15	—
Lärarhögskolan Campus Konradsberg	Om- och tillbyggnad	Stockholm	81	Lärarhögskolan i Stockholm	10-12	10	—
Biomedicinskt centrum, anpassning för kemi	Om- och tillbyggnad	Uppsala	81	Uppsala universitet	10	del av större avtal	—
Chalmers Elektro- och datorteknik, etapp 3	Om- och tillbyggnad	Göteborg	80	Chalmersfastigheter	20	10	—
Matematiskt informations- teknologiskt centrum	Om- och tillbyggnad	Uppsala	80	Uppsala universitet	10	27*	—
Tillbyggnad Key-huset	Om- och tillbyggnad	Linköping	78	Linköpings universitet	10	7	—
Kemikum 3 och 4	Om- och tillbyggnad	Lund	75	Lunds universitet	10	3	—
KTH, Industriell ekonomi	Om- och tillbyggnad	Stockholm	73	Kungliga Tekniska Högskolan	10	9	—
KTH, Numerisk analys och datalogi	Om- och tillbyggnad	Stockholm	67	Kungliga Tekniska Högskolan	10	9	—
Ombyggnad Farmakologi	Om- och tillbyggnad	Göteborg	60	Göteborgs universitet	10	3	—
Biomedicinskt centrum, djurhus	Om- och tillbyggnad	Uppsala	51	Uppsala universitet	10	4	—
Operahögskolan	Om- och tillbyggnad	Stockholm	58	Operahögskolan	15	5	—

TABELL 2

Anm: Beräknat årlig driftöverskott anges endast för nybyggnadsprojekt.

\* Årshyran inkluderar bashyran för befintligt hus.

## Utmärkelser för genomförda projekt

### 2002

**Biblioteket, Karlstads universitet**  
Karlstad kommuns byggnadspris  
**KTH bibliotek, Stockholm**  
ROT-priset 2002  
**Designcentrum, Lund**  
Nominerat till "Årets bygge" 2002

### 2001

**Entrébyggnaden, Kemiska Institutionen vid Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg**  
Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst  
**Sambiblioteket i Härnösand**  
**Universitetsbiblioteket i Kalmar**  
Nominerade till respektive läns mest omtyckta byggnader i samband med Arkitekturåret 2001.

### 2000

**Företagsekonomi vid SU, Stockholm**  
Nominerade till årets ombyggnad  
**Sambiblioteket i Härnösand**  
"Årets bibliotek 2000", DIK-förbundet

### 1999

**Aula Magna, Frescati**  
European Steel Design Award

### Zenit-huset, Linköping

1999 års arkitekturpris, SAR Östra Götaland

### 1998

**Åkroken, Sundsvall**  
Bästa Färgmiljö 1996–98,  
Målaremästarnas Riksförening  
Stadsmiljörådets pris  
**Alnarpsgården, Alnarp**  
Europa Nostra Awards 1998

### GEO-huset, Frescati

Betongelementföreningens arkitekturpris  
**Aula Magna, Frescati**  
Stockholms Handelskammarens arkitekturpris  
Stockholms hembygdsförenings arkitekturpris  
Kristianstads Högskola  
Kristianstads kommuns Byggnadsmiljöpris

### 1997

**Konradsberg, Stockholm**  
Stockholms Byggmästarförening, ROT-diplom

### 1996

**KTH:s huvudbyggnad, Stockholm**  
ROT-priset  
Måleribranschens hedersomnämning för färgmiljö

### Alnarpsgården, Alnarp

Helgopriset  
Lomma kommuns pris för god byggnadskultur

### 1995

**Lundberglaboratoriet, Göteborg**  
Målaremästarnas Riksförening,  
Bästa Färgmiljö  
**Ekologihuset, Lund**

Delat stadsbyggnadspris

### Handelshögskolan, Göteborg

Kasper Salin-priset  
Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

### 1994

**Wallenbergsalen, Göteborg**  
Betongelementföreningens arkitekturpris

### 1993

**Artisten, Göteborg**  
SAR Väst Arkitekturpris  
Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

## Ingvar Kamprad Designcentrum, Lunds Tekniska Högskola

### Design för de många människorna

Designcentrum i Lund invigdes hösten 2002. Här har Akademiska Hus uppfört en nybyggnad som redan under projektstadiet rönt mycket stor uppmärksamhet.

Designcentrum har kommit till under en intensiv process i nära samarbete med brukarna, där man i viss mån byggt och ritat parallellt. LTH och Institutionen för designvetenskaper är ingen ordinär brukare eftersom kunden själv i sin verksamhet arbetar med utformning, miljö och tillgänglighet.

Önskemålet från kunden var en arkitektur som tillför något extra, och efter en parallell skiss gick uppdraget till SAR arkitekt Gunilla Svensson som ritade det designcentrum som nu utgör en övergång mellan LTHs campus och forskningsbyn Ideon. Huset har för sin speciella arkitektur nominerats till Byggnadsindustrins Årets bygge 2002.

I sin roll som ordförande i den holländska stiftelsen Stichting IKEA Foundation överlämnade Ingvar Kamprad 1998 en donation till LTH. Syftet med donationen var att långsiktigt stärka utbildning och forskning inom industri-designområdet, "design för de många människorna".

Institutionen för designvetenskaper arbetar brett. Verksamheten handlar i hög grad om interaktionen människa-teknik, om att skapa exempelvis god arbetsmiljö, att utforma inte enbart produkter, utan även maskiner, dataprogram och så vidare. Institutionen är mycket aktiv och utåtriktad. Här råder liv och rörelse – i ritsalar, ateljéer och verkstäder finns människor nästan dygnet runt.

Byggnaden har planerats utifrån institutionens specifika behov, vilket bland annat innebär lokaler för laborativ verksamhet där forskargrupper kan genomföra studier och tester. Att institutionen nu finns samlad underlättar verksamhetens uppbyggnadsfas.

Designcentrum präglas i hög grad av den världsledande forskning inom rehabiliteringsteknik som bedrivs här. Det innebär bland annat en långtgående anpassning och tillgänglighet för funktionshindrade – synskadade, hörselskadade och rörelsehindrade. Under projektarbetet har tillgänglighetskonsulter och specialister från brukarna funnits med som rådgivare.



BIBLIOTEKET, KARLSTADS UNIVERSITET



KTH BIBLIOTEK

**FAKTA DESIGNCENTRUM**

Projektram, Mkr	225
varav investering	217
Lokalkategori	Utbildningslokal
Projektstart, år-månad	2000-06
Inflyttning, år-månad	2001-08 och 2002-06
Uthyrningsbar yta, kvm	9 875
Hysesgäst	Lunds universitet
Kontraktstid, år	20 år
Årshyra, Mkr	19,4



## Institutionen för omvårdnad och Institutionen för neurotec, KI Campus Huddinge

### KI tar plats på Södertörn

I ett mycket expansivt område, nära Högskolan på Södertörn och Huddinge universitetssjukhus, har Akademiska Hus under året uppfört en nybyggnad för Karolinska Institutet, KI Syd.

Byggnaden rymmer utbildningslokaler för omvårdnad, sjukgymnastik och arbetsterapi och i det sammansatta lokalprogrammet ingår bland annat seminarie- och grupprum, gymnastiksal, ergonomi-lab, kontor och forskarrum. Ett omfattande arbete har lagts ned på den yttre miljön, bland annat genom planteringar, och den färdiga byggnaden har fått omdömen som robust, enkel och funktionell.

Projektet har genomförts på kort tid. Efter röjningsarbete under hösten 2000 påbörjades projektet under fjärde kvartalet samma år. I augusti 2002 stod byggnaden klar för invigning. Trots den snäva tidplanen kunde projektets ekonomiska ramar hållas, i hög grad beroende på ett mycket nära samarbetet mellan kund, projektör och entreprenör. Institutionerna utgör nu en av KI Syds fyra byggnader, belägna i Alfred Nobels allé, i omedelbar närhet till Högskolan på Södertörn.

För KIs del uppstod behovet av att samla verksamheten i samband med att man för några år sedan gick samman med Hälsohögskolan, som drevs i Stockholms läns landstings regi. Genom samgåendet kom verksamheten att ligga spridd inom Solna, Huddinge och Stockholm. Inom KI fanns samtidigt en önskan att synliggöra sin verksamhet på Södertörn.

I dag ligger hela KI Syd väl synligt inom det expansiva universitetsområdet Campus Huddinge. För Institutionen för omvårdnad och Institutionen för neurotec innebär den nya gemensamma byggnaden att studenter, lärare och övriga anställda samlats under samma tak. Sjuksköterskor, sjukgymnaster och arbetsterapeuter utbildas här i nya lokaler, väl anpassade till verksamheten. Grupp föreläsningar kan även följas simultant av distansstuderande på andra orter tack vare lokaler och utrustning som anpassats för videokonferenser. Enligt ett annat önskemål från kunden ryms även enskilda arbetsrum för större delen av de anställda.

## Campus Konradsberg

### Miljön gör möten möjliga

Akademiska Hus har under året färdigställt etapp ett och två av det projekt som innebär ett nytt gemensamt campusområde för Lärarhögskolan i Stockholm – Campus Konradsberg. Projektplaneringen inleddes 1994, med byggstart två år senare. Institutioner med anknytning till pedagogik och didaktik flyttar nu successivt in i nya lokaler. Förutom ett antal nybyggnader omfattar projektet även ombyggnader och renovering – på området finns befintlig bebyggelse från olika epoker mellan 1860 och 1950, och projektets syfte och utmaning har varit att samla de olika delarna till en enhet, ett campus. Kunden har bland annat uttryckt önskemål om en flexibilitet som tillåter organisationen att förändras, liksom en önskan att tillvarata kvaliteterna i befintliga hus.

Den äldsta byggnaden, ett sjukhus från 1860, har byggts om till arbetsplatser för lärare och forskare, till lokaler för undervisning samt till lokaler för studentkårens aktiviteter. Bland nybyggnaderna finns biblioteket – en av flera viktiga samlingspunkter i området. Ämnen som idrott, musik och drama bedrivs i en ny sporthall respektive nya musik-, rörelse- och dramasalar.

Projektets nu pågående etapp tre och fyra omfattar ytterligare om- och nybyggnader, innan Campus Konradsberg kommer att stå helt färdigt under hösten 2004.

Lärarhögskolan, LHS, låg tidigare spridd på en rad olika adresser i Stockholmregionen, och önskan om ett eget, gemensamt campus har funnits i årtionden. När Rålambshovs sjukhus i Konradsberg lades ned 1995 köpte Akademiska Hus byggnaden och därmed öppnades nya möjligheter. Dels att samla Lärarhögskolan, dels att knyta samman och öppna byggnader och parkmiljö mot den omgivande bebyggelsen kring Rålambshovsparken. I Campus Konradsberg har LHS ett centralt beläget campus med goda kommunikationer och därtill ett antal bostäder för studenter och forskare. Här får Lärarhögskolans många utbildningar, expanderande forskning och uppdragsutbildning en samlad forsknings- och undervisningsmiljö.

– På campus kan spontana möten mellan studenter, forskare och lärare äga rum. Sådana möten utvecklar verksamheten, säger man på Lärarhögskolan i Stockholm.



#### FAKTA OMVÅRDNAD OCH NEUROTEC HUDDINGE

Projektram, Mkr	340
varav investering	340
Lokalkategori	Utbildningslokal
Projektstart, år-månad	2000-11
Inflyttning, år-månad	2002-08
Uthyrningsbar yta, kvm	16 627
Hyresgäst	Karolinska Institutet
Kontraktstid, år	16 år
Årshyra, Mkr	32,0



#### FAKTA CAMPUS KONRADSBERG

Projektram, Mkr	524
varav investering	505
Lokalkategori	Utbildningslokal
Projektstart, år-månad	1999-06
Inflyttning, år-månad	2001-07 och 2002-07
Uthyrningsbar yta, kvm	23 484
Hyresgäst	Lärarhögskolan
Kontraktstid, år	5-20 år
Årshyra, Mkr	48,0



# Framtid

## Omvärldsfaktorer

Antalet sökande till grundläggande högskoleutbildning har ökat markant hösten 2002. Antalet nya sökande ökade med fyra procent jämfört med hösten 2001. Ökningen för personer som tidigare studerat i högskolan var tio procent. Sammantaget ökade antalet antagna med sex procent jämfört med höstterminen 2001. Det är framförallt inom området vård och omsorg som antalet sökande ökar. Antalet sökande till utbildningsprogram med matematisk naturvetenskaplig inriktning fortsätter att minska. Särskilt markant är det drastiskt minskade intresset för utbildningar med inriktning mot IT-sektorn.

Trendbrottet hösten 2002 tillsammans med en utveckling framöver med successivt ökande kullar 19-åringar har minskat oron för den ekonomiska utvecklingen för grundutbildningen med undantag för särskilt drabbade inriktningar och högskolor. Av Akademiska Hus hyresgäster är det främst KTH, Chalmers, SLU och Mitthögskolan som planerar för fortsatta besparingar.

Under 2002 har istället oron ökat påtagligt för finansieringsproblem avseende forskningen framförallt beroende på den allmänna börsnedgången, vilken negativt har påverkat kapitalet i forskningsstiftelser. Det beräknade bortfallet av finansiering från forskningsstiftelser och näringsliv uppgår till betydande belopp och kan knappast komma att kompenseras annat än till mindre del med ökade fakultetsanslag. Samtidigt är det mycket svårt att förutse när och mot vilka forskningsområden/orter detta kan slå.

För Akademiska Hus innebär det att både omfattning och tider för många projekt i investeringsplanen successivt omprövas tillsammans med hyresgästerna.

Bristen på studentbostäder är fortfarande mycket stor på de äldre universitetsorterna. Den nyproduktion som kommit igång och planeras får effekt först på några års sikt.

Den utdragna konjunktursvackan medför att utbudet av lediga lokaler ökat i framförallt Stockholmsområdet, med ökad konkurrens och prispress på lokalhyror som följd. Ett ökat utbud på hyresmarknaden berör lokalt även Akademiska Hus och leder till att vakansgraden ökar (Stockholm, Linköping, Ultuna och Härnösand).

Den tidigare starkt överhettade byggmarknaden i framförallt Stockholm och Uppsala har under 2002 återgått till det mer normala. Den kraftiga uppbromsningen av kontors- och industriinvesteringar kommer knappast att kompenseras med ökad bostadsproduktion. Inför 2003 förutses därför ett gott läge för kommande entreprenadupphandlingar.

Kostnaderna för fjärrvärme och el fortsätter att öka kraftigt. Till stor del kompenseras dock Akademiska Hus genom avtal där elkostnaden särdebiteras och inte ingår i hyran.

Utvecklingen på de finansiella marknaderna är naturligtvis svår att förutse, men av största betydelse för Akademiska Hus. Den prognostiserade kostnadsräntan för 2003 är dock förhållandevis säker på grund av aktuell räntebindningstid för lånen.

Den 12 september 2002 beslöts vid ett regeringssammanträde att en utredning skall tillsättas med uppgift att utreda frågor om hyressättning av ändamålsfastigheter inom kulturområdet samt universitets- och högskoleområdet. Utredningen beräknas genomförd vid årsskiftet 2003/04 varför eventuella effekter som den kommer att medföra ännu är okända.

## Ägarkrav

I budget 2003 och prognos 2004–2005 har beaktats utdelningar motsvarande halva resultatet efter schablonskatt. Genom denna begränsning av utdelningen ökar soliditeten till drygt 26 procent 2003.

Ägarens avkastningskrav om femårig statsobligationsränta plus 2,5 procent motsvarar för närvarande cirka 7,5 procent. I budget för 2003 beräknas avkastningen till 5,6 procent, prognosen för 2004 är 6,3 procent och prognosen för 2005 drygt 9 procent. Försämringen under 2003 och 2004 är i första hand en effekt av stora ombyggnadsåtgärder med mycket kostnadsfört underhåll i projekt och hyresreduktioner under dessa år. För perioden 2001 till 2005 som helhet uppnås dock ägarens avkastningskrav.

## Hyresgäster – investeringsplan – vakanser – med mera

Inför 2003 har ett särskilt kundvårdsprogram startats inom koncernen. Programmet syftar till att förstärka kundorienteringen i verksamheten och är ett prioriterat område i koncernens affärsplaner för 2003. En handlingsplan har formulerats som bland annat innehåller:

- Lokal utbildning med inriktning på kundvård för dotterbolagens frontpersonal.
- Lokala aktiviteter för analys och uppföljning av hyresgästenkäter inklusive åtgärdsprogram.
- Koncerngemensamma seminarier med förvaltare och projektledare.

Investeringsplanen minskar nu något i omfattning. Önskemålen om fortsatta lokalutökningar har avtagit. Investeringsplanen återpeglar fortfarande en situation med fullföljande de närmaste åren av större investeringar till följd av utbildnings- och forskningssatsningarna under 90-talet. Ett antal större projekt, framförallt i Stockholmsbolaget, har under året färdigställts. Till detta kommer att tidigare planerade projekt avseende Konstfack avförts ur investeringsplanen.



Investeringsplanen omfattar projekt som ännu ej påbörjats med en beräknad slutkostnad av cirka 5 300 Mkr. Hälften av denna volym avser ombyggnader och upprustning av äldre lokaler med bristfällig standard. Av nybyggnadsvolymen är hela 1 000 Mkr projekt som inte avser den normala utbyggnaden för universitet och högskolor. De två största projekten är forskningsparken vid KI i Solna med 509 Mkr och Försvarshögskolan och Utrikespolitiska Institutet på KTH-området med 300 Mkr inklusive viss ombyggnad. De största ej påbörjade nybyggnadsprojekten för universitet och högskolor är nybyggnad för BMC etapp D i Lund, 218 Mkr, nybyggnader för naturvetenskap och ekonomi/statistik i Örebro, 175+124 Mkr samt nybyggnad för lärarutbildning och pedagogik i Uppsala, 140 Mkr.

Tidplanerna för många om- och nybyggnadsprojekt är osäkra. Investeringsplanens projekttider är erfarenhetsmässigt mer optimistiska än senare utfall.

Utvecklingen och den kommande omorganisationen av verksamheten vid SLU har gjort att det framtida lokalbehovet för hyresgästen är osäkert. Detta gäller framförallt Ultunaområdet.

Fem förvärv av högskolefastigheter inklusive mark för utbyggnadsreserver beräknas bli slutförda 2003. Investeringen för dessa uppskattas till 350 Mkr. Akademiska Hus i Norr har påbörjat en försäljning av Bispgården i Ragunda (Mitthögskolan lämnar lokalerna sommaren 2003). Akademiska Hus i Uppsala har budgeterat en försäljning av fastigheten vid Trädgårdsgatan efter flytten till det nybyggda kontoret i kvarteret Blåsenhus. I budget och prognos ligger



## Framtid

Konstfacks del av fastigheten Tre Vapen kvar i koncernen. Vakanserna beräknas öka under 2003. Orsakerna är att:

- Konstfack lämnar i slutet av året sina lokaler uppgående till 27 835 kvm på Valhallavägen i Stockholm.
- Nya vakanser i Kista om 6 833 kvm.
- Tillkommande vakanser om 10 461 kvm jämfört med prognos på Ultunaområdet beroende på SLUs kommande omorganisation.
- Mitthögskolan lämnar Bispgården som uppgår till 3 954 kvm.

Detta medför att vakanserna enligt budget kommer att uppgå till drygt tre procent. För 2004 och 2005 beräknas dock vakanserna sjunka ned till cirka två procent på grund av att vakansen efter Konstfack upphör och att Bispgården säljs.

Byggsektorns kretsloppsrad har föreslagit ett övergripande mål där man säger att användningen av köpt energi i bostäder och lokaler år 2010 totalt ska ha minskat med tio pro-

cent jämfört med år 2000 och användningen av olja och el ska minska med 20 procent under samma period. I förut-sättningarna för höstens budget- och prognosarbete har därför ett flerårigt energieffektiviseringsmål åsatts verksamheten inom Akademiska Hus. Målet innebär att två procent skall sparas årligen under en treårsperiod.

### Resultatprognos 2003–2005

Koncernens resultat enligt budget 2003 försämrats något, i första hand till följd av stora ombyggnadsprojekt med ökande underhållsåtgärder. Som en följd av de planerade underhållsåtgärderna kommer under perioden omfattande hyresreduktioner att lämnas. För 2003 beräknas de till 75 Mkr. I prognosen för 2004 förbättras sedan resultatet för att i prognosen för 2005 förbättras markant. Direktavkastningen beräknas under perioden 2003–2005 till respektive 9,9 procent, 10,7 procent och 11,8 procent. Se tabell 1.

Resultatprognos	2002	2003	2004	2005
<i>Beståndet</i>				
Genomsnittlig uthyrningsbar yta 1 000 kvm	3 225	3 252	3 282	3 361
Fastighetsvärden, Mkr	23 778	24 658	25 718	27 204
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	1 743	2 082	2 025	1 575
<i>Nyckeltal</i>				
Hyresnivå, hyra fullt uthyrt jämte tillägg i kr/kvm	1 337	1 371	1 391	1 431
Driftnetto, Mkr	2 539	2 427	2 690	3 124
Driftnetto i kr/kvm	787	746	820	930
Direktavkastning, %	10,9	9,9	10,7	11,8
<i>Finansiella nyckeltal</i>				
Rörelseresultat, Mkr	1 604	1 498	1 652	2 017
Resultat före skatt, Mkr	687	578	663	1 001
Soliditet, %	26,1	26,3	26,3	27,5
Avkastning eget kapital, %	6,9	5,6	6,3	9,1
Avkastning totalt kapital, %	6,0	5,6	5,9	7,0
Utdelning, Mkr	245*	270	205	135
Självfinansieringsgrad, %	85	64	72	115
Räntetäckningsgrad, %	171	160	164	194
<i>Känslighetsanalys, Mkr</i>				
Ränta +/- 1%-enhet	165	170	180	185
Driftskostnader +/- 10%	68	74	77	80
Underhållskostnader +/- 10%	67	82	69	52
Hyra +/- 5%	210	216	223	236

TABELL 1

Anm: Vid upprättande av prognosen för 2005 har inte hänsyn tagits till kommande förändringar av redovisningsprinciper.

\* Enligt styrelsens förslag till den ordinarie bolagsstämman 11 april 2003.

# Känslighets- och riskanalys

I ett fastighetsbolag bedrivs långsiktig verksamhet och möjligheterna att påverka resultatet är därför på kort sikt begränsade. Nedan redogörs för de viktigaste ekonomiska faktorerna beträffande den framtida utvecklingen.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna är tillförsäkrade genom, även för branschen, väldigt långa hyresavtal. Huvuddelen av Akademiska Hus hyreskontrakt har långa löptider med inflationsanknytning vilket gör att andra förändringar än inflationen endast slår igenom vid omförhandlingar.

Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är i Akademiska Hus tio år och per årsskiftet var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,6 år. För de större komplexa specialbyggnaderna för laboratorie- och forskningsverksamhet tecknas vanligtvis hyreskontrakt med löptider som är tio år eller längre. Av diagram 4 på sid 13 framgår när de på balansdagen kontrakterade hyrorna löper ut.

Inom koncernens dotterbolag följs hyreskontraktens förfallostruktur upp årligen med syfte att uppnå en jämn spridning av hyresförfallen. En förändring av hyresintäkterna med en procent påverkar resultatet före skatt inom koncernen med 42 Mkr.

Akademiska Hus har en stabil kundbas som till över 90 procent har ett statligt huvudmannaskap.

## Vakanser

Vakanserna inom koncernen uppgår till för branschen mycket låga 1,8 procent vilket omräknat till ekonomisk vakansgrad motsvarar 1,1 procent. Orsaken till differensen står att finna i att det huvudsakligen är byggnader av enklare karaktär med ett lägre hyresvärde som är vakanta. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till 45 Mkr. En förändring av den ekonomiska vakansgraden med en procent motsvarar en resultatförändring före skatt på 40 Mkr. Akademiska Hus fastighetsbestånd som i huvudsak är koncentrerat till större universitets- och högskoleorter bedöms ha en mycket låg vakansrisk. Uppföljning av de befintliga vakanser är vid verksamhetsuppföljningen högprioriterad och särskilda åtgärdsplaner upprättas för samtliga vakanser och rapporteras i respektive dotterbolags styrelse.

## Driftskostnader

Kostnaderna för energi, bränsle och vatten utgör cirka 65 procent av de totala driftskostnaderna och är i alla fall på kort sikt att betrakta som en fast kostnad då byggnaderna måste värmas upp även om de står vakanta.

Koncernen arbetar aktivt med energibesparingsåtgärder. En förändring av driftskostnaderna med en procent påver-

kar resultatet med 7 Mkr. Akademiska Hus är förhållandevis lite exponerat för ökning av driftskostnaderna då tillägg för ökade kostnader för energi, bränsle och vatten i många fall debiteras vidare till hyresgäst. Dessutom är kostnaden för el till övervägande del prissäkrad. Per årsskiftet är cirka 80 procent av den beräknade användningen under 2003 prissäkrad.

## Underhållskostnader

Underhållskostnader, det vill säga kostnader för att återställa ursprunglig standard och funktion hos slitna eller skadade byggnadsdelar, är jämfört med driftskostnader i högre omfattning rörliga och kan minskas för att möta en resultatförsämring eller vakans. En förändring av underhållskostnaderna med en procent påverkar resultatet med 7 Mkr. Koncernen har under ett antal år satsat på omfattande underhållsåtgärder för att uppnå en hög underhållsstatus på fastighetsbeståndet och skulle tillfälligt kunna minska underhållsnivåerna.

## Investeringar

Investeringar, dvs värdehöjande åtgärder, utförs endast om en kalkyl och ett hyreskontrakt föreligger med en hyresgäst som affärsmässigt motiverar att investeringen genomförs.

## Finansiella kostnader

Akademiska Hus räntebärande lån uppgick vid årsskiftet till 17 390 Mkr. Räntekostnader är den för koncernen enskilt största kostnadsposten och uppgick totalt för året till 916,6 Mkr netto. För att styra koncernens finansverksamhet finns en finanspolicy som har beslutats av styrelsen. Finansieringsarbetet beskrivs utförligare på sidan 44.

Räntebindningstiden var vid årsskiftet 3,4 år varför fluktuationer i kostnadsräntan inte omedelbart får fullt genomslag. I beräkningen i tabell 1 beaktas inte denna räntebindning.

## Känslighetsanalys – sammanfattning

I tabell 1 anges hur koncernens resultat före skatt skulle påverkas vid förändringar i några nyckelfaktorer. Effekten avser påverkan på årsbasis efter fullt genomslag. I beräkningen beaktas inte räntebindningen.

## Känslighetsanalys

Förändring med 1 procent	Påverkan på resultatet före skatt (Mkr)
Hyresintäkter	42
Vakanser, en procentenhet	40
Driftskostnader	7
Underhållskostnader	7
Kostnadsränta, en procentenhet	165

TABELL 1

# Femårsöversikt

	2002	2001	2000	1999	1998
<i>Resultaträkning i Mkr</i>					
Förvaltningsintäkter	4 240	3 976	3 654	3 407	3 198
Driftskostnader	677	638	608	569	552
Underhållskostnader	775	658	598	634	499
Fastighetsadministration	195	167	—	—	—
Driftnetto	2 539	2 462	2 393	2 157	2 100
Av- och nedskrivningar	993	822	686	608	599
Centrala administrationskostnader	24	23	159	142	141
Finansiellt netto	-917	-864	-773	-653	-661
Resultat före skatt	687	787	786	762	698
<i>Balansräkning i Mkr</i>					
Förvaltningsfastigheter	23 778	22 625	20 750	18 572	16 826
Pågående nyanläggningar	1 251	1 594	1 490	2 476	1 636
Övriga tillgångar	2 708	2 940	1 944	2 482	1 546
Eget kapital	7 248	7 024	6 529	6 546	6 403
Räntebärande skulder	17 390	17 267	15 024	14 595	11 418
Övriga skulder och avsättningar	3 099	2 868	2 631	2 389	2 187
<i>Kassaflöde i Mkr</i>					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 575	1 522	1 487	1 230	1 253
Investeringar	-1 766	-2 780	-1 890	-3 196	-1 885
Kassaflöde före finansiering	-191	-1 257	-403	-1 966	-632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147	2 043	-171	2 777	1 477
Årets kassaflöde	-339	786	-574	811	845
<i>Fastighetsrelaterade nyckeltal</i>					
Direktavkastning, %	10,9	11,4	11,4	11,4	11,9
Hysesintäkter per kvm	1 302	1 255	1 187	1 164	1 132
Driftskostnader per kvm	210	205	200	196	197
Underhållskostnader per kvm (inkl hyresgäst Anpassningar)	240	210	196	218	178
Driftnetto i förhållande till förvaltningsintäkter, %	60	62	65	63	66
Driftnetto per kvm	787	784	786	743	750
Vakansgrad, area	1,8	1,6	1,2	1,2	1,0
Vakansgrad, hyra	1,0	0,7	0,5	0,6	0,5
Bokfört värde fastigheter	23 778	22 625	20 750	18 572	16 826
Marknadsvärde fastigheter	36 475	—	—	—	—
<i>Finansiella nyckeltal</i>					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt*	6,9	8,4	8,6	8,5	8,0
Avkastning på totalt kapital	6,0	6,7	6,6	6,6	7,2
Nettoskuld	15 779	15 318	13 860	12 859	10 491
Soliditet	26,1	25,9	27,4	27,8	32,0
Självfinansieringsgrad	84,6	53,2	72,6	38,5	59,3
Räntetäckningsgrad	171	185	198	212	204
Räntekostnad i relation till räntebindande skulds medelkapital, %	5,55	5,60	5,40	5,30	6,20
<i>Hyresgäster och personal</i>					
Nöjd kundindex (NKI)**	63	62	63		
Genomsnittligt antal anställda	427	411	390	388	350
Nöjd medarbetarindex (NMI)***	63	61			

\* Ägarens avkastningskrav är att avkastningen på justerat eget kapital skall motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter sett över en konjunkturcykel. Genomsnittligt under året uppgick den femåriga statsobligationsräntan till 5,0 procent. Per 2001-12-31 uppgick den till 5,2 procent.

\*\* Ny mätmetod avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2000.

\*\*\* Nytt mätvärde avseende icke-finansiella nyckeltal använd från och med 2001.

## Övrigt

Förutom ekonomiska och finansiella mål arbetar Akademiska Hus med måltal bland annat för kunder och medarbetare. Från och med år 2000 har koncernen bytt metod för redovisning av betyg från hyresgäster och medarbetare. I den gamla metoden anges betyget som andelen som har svarat betyg fyra och fem på enkätens femgradiga skala. I den nya metoden redovisas ett genomsnitt på en skala från 1 till 100. Nöjd kundindex (NKI) är hyresgästens totalbe-

tyg på Akademiska Hus utifrån frågor om ideal hyresvärd, förväntningar och helhetsbetyg. Från och med 2001 mäts medarbetarnas nöjdhet med sin arbetssituation i NMI (Nöjd medarbetar-index). De viktigaste faktorerna bakom NMI är förtroende för chefer och kollegor (arbetsgivarrollen) samt värdering av arbetsuppgifterna. Koncerngemensam mätning av de icke-finansiella nyckeltalen har tidigare genomförts vart annat år. Från och med år 2000 är inriktningen att dessa mätningar ska ske varje år.



# Finansiering

## Finansiell riskhantering

Akademiska Hus är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker, framförallt ränterisk och refinansieringsrisk. Den risksyn som koncernen arbetar utifrån finns definierad i en av styrelsen fastlagd finanspolicy. Koncernens finansförvaltning är centraliserad till moderbolagets finanssenhet vilket möjliggör stordriftsfördelar vid finansiering och hantering av risker.

### Ränterisk

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten i fastigheterna. Hanteringen av ränterisken, i form av val av räntebindningstid i skuldportföljen, är följaktligen en av finanssenhetens viktigaste uppgifter. Styrelsen har därför valt att åsätta hanteringen av skuldportföljen ett speciellt riskmandat, uttryckt som ett intervall för räntebärande skulds genomsnittliga räntebindningstid, räntederivatinstrument inkluderade. Intervallet är för närvarande två till fyra år. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Koncernen använder derivatinstrument som ett medel för att justera räntebindningstiden vid en given underliggande kapitalbindning. Utgångspunkten är dock att dessa instrument främst skall användas då önskad räntebindningstid är svår att uppnå inom balansräkningen eller endast kan uppnås till en betydande merkostnad.

I diagram 1 visas den valda räntebindningstiden och det vid var tid av styrelsen beslutade räntebindningsmandatet.

I vissa hyreskontrakt finns, förutom den sedvanliga inflationsuppräkningen av hyran, en justering med hänsyn till ränteutvecklingen mätt som statslåneräntan eller subventionsräntan. Avstämningen av räntan och ny hyresberäkning sker vart femte år. Denna typ av kontrakt kräver att ränterisken i hyreskontrakten balanseras mot ränterisken i skuldportföljen. Dessa kontrakt föranleder därför en separat hantering och ingår inte i räntebindningsmandatet. Vid årsskiftet

uppgick den delen av skuldportföljen till cirka 2 000 Mkr. Som en diversifiering av koncernens finansiering har obligationer med realräntekonstruktion emitterats. Dessa obligationer vänder sig delvis till andra investerarkategorier och därutöver möjliggör de för koncernen att inte enbart vara exponerad för förändringar i nominella räntor. Nettoexponeringen i reala räntor uppgick vid årsskiftet till cirka 700 Mkr och hanterades i en separat portfölj utanför räntebindningsmandatet. Koncernens utestående skuld varierar dessutom enligt ett säsongsmässigt mönster eftersom hyresintäkter på cirka 1 250 Mkr (inklusive moms) erhålls varje kvartal. För att undvika att denna variation påverkar räntebindningen med samma periodicitet hanteras den del av skuldportföljen som motsvarar maximalt nästkommande kvartals hyra också i en separat portfölj och exkluderas ur räntebindningsmandatet.

### Refinansieringsrisk

Vid lånefall finns alltid en refinansieringsrisk, det vill säga en risk att kostnaden är högre och finansieringsmöjligheterna begränsade, när förfallande lån skall omsättas. Målet är att begränsa effekterna av en sådan marknadssituation. Detta uppnås dels genom en lämplig balans mellan kort- och långfristig finansiering, dels genom att en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader eftersträvas. Outnyttjade kreditfaciliteter skall dessutom finnas i tillräcklig omfattning för att garantera god betalningsberedskap.

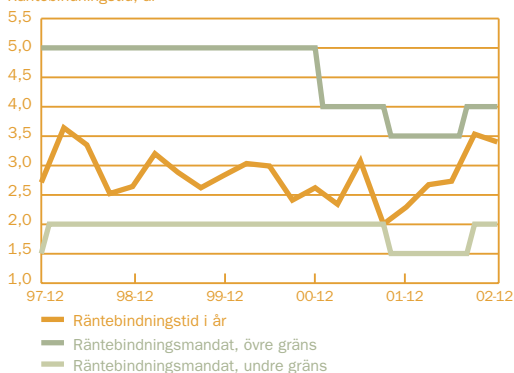
### Kreditrisk och motpartsrisk

Koncernen är även exponerad för vissa kreditrisk och motpartsrisk. Ett avsnitt i finanspolicyn definierar koncernens syn på dessa risker. En limitstruktur som bygger på motpartens rating och engagemangets löptid har fastlagts. Kreditrisk uppstår när en tillfällig överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar. Då koncernen i det längre perspektivet är nettolåntagare är perioder med överskottslikviditet mer av tillfällig karaktär. Placeringar skall därför kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden och vara i enlighet med den fastlagda limitstrukturen. Motpartsrisk uppstår då koncernen använder derivatinstrument det vill säga risken att motparten inte fullföljer sitt åtagande enligt kontraktet. Koncernens policy är att ett så kallat ISDA-avtal alltid skall tecknas mellan parterna innan derivattransaktioner genomförs. Avtalen är utformade efter internationell standard och syftet är att om någon av parterna fallerar så marknadsvärderas och nettoberäknas alla transaktioner. Avtalen reglerar även hur utestående transaktioner skall avslutas. I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk i derivatkontrakt har moderbolaget ingått ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Dessa innebär att parterna ömse-

DIAGRAM 1

### Räntebindningstid och räntebindningsmandat

Räntebindningstid, år



sidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. I tabell 1 framgår koncernens exponering gentemot motparter i olika ratinggrupper och hur långfristigt engagemanget är. Vid årsskiftet hade koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 804 Mkr. Dessa erhållna säkerheter ökade koncernens bruttoskuld samtidigt som de ingick som en del i koncernens likviditetsöverskott vid årsskiftet. Koncernen hade i sin tur lämnat säkerheter till clearinginstitut på 37 Mkr.

#### Valutarisk

Koncernen äger endast fastigheter i Sverige och skall därför inte exponeras för någon valutarisk vid finansiering. När finansiering sker i utländsk valuta valutasäkras samtliga betalningsflöden.

#### Back-office

Kontroll, analys, redovisning, liksom uppföljning av limiter och finanspolicyns riskmandat hanteras av back-office inom ekonomienheten. Organisatoriskt är denna enhet skild från och oberoende av finansienheten.

TABELL 1

#### Motpartsrisiker, Mkr

Motpart	Löptid				CSA
	1-180 d	181-360 d	1-6 år	6-10 år	
<i>Institut med lång rating</i>					
AAA/Aaa	—	—	—	—	—
AA+/Aa1	31	34	34	—	—
AA/Aa2	—	—	—	—	—
AA-/Aa3	-279	-265	-218	43	-38
A+/A1	748	783	777	19	-652
A/A2	1 022	81	81	12	-114
<i>Institut med endast kort rating</i>					
K1	—	—	—	—	—
Clearinginstitut	-21	—	—	—	37
<b>Summa</b>	<b>1 501</b>	<b>633</b>	<b>674</b>	<b>74</b>	<b>-767</b>

Positivt värde = koncernens fordran

Negativt värde = koncernens skuld

TABELL 2

#### Faciliteter och rating

	Ram 2002-12-31	Utnyttjat nom. 2002-12-31	Rating Standard & Poor's
Bank	4 600 Mkr	—	—
Syndikerad kredit	1 350 Mkr	—	—
Certifikat	4 000 Mkr	90 Mkr	A1+/K1
ECP*	600 MUSD	571 Mkr	A1+
MTN**	8 000 Mkr	2 887 Mkr	AA
EMTN***	1 500 MUSD	10 857 Mkr	AA/A1+

\* Euro Commercial Paper

\*\* Medium Term Note

\*\*\* Euro Medium Term Note

#### Koncernens finansiering

Koncernen är idag väletablerad på den publika marknaden med kortfristiga och långfristiga finansieringsprogram såväl domestiskt som internationellt.

De senaste åren har framförallt den schweiziska marknaden varit mycket attraktiv för koncernen och så även under år 2002. Av totalt motsvarande cirka 2 570 Mkr emitterat under de långfristiga programmen under året härrör cirka 1 870 Mkr från den schweiziska marknaden (300 MCHF).

Det svenska MTN-programmet har varit sparsamt utnyttjat under de senaste åren. Under det gångna året har dock relativprissättningen av Akademiska Hus som kredittagare generellt förbättras och i synnerhet gäller det lån emitterade i svenska kronor. Möjligheter gavs då åter igen att emittera kronobligationer och under året har 600 Mkr emitterats under programmet.

Av de korta finansieringsprogrammen har ECP-programmet dominerat och under året har motsvarande cirka 1 700 Mkr emitterats. Programmet har åsatts Standard & Poor's högsta internationella korta rating. Då ECP-marknaden är starkt ratingberoende har koncernens goda rating bidragit till en fördelaktig prissättning relativt det domestiska certifikatprogrammet.

Vid årsskiftet fanns beviljade bankfaciliteter på 4 600 Mkr, varav 2 100 Mkr var obekräftade.

#### Finansieringskostnad och räntebindning

##### Finansieringskostnad

Det finansiella nettot uppgick till -917 Mkr (-864). Skuldportföljens medelkapital ökade till 16 454 Mkr (15 457). Finansieringskostnaden uppgick till 5,55 procent (5,60) mätt som räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital. Den 31 december 2002 var utestående skulds medelränta 4,78 procent exklusive, respektive 5,64 inklusive räntederivat. Se tabell 4.

Koncernen har som princip att samtliga resultat av realiserade derivattransaktioner, återköp av obligationer och förtidsinlösen av lån skall periodiseras över den återstående löptiden för respektive instrument. Finansieringskostnaden för koncernens pågående nyanläggningar belastar i sin

TABELL 3

#### Räntebärande skuld, Mkr

	2002-12-31	2001-12-31	2000-12-31
Bankfinansiering	—	—	—
Certifikat	89	261	987
ECP	558	3 702	4 727
Obligationer & MTN	2 920	2 819	4 048
EMTN	10 957	8 601	3 380
Övriga	2 062	1 878	1 882
<b>Totalt</b>	<b>16 586</b>	<b>17 261</b>	<b>15 024</b>

helhet respektive års finansnetto. Se Noter med redovisnings- och värderingsprinciper, sidan 63.

I diagram 2 visas hur finansieringskostnaden förändrats under det fem senaste åren och som en jämförelse utvecklingen på en femårig swapränta.

#### Räntebindning

Första halvåret hölls räntebindningstiden mellan 2,3 och 2,7 år. Vid slutet av sommaren hade räntorna i USA pressats ner på historiskt låga nivåer. De positiva konjunktursignaler som då syntes tolkades som att botten i konjunktursvackan var nådd. Avkastningskurvorna hade under räntenedgången blivit allt flackare och det fanns risk för en ränteuppgång i kombination med brantare avkastningskurvor. Under inledningen av hösten visade dock statistik att konjunkturuppgången inte tagit den fart marknaden haft förhoppningar om. Höstens börsuppgång kan dock ses som ett uttryck för att

de genomförda räntesänkningarna förväntades ge effekt. Andra halvåret, då en bekräftelse på konjunkturvändningen förväntades, varierade räntebindningen mellan 3,2 och 3,6 år. Mot slutet av året sänkte centralbankerna återigen korträntorna för att främja en långsiktig konjunkturuppgång.

Räntebindningstiden var vid årets slut 3,4 år (2,3) räntederivatinstrument inräknade. Under året var den i genomsnitt 3,0 år (2,4). Kapitalbindningen minskade till 3,9 år (4,3).

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 1 611 Mkr vid utgången av 2002.

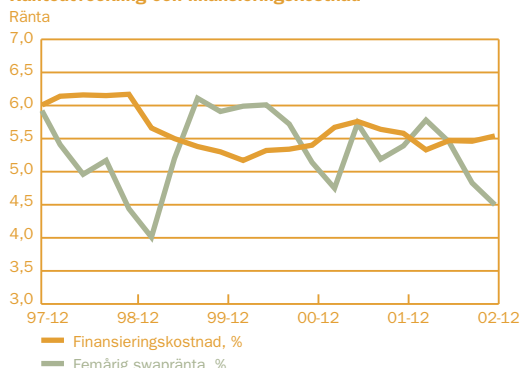
#### Analys av skuldportföljen

Av tabell 4 framgår kvarvarande skuldportfölj halvårsvis och den härtill inlåsta kostnadsräntan. Skuldportföljens delar i form av lån och räntederivat redovisas. För instrument med löptider över ett år noteras årseffektiva räntor och enkla årsräntor för de övriga. För lån med rörlig ränta är denna endast känd för innevarande ränteperiod. Räntan för framtida perioder fastställs vid kommande räntebestämningss dagar. I kolumnen "Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta" redovisas de obligationer och långfristig finansiering i utländsk valuta som har konverterats till lån i svenska kronor med rörlig ränta samt de realränteobligationer som emitterats. I kolumnen "Ränteswappar, fast ränta och periodiseringar" återfinns utöver ränteswappar med fast ränta, periodiserade resultat av räntederivat samt vid årskiftet utestående och värderade obligationsterminer och FRA-kontrakt.

Av tabellen framgår att finansieringskostnaden på utestående räntebärande skuld per årskiftet, inklusive räntederivat, uppgick till 5,64 procent.

DIAGRAM 2

#### Ränteutveckling och finansieringskostnad



TABELL 4

#### Räntebärande skuld per halvårskifte och dess genomsnittliga ränta

Datum	Obligationer, fast ränta Mkr	Rta, %	Övriga långfristiga skulder, rörlig ränta Mkr	Rta, %	ECP och Certifikat Mkr	Rta, %	TOTALT inom balansräkningen Mkr	Rta, %	Ränteswappar, fast ränta och periodiseringar Mkr	Rta, %	Ränteswappar, rörlig ränta Mkr	Rta, %	TOTALT Mkr	Rta, %
02-12-31	1 947	7,18	14 003	4,46	636	4,38	16 586	4,78	8 450	5,40	-8 450	-4,18	16 586	5,64
03-06-30	1 550	6,87	13 799		553	4,29	15 902		8 450	5,40			15 902	
03-12-31	1 550	6,87	13 174				14 724		8 180	5,41			14 724	
04-06-30	1 550	6,87	12 858				14 408		7 830	5,43			14 408	
04-12-31	1 432	6,74	11 610				13 042		7 200	5,49			13 042	
05-06-30	1 033	6,44	10 335				11 368		6 450	5,57			11 368	
05-12-31	983	6,52	9 865				10 848		6 350	5,57			10 848	
06-06-30	396	5,30	6 968				7 364		6 350	5,57			7 363	
06-12-31	396	5,30	6 964				7 360		6 050	5,55			7 360	
07-06-30	396	5,30	6 962				7 358		3 200	5,48			7 358	
07-12-31	73	5,72	6 960				7 033		1 900	5,51			7 033	
08-06-30			5 458				5 458		1 400	5,57			5 458	
08-12-31			4 089				4 089		1 000	5,41			4 089	
09-06-30			1 837				1 837						1 837	
09-12-31			1 835				1 835						1 835	
10-06-30			763				763						763	
10-12-31			488				488						488	





# Miljöarbete

Inom Akademiska Hus-koncernen har under år 2002 ett omfattande miljöarbete ägt rum. Ett flertal projekt har genomförts – bland dem som avslutats kan nämnas den PCB-sanering som nu genomförts i hela vårt bestånd. Även utarbetningen av ett miljöledningssystem enligt ISO-standard med tillhörande rutiner och andra hjälpmedel har påbörjats och till vissa delar färdigställt. Avsikten är att detta system skall implementeras i bolagens verksamheter under 2003. Många samarbetsprojekt, med i huvudsak hyresgäster som part, har genomförts avseende miljöomsorg i nybyggnadsprojekt, avfallshantering etc. Göteborgsbolaget och Lunda-bolaget har även för 2002 valt att diplomera sitt miljöarbete enligt Göteborgs stads miljödiplomeringsmodell.

Energifrågorna har under år 2002, liksom tidigare år, varit det högst prioriterade miljöområdet för Akademiska Hus-koncernen. Energieffektiviserings- och besparingsmål har formulerats i bolagens affärsplaner. Vissa av energimålen har dessutom varit kopplade till ett incitamentsprogram för Akademiska Hus personal, vilket ytterligare bidragit till målpfyllelsen.

Huvudtemat i denna miljöredovisning är energifrågor. I redovisningen beskrivs hur energifrågor analyseras, målformuleras och hanteras i förvaltnings- och byggprojekt samt hur energianvändningen slutligen följs upp och redovisas.

I stort sett all energi som används inom Akademiska Hus köps färdig att användas, i form av el, värme och kyla, av externa leverantörer. Egen omvandling av exempelvis olja, biomassa och dylikt till värmeenergi sker endast i begränsad omfattning. Till undantagen hör Chalmers i Göteborg, där det finns en omfattande och avancerad pannanläggning för drift, i första hand för forskningsändamål. Dessutom finns några mindre oljepannanläggningar på ställen där fjärrvärme ej finns tillgänglig.

Då omvandlingsprocessen från en energiform till annan (exempelvis från flis till värme och kyla) nästan alltid medför utsläpp till naturen av oönskade och i vissa fall skadliga ämnen, söker vi nya, gärna lokala, sätt att energiförsörja våra objekt, som totalt sett ger mindre utsläpp av föroreningar till omgivande miljö. Under året har en anläggning i Lund prövats och följts upp, där markens energilagring förmåga utnyttjas tillsammans med en "kylvärmepump". Systemet tar värme ur marklagret under den kalla perioden medan värme tillförs lagret (kyler byggnaden) under den varma perioden. Byggnadens värme- respektive kylbehov kan därmed tillgodoses med endast små mängder köpt energi i form av el.

Akademiska Hus har följt upp energibehovet relativt väl genom åren. Tyvärr är resultaten mellan olika år och anläggningar inte alltid jämförbara, då verksamhet i byggnaderna

skiftar från tid till annan. En anläggning som uppvisar höga energianvändningstal såväl totalt som relativt kan ändå vara mycket energieffektiv beroende på verksamhetens art och utnyttjandetid.

En fråga som ibland aktualiseras när det gäller energifrågor är vilken part som har störst möjlighet att påverka energibehovet eller störst nytta av en besparingsåtgärd; hyresvärd eller brukare (hyresgäst). Svaret är oftast båda parter. Det är viktigt att relevanta åtgärder genomförs, som främjar lönsamma och lämpliga effektiviseringsprojekt. Energieffektivisering kan röra sig om såväl enklare åtgärder i den vardagliga driften, som innovativa installationslösningar av enklare eller mer komplicerad art.

Det senare kan exemplifieras av en modern belysningsanläggning som kan ge tillräckligt med kvalitativt ljus redan vid 7 W/kvm att jämföra med en annan typ som uppnår samma kvalitativa ljus vid 11 W/kvm. På årsbasis betyder detta, vid 3 000 timmars användningstid, att anläggningen med det lägre effektbehovet förbrukar 21 kWh/kvm/år medan anläggningen med det högre effektbehovet kräver 33 kWh/kvm/år. Skillnaden kan tyckas marginell, men blir avsevärd om en större byggnadsarea berörs.

Vid planering av värme- och kylanläggningar till våra byggnader utgår man oftast från ett varaktighetsdiagram, se figur 1, där den normala utetemperaturer över året på timbasis redovisas.

## Marklagerteknik för Astronomiska Institutionen, Lunds universitet

Från såväl hyresgästen som Akademiska Hus fanns en uttalad önskan att ge Astronomiprojektet en tydlig miljöprofil ur energisynpunkt. Målsättningen var att utforma en kylvärmepumpanläggning med kapaciteten 120 kW värme och 120 kW kyla. Den anläggning för marklagerteknik som tagits i bruk består i princip av en kylvärmepump som hämtar energi i form av värme eller kyla från ett antal djupborrade hål i marken kopplade till byggnadens värme- och kylsystem. Vid behov, exempelvis vid service och reparation av anläggningen kan fjärrvärmenätets kapacitet nyttjas. Frånsett ett tillskott på endast 25 procent köpt energi levererar anläggningen i dag motsvarande hela byggnadens behov av energi för uppvärmning, kylning och tappvarmvatten. Driftstörningarna har varit få och har berott på injusterings- samt andra mindre tekniska problem. Projektet har fallit så väl ut att Akademiska Hus påbörjat planeringen av ytterligare anläggningar av denna typ på andra orter.



FÖRETAGSEKONOMISKA INSTITUTIONEN I STOCKHOLM

#### **Ny belysningsanläggning för Arrheniuslaboratoriet, Stockholms universitet (avser cirka 17 000 kvm LOA)**

Projektet har inneburit att skapa en effektiv belysningsanläggning utrustad med modern styrteknik i syfte att uppnå en låg energiförbrukning. Belysningsanläggningen är bestyckad med ett kvalificerat bussystem (DALI) för styrning av ljusstyrka utifrån närvaro. Tändning sker manuellt medan släckning sker automatiskt. Släckningsfunktionen har vissa egenskaper som innebär att ljuset inte släcks helt då någon tillfälligt lämnar rummet utan endast regleras ned för att senare släckas om ingen kommit tillbaka in i rummet efter viss tid. Denna släckningsfunktion är viktig för att kunna bibehålla livslängden på lysrör och HF-don. Målsättningen var att förbättra belysningskvaliteten och samtidigt skapa en mer energieffektiv anläggning i samband med utbyte av en uttjänt belysningsanläggning från 1972. Den nya belysningsanläggningen uppfyller de höjda kvalitetskrav som ställts och har ur energisynpunkt teoretiskt reducerat behovet av energi med cirka 50 procent. Under 2003 kommer noggrannare mätningar att ske för att mer exakt bestämma besparingen.

#### **KEY-huset, Linköpings universitet (7 386 kvm LOA eller 10 671 kvm BTA)**

Syftet med projektet har varit att utveckla en metodik för utformning av energieffektiva byggnader ur ett helhetsperspektiv. Projektet har ingått i EUs Thermieprogram och valdes 1995 ut för att utveckla en metodik för utformning av energieffektiva lokaler. Särskilda mål har varit uppställda för belysningseffekt samt dagsljusfaktor (förhållande mellan intensiteten, lux, av diffust uteljus mot en vertikal yta inomhus och vertikal yta utomhus). Dagsljusfaktorn har inneburit att byggnaden försetts med många fönsterpartier som medger stora dagsljusinsläpp. Förutom att erhålla en energieffektiv byggnad var målsättningen även att verifiera att de simuleringsverktyg som nyttjats vid utformningen av byggnaden uppfyller ställda kvalitetskrav. Efter att ha varit i drift under cirka två år visar mätresultaten att byggnadens elbehov är cirka 40 kWh/kvm/år och värmebehovet cirka 95 kWh/kvm/år. Dessa värden indikerar i jämförelse med andra byggnader inom området att KEY-huset är en energieffektiv byggnad, i synnerhet vad avser elbehovet, och kan anses uppfylla de mål som uppställdes vid projektstarten.

## Miljöarbete

Genom att lägga in den önskade rumstemperaturen och balanstemperatur vid konstant rumstemperatur får man fram det dimensionerande värme- respektive kylbehovet. Ytterligare modellering kan göras, såsom att lägga in värmeåtervinning och därigenom beräkna såväl minskade värme- som kylbehov. Det är viktigt att energieffektiva anläggningar installeras som, förutom att fylla tänkt funktion, ger en god driftsekonomi på såväl kort som lång sikt.

I Akademiska Hus riktlinjer för projektering finns ett antal riktvärden som skall uppfyllas avseende energieffektivitet.

Genom periodmässiga uppföljningar av energianvändning på byggnadsnivå, ibland ännu mindre enheter, följer vi upp

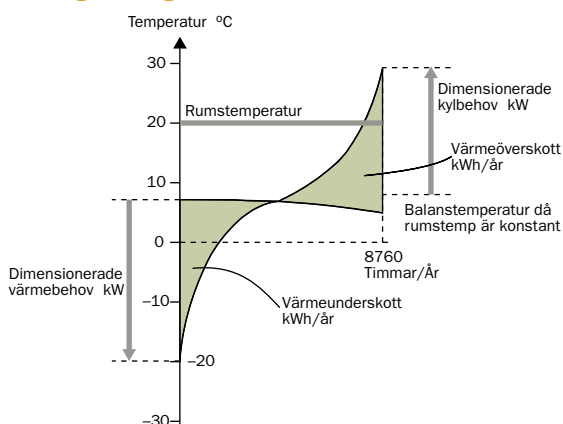
och gör kontinuerligt de justeringar som behövs för att nå uppställda mål. I uppföljningen av energiförbrukning skiljer Akademiska Hus på värme och elenergi. Erfarenheterna visar att vi, efter genomförda energieffektiviseringsprojekt, ofta ser att värmebehovet minskar snabbare än elbehovet.

Tabell 1 och figur 2 visar Akademiska Hus olika dotterbolags energianvändning för 2002.

Det totala energibehovet inom Akademiska Hus för år 2002 minskade i förhållande till året innan.

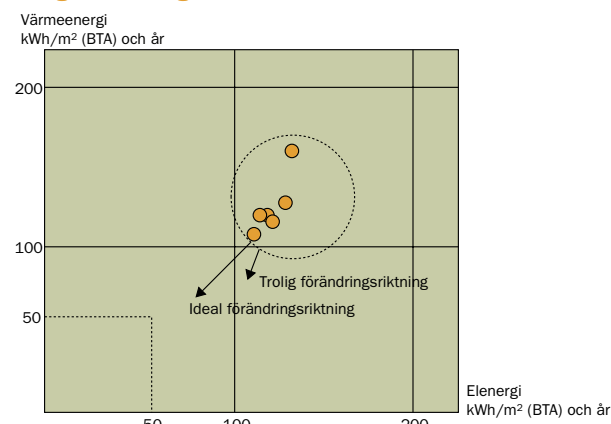
Energianvändningen redovisas fortlöpande för hyresgäster.

### Varaktighetsdiagram



FIGUR 1

### Energianvändning 2002



FIGUR 2

### Energi- och vattenanvändning

	El			El			Värme			Värme			Vatten		
	kWh/kvm	LOA(TV)	-02	kWh/kvm	BTA(TV)	-02	kWh/kvm	LOA(TV)	-02	kWh/kvm	BTA(TV)	-02	kWh/m²	BTA(TV)	-02
Akademiska Hus i Lund AB	153	162	138	123	131	111	166	159	149	134	129	120	466	439	364
Akademiska Hus i Göteborg AB	140	145	144	109	112	111	146	139	144	114	108	101	486	556	521
Akademiska Hus i Linköping AB	139	139	137	114	114	110	137	134	128	112	110	103	558	447	535
Akademiska Hus i Uppsala AB	178	178	176	134	136	134	204	218	218	154	167	162	592	577	588
Akademiska Hus i Stockholm AB	157	140	130	121	116	108	158	143	143	122	119	119	652	643	546
Akademiska Hus i Norr AB	126	132	135	103	106	108	139	139	133	112	110	106	455	465	419
<b>Totalt</b>	<b>149</b>	<b>152</b>	<b>143</b>	<b>115</b>	<b>119</b>	<b>114</b>	<b>159</b>	<b>159</b>	<b>151</b>	<b>123</b>	<b>125</b>	<b>121</b>	<b>540</b>	<b>541</b>	<b>506</b>

TABELL 1

### PCB-sanering

Under året har det koncerngemensamma PCB-projekt som påbörjades för cirka tre år sedan slutförts. I projektet har ingått att inventera, analysera, finna lämpliga saneringsformer samt genomföra saneringen av fogar med högre PCB-halter än 500 ppm.

Några PCB-fogar återstår, som ännu inte sanerats. Skälet är att dessa fogar återfinns inomhus, applicerade där urlak-

ning sker mycket långsamt. Akademiska Hus har tillsammans med hyresgästerna och lokala myndigheter genom ett dispensförfarande kommit överens om att saneringen av dessa fogar ska samordnas med andra ombyggnads- eller underhållsarbeten, för att minimera störningar i hyresgästens verksamhet.

I projektet har närmare 70 000 löpmeter fog med högre PCB-halter än 500 ppm identifierats och sanerats.



# Organisation och medarbetare

## Organisation

Koncernen består av moderbolaget och sju helägda dotterbolag. Akademiska Hus verksamhet är organiserad så att sex lokala dotterbolag äger och förvaltar fastigheterna. Bolagen är uppbyggda med effektiva förvaltningsorganisationer och är lokaliserade till Umeå, Uppsala, Stockholm, Linköping, Göteborg och Lund. Den lokala förankringen ger nära hyresgästrelationer och god kunskap om hyresgästernas verksamhet och om fastigheterna.

Det sjunde dotterbolaget, Akademiska Hus Utveckling och Support AB, arbetar med koncerngemensamma utvecklings- och stödfunktioner inom främst lokalplanering, bygg, förvaltning, energieffektivisering, IT och personal. Moderbolaget svarar för koncernledning, koncernövergripande redovisning och controlling samt finansiering.

För att tillvarata kunskapen/kompetensen och öka erfarenhetsutbytet i koncernen finns fem gemensamma fora med representation från alla bolag i koncernen. För närvarande finns forum för VD/ledning, förvaltning, projekt, miljö samt ekonomi/personal. Gruppernas syfte, förutom att öka erfarenhetsutbytet, är att ta fram förslag till hantering av koncerngemensamma frågor och utvecklingsarbete inom respektive område. Grupperna träffas tre – sex gånger per år.

Utöver dessa fora finns det koncerngemensamma fackträffar där alla som arbetar inom samma funktion i koncernen ges möjlighet till erfarenhetsutbyte vid ett par tillfällen om året. Exempel på dessa är förvaltare, projektledare, installatörer, IT-samordnare och personaladministratörer.

## Medarbetarundersökning

Medarbetarnas nöjdhet med sin arbetssituation och Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. Resultatet redovisas på bolags/enhetsnivå som ett NMI (nöjd medarbetarindex) i en 100-gradig betygsskala där 70 till 80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsuppgifter, arbetsgivare och närmaste chef.

Årets enkät visade en förbättring jämfört med föregående år. Betyget för trivsel på jobbet ökade från 83 till 85 och frågan om att rekommendera arbete på Akademiska Hus ökade från 72 till 77.

Personalomsättningen fortsätter att ligga på en relativt låg nivå och minskade från 6 procent 2001 till 5 procent.

## Jämställdhetsarbete

Akademiska Hus hade vid årets slut 430 anställda, varav 23 procent kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncern-

gemensamma forum. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, dock har Akademiska Hus ökat antalet kvinnliga drifttekniker från två till fem och kvinnliga förvaltare från sex till nio under senaste året. Se diagram 2 och 3.

## Utbildning

Som ett led i koncernens satsning på att förstärka kundorienteringen i verksamheten och förstärka varumärket Akademiska Hus genomför koncerngemensamma seminarier för ledningsgrupper, fastighetschefer och förvaltare. Dotterbolagen har genomfört eller planerar utbildning i kundvård och seminarier som behandlar personalens attityder i förhållande till kunderna.

Tio anställda från Akademiska Hus har genomgått en 10-poängs utbildning i fastighetsförvaltningens miljöfrågor. Den akademiska grund- och fördjupningskursen innehåller delmomenten miljöledning, miljörevision, fastighetsförvaltningens miljöfrågor, produkters miljökonsekvenser samt avfall/avlopp.

Nio chefer inom koncernen genomgår ett ledarutvecklingsprogram på två år som har som övergripande mål att ge en fördjupad och mer nyanserad självkännetid samt mynna ut i en plan för den enskilde chefens individuella ledarskap för ökad kund- och medarbetarnytta och lönsamhet.

Utbildningskostnad per anställd i koncernen var cirka 20 000 kronor.

## Belöningsystem

Akademiska Hus har ett incitamentsprogram, "Måltavlan" som syftar till att effektivisera verksamheten och öka kundnyttan. Incitamentsprogrammet, som är en treårig försöksverksamhet mellan 2001 och 2003, innebär att alla tillsvidareanställda får incitamentstillägg om verksamhetens mål uppnås inom koncern/bolag/enhet. De målområden som mäts anknuter till lönsamhet, NKI /kundnytta och energibesparing.

Ersättningen per anställd och år är maximerad till en månadslön. Resultatet under året blev i genomsnitt 75 procent av en månadslön.

## Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2002	2001
Jag ställer upp på bolagets mål	85	83
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	76	75
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	76	75
Vårt bolag ger mig möjlighet att utveckla min kompetens	74	73
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	76	75
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet	81	80

TABELL 1

DIAGRAM 1

Medelantal anställda

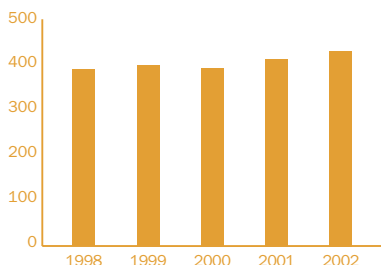


DIAGRAM 2

Könsfördelning, %

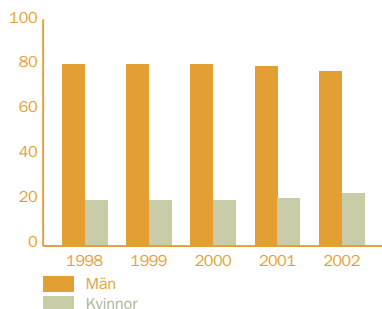


DIAGRAM 3

Fördelning av anställda i befattning och kön 2002

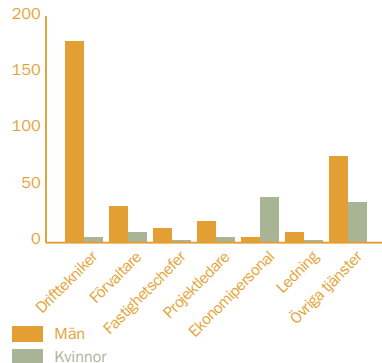


DIAGRAM 4

Åldersfördelning

- Upp till 25 år
- 26 till 35 år
- 36 till 45 år
- 46 till 55 år
- 56 till 60 år
- 61 och uppåt

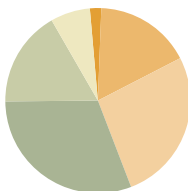
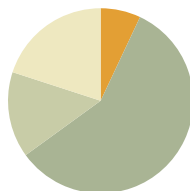


DIAGRAM 5

Utbildningsnivå

- Grundskola
- Gymnasium/yrkesskola
- Akademisk utbildning, mer än 20 poäng
- Akademisk examen



## Styrelsens uppdrag

### Styrelsens arbete

Styrelsen förvaltar ägarens uppdrag enligt de anvisningar som angivits i de ägardirektiv som fastlagts.

Styrelsen har antagit en arbetsordning som skapar förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete. Minst fem styrelsemöten är inplanerade per år och hålls i anslutning till företagets rapportering enligt följande:

<i>Februari</i>	Bokslut
<i>Juni</i>	Kvartalsbokslut, prognos, val av kommittéer
<i>Augusti</i>	Halvårsbokslut
<i>Oktober</i>	Kvartalsbokslut, prognos
<i>December</i>	Budget för nästkommande år

Övriga ärenden som behandlats under 2002 har varit koncernens affärsplan, koncerngemensamma policydokument, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, förvärv och försäljningar, investeringar i om- och nybyggnationer.

### Styrelsen väljer följande kommittéer:

Finanskommitté som skall vara ett rådgivande organ till VD i finansieringsfrågor såsom finansieringsstrategi, hantering av finansiella risker etc.

Ersättningskommitté som är ett förberedande organ till styrelsen rörande ersättningsfrågor för högre befattningshavare i koncernen.

### Policydokument

Akademiska Hus har fastlagda policydokument som antagits av styrelsen enligt följande:

Affärsplan för 2003–2005, Hyrespolicy, Policy för förvaltning och byggande, Finanspolicy, Personalpolicy, IT-policy, Kvalitetspolicy, Miljöpolicy, Arkitekturpolicy, Jämställdhetsplan, samt Mångfaldsplan. Styrelsen har dessutom antagit en Ansvars och befogenhetsfördelning som bland annat innebär att samtliga investeringar över 50 Mkr beslutas av moderbolagets styrelse.

Vid bolagsstämman 2002-03-20 avgick ledamöterna Annika Lundius och Jan S Nilsson medan Claes Ljung valdes in i styrelsen.

# Styrelse



Bakre raden från vänster: Sveinn Jonsson, Parzin Seradji, Lennart Nilsson, Christina Rogestam, Fritz Staffas och Claes Ljungh. Främre raden från vänster: Sigbrit Franke, Veronika Rundkvist, Birgitta Kantola och Charlotte Axelsson.

## **Sveinn Jonsson**

Född 1942. Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2001. Drifttekniker på Akademiska Hus i Lund AB.

## **Parzin Seradji**

Född 1959. Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2001. Driftingenjör på Akademiska Hus i Stockholm AB.

## **Lennart Nilsson**

Född 1942. Ordförande sedan 1995. Direktör. Ordförande i styrelsen för Exportkreditnämnden Ordförande i styrelsen för AP-fastigheter AB Ledamot i styrelsen för Statistiska Centralbyrån Ledamot i styrelsen för Simberg & Partners AB

## **Christina Rogestam**

Född 1943. Ledamot sedan 1992. Verkställande direktör i Akademiska Hus AB. Ordförande i Statens Muséer för Världskultur Ordförande i områdesstyrelsen IMER, Malmö Högskola Ordförande/ledamot i 7 dotterbolag till Akademiska Hus AB

## **Fritz Staffas**

Född 1933. Ledamot sedan 1993. Direktör. Ledamot i styrelsen för dotterbolaget Akademiska Hus i Stockholm AB Ordförande i styrelsen för Sidec Technologies AB Ordförande i styrelsen för Rosendals Bygg & Installations AB Ledamot i styrelsen för Malå Geoscience Förvaltnings AB och dess dotterbolag

## **Claes Ljungh**

Född 1950. Ledamot sedan 2002. Statssekreterare, Finansdepartementet.

## **Sigbrit Franke**

Född 1942. Ledamot sedan 2001. Universitetskansler, Högskoleverket. Ordförande i styrelsen Korsvägens stiftelse, Göteborg Ordförande i styrelsen för Stiftelsen Långmanska kulturfonden Ledamot i styrelsen för MISTRA Ledamot i styrelsen för Sverige-Amerika Stiftelsen Ledamot i styrelsen för Måltidsakademien

## **Veronika Rundkvist**

Född 1973. Ledamot sedan 2001. Affärsanalytiker, SKF Nova AB.

## **Birgitta Kantola**

Född 1948. Ledamot sedan 1995. Vice häradshövding. Ledamot i styrelsen för Civitas Holding, Stockholm Ledamot i styrelsen för Vasakronan AB, Stockholm Ledamot i styrelsen för Fortum Abp, Helsingfors Ledamot i styrelsen för Kommunfinans Abp, Helsingfors

## **Charlotte Axelsson**

Född 1948. Ledamot sedan 1998. Verkställande direktör i Svenska Bostäder AB. Ledamot i styrelsen för Statens Fastighetsverk Ledamot i styrelsen för Kista Science City Ledamot i styrelsen för HBV Husbyggnadsvaror AB Ledamot i styrelsen för Fastigo AB



# Ledning och revisorer

## Direktion



Bakre raden från vänster: Christina Rogestam, Thomas Norell och Agneta Rodosi. Främre raden från vänster: Anders Rubensson och Gunnar Oders.

### **Christina Rogestam**

Född 1943  
Verkställande direktör i  
Akademiska Hus AB.

### **Thomas Norell**

Född 1944  
Vice verkställande  
direktör i Akademiska Hus AB.

### **Agneta Rodosi**

Född 1957  
Finansdirektör i  
Akademiska Hus AB.

### **Anders Rubensson**

Född 1951  
Verkställande direktör i  
Akademiska Hus Utveckling  
och Support AB.

### **Gunnar Oders**

Född 1956  
Ekonomi- och redovisningschef i  
Akademiska Hus AB.

## Verkställande direktörer i dotterbolag



Bakre raden från vänster: Lennart Karlsson, Anders Rubensson och Sune Walter. Främre raden från vänster: Hans Antonsson, Lars Gustafsson och Bengt Erlandsson. Frånvarande: Bo Karlsson

### **Lennart Karlsson**

Född 1954  
Akademiska Hus i Stockholm AB.

### **Sune Walter**

Född 1943  
Akademiska Hus i Lund AB.

### **Hans Antonsson**

Född 1950  
Akademiska Hus i Uppsala AB.

### **Lars Gustafsson**

Född 1946  
Akademiska Hus i Norr AB.

### **Bengt Erlandsson**

Född 1946  
Akademiska Hus i Linköping AB.

### **Bo Karlsson**

Född 1942  
Akademiska Hus i Göteborg AB.

## Revisorer



Staffan Nyström och Ulf Pettersson.

### **Staffan Nyström**

Född 1949  
Revisor sedan 1999.  
Riksrevisionsverket  
Auktoriserad revisor.

### **Ulf Pettersson**

Född 1952  
Revisor sedan 1998.  
KPMG  
Auktoriserad revisor.



Ekonomisk redovisning

# Definitioner

## **Avkastning på eget kapital efter schablonskatt**

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

## **Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

## **Direktavkastning**

Driftnetto i relation till genomsnittligt bokfört värde av förvaltningsfastigheter.

## **Driftskostnader**

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftskostnader indelas i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftskostnader.

## **Fastighetsadministration**

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

## **Hyresintäkter**

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

## **Kvm LOA**

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## **Nettoinvesteringar**

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

## **Nettoskuld**

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar.

## **Räntetäckningsgrad**

Rörelseresultat, plus finansiella intäkter, i relation till finansiella kostnader.

## **Självfinansieringsgrad**

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet i relation till investeringar i anläggningstillgångar.

## **Soliditet**

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

## **Underhållskostnader**

Kostnaden för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

## **Uthyrningsgrad**

Uthyrd yta i relation till totalt uthyrningsbar yta.

## **Vakansgrad ytor**

Ej uthyrd yta i relation till total uthyrningsbar yta.

# Resultat i sammandrag

## Koncernen

### Intäkter och resultat

Koncernens omsättning för 2002 uppgick till 4 360,1 Mkr (4 057,1). Härav utgjorde hyresintäkterna 4 198,6 Mkr (3 939,3). Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 1 603,6 Mkr (1 651,3). Det finansiella nettot var -916,6 Mkr (-864,3) och resultatet före skatt utgjorde 687,0 Mkr (787,0).

### Fastighetsvärden

Det bokförda värdet av fastighetsbeståndet, inklusive pågående nyanläggningar, uppgick per bokslutsdagen till 25 028,5 Mkr (24 219,0). Koncernen använder sig av en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. För Akademiska Hus uppgår detta värde till 36 475 Mkr. Denna värderingsmodell har också legat till grund för de nedskrivningar som redovisats för 2002.

### Investeringar

Koncernens nettoinvesteringar i anläggningstillgångar avser huvudsakligen ny- och ombyggnader samt fastighetsförvärv och har under 2002 uppgått till 1 767,0 Mkr (2781,7).

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde före investeringar uppgick till 1 574,7 Mkr (1 522,0). Investeringarna uppgick till 1 766,4 Mkr (2 779,5), vilket ger ett kassaflöde efter investeringar på -191,6 Mkr (-1 257,5).

### Miljöpåverkan

Miljöpåverkan, orsakad av byggnader och dess drift, är mycket måttlig inom Akademiska Hus-koncernen.

Den största miljöpåverkan, om än indirekt, är energi-användning för byggnaders drift och hyresgästens verksamhet. Energianvändning redovisas särskilt i miljöredovisningen.

Det finns några anläggningar inom koncernen som kräver tillstånd eller skall anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är:

- Två pannor för forskning i förbränningsteknik på Chalmersområdet i Göteborg.
- Två pannor för värme och elproduktion inom KTH, Stockholm. Ej i drift.
- Värmepumpsanläggningar, för bergvärme, havsvatten och markvärme/kyla, bland annat på Tjärnö utanför Strömstad, Kristineberg i Lysekil, i Härnösand samt på herrgården på Chalmersområdet i Göteborg.
- Uttag av grundvatten för kyländamål i Umeå och i Åkroken, Sundsvall.
- Avloppsanläggning i Kronlund, Vindeln samt på Askö, Trosa.
- Marklager för Astronomi i Lund.

Koncernens beroende av de tillstånds- och anmälningspliktiga anläggningarna är av ringa betydelse.

## Moderbolaget

### Intäkter och resultat

Moderbolagets intäkter för 2001 utgjorde 21,0 Mkr (35,6). Rörelseresultatet före finansiellt netto uppgick till -1,8 Mkr (-9,6). Det finansiella nettot var 206,2 Mkr exklusive utdelningar från dotterbolag om 465,0 Mkr. Föregående år uppgick det finansiella nettot till 195,8 och utdelningar från dotterbolag till 445,0. Resultatet före skatt uppgick till 619,6 Mkr (584,7).

## Förslag till vinstdisposition

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens fria egna kapital till 1 519,2 Mkr. Någon avsättning till bundna reserver föreslås ej.

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	726 119 563 kronor
Årets vinst	576 416 622 kronor
<b>Summa</b>	<b>1 302 536 185 kronor</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår, att vinstmedlen disponeras så att 245 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 1 057 536 185 kronor balanseras i ny räkning. Vad beträffar resultatet och ställningen i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande kommentarer.

# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
Hysesintäkter		4 198 610	3 939 292	—	—
Övriga förvaltningsintäkter	1	41 141	37 122	—	—
		4 239 751	3 976 414	—	—
Driftskostnader		-677 250	-638 040	—	—
Underhållskostnader		-774 541	-658 051	—	—
Fastighetsadministration		-195 216	-167 097	—	—
Övriga förvaltningskostnader	2	-53 875	-51 479	—	—
		-1 700 882	-1 514 667	—	—
<i>Driftnetto</i>		2 538 869	2 461 747	—	—
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	3	-992 742	-822 170	—	—
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 546 127</b>	<b>1 639 577</b>	—	—
Centrala administrationskostnader		-24 014	-22 502	-22 788	-42 405
Övriga rörelseintäkter	5	120 317	80 659	21 003	35 676
Övriga rörelsekostnader	6	-38 770	-46 486	—	-2 924
<b>Rörelseresultat</b>	4,7,8	<b>1 603 660</b>	<b>1 651 248</b>	<b>-1 785</b>	<b>-9 653</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>	9				
Resultat från aktier i koncernföretag		—	—	465 000	445 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		—	—	1 128 268	1 068 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 458	61 463	52 297	60 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 020	-925 741	-974 354	-932 679
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>687 098</b>	<b>786 970</b>	<b>669 426</b>	<b>631 167</b>
Bokslutsdispositioner	10	—	—	-49 834	-46 497
<b>Resultat före skatt</b>		<b>687 098</b>	<b>786 970</b>	<b>619 592</b>	<b>584 670</b>
Skatt	11	-192 144	-220 150	-43 176	-39 057
<b>Årets resultat</b>		<b>494 954</b>	<b>566 820</b>	<b>576 416</b>	<b>545 613</b>

# Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	3 105	—	—	—
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	13	23 777 664	22 625 302	—	—
Inventarier och installationer	14	59 924	24 406	—	—
Pågående nyanläggningar	15	1 250 800	1 593 676	—	—
		25 088 388	24 243 384	—	—
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i koncernföretag	16	—	—	1 564 200	1 564 200
Fordringar hos koncernföretag	17	—	—	20 969 016	20 324 016
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	50	50	—	—
Uppskjuten skattefordran	19	171 780	139 977	—	—
Andra långfristiga fordringar	20	374	1 051	374	554
		172 204	141 078	22 533 590	21 888 770
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 263 697</b>	<b>24 384 462</b>	<b>22 533 590</b>	<b>21 888 770</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		254 486	159 967	20	113
Fordringar hos koncernföretag		—	—	396	2 937
Skattefordran		75 057	81 298	18 051	20 854
Övriga fordringar		172 625	201 849	21 673	10 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	360 643	382 592	317 655	315 694
		862 811	825 706	357 795	349 950
Kortfristiga placeringar	22	937 808	1 523 628	937 808	1 523 628
Kassa och bank		672 784	425 595	672 009	425 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 473 403</b>	<b>2 774 929</b>	<b>1 967 612</b>	<b>2 298 628</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 737 100</b>	<b>27 159 391</b>	<b>24 501 202</b>	<b>24 187 398</b>

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	23				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Bundna reserver/Överkursfond		3 594 393	3 340 559	2 134 950	2 134 950
		5 729 393	5 475 559	4 269 950	4 269 950
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		1 024 211	981 225	726 120	453 890
Årets resultat		494 954	566 820	576 416	545 613
		1 519 165	1 548 045	1 302 536	999 503
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 248 558</b>	<b>7 023 604</b>	<b>5 572 486</b>	<b>5 269 453</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	24	—	—	232 828	182 994
<b>Avsättningar</b>					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelse	25	158 310	148 828	74 472	75 825
Avsättning för uppskjuten skatt		658 785	560 182	—	—
		817 095	709 010	74 472	75 825
<b>Räntebärande skulder</b>					
Lån	26	16 586 040	17 260 779	16 371 560	17 092 301
Skulder till koncernföretag		—	—	952 290	1 149 085
Övriga räntebärande skulder	27	803 878	6 133	803 878	6 133
		17 389 918	17 266 912	18 127 728	18 247 519
<b>Ej räntebärande skulder</b>					
Leverantörsskulder		291 611	300 097	1 437	4 113
Skulder till koncernföretag		—	—	4 739	—
Skatteskulder		12 811	14 623	—	—
Övriga skulder		123 767	152 527	20 264	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 853 340	1 692 618	467 248	407 234
		2 281 529	2 159 865	493 688	411 607
<b>Summa skulder</b>	29	<b>19 671 447</b>	<b>19 426 777</b>	<b>18 621 416</b>	<b>18 659 126</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 737 100</b>	<b>27 159 391</b>	<b>24 501 202</b>	<b>24 187 398</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	30	38 445	9 325	38 445	9 325
<b>Ansvarsförbindelser</b>	31	1 230	1 023	83 872	73 035

# Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2002	2001	2002	2001
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	32	687 098	786 970	669 426	631 167
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet m m	33	928 407	803 458	-1 353	-5 753
		1 615 505	1 590 428	668 073	625 414
Lämnade koncernbidrag		—	—	-4 699	—
Betald skatt		-120 915	-110 408	-39 057	-47 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>1 494 590</b>	<b>1 480 020</b>	<b>624 317</b>	<b>578 019</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-43 346	-76 599	-10 648	-4 146
Ökning (+)/minskning (-) av ej räntebärande skulder		123 476	118 613	82 081	39 035
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 574 720</b>	<b>1 522 034</b>	<b>695 750</b>	<b>612 908</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 882 842	-2 815 756	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		139 432	49 991	—	—
Investeringar i aktier i koncernbolag		—	—	—	-60 500
Försäljningar av aktier i koncernbolag		—	—	—	59 950
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-24 107	-16 152	—	—
Försäljningar av övriga anläggningstillgångar		483	210	—	3 612
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		677	2 188	-644 820	-1 889 344
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 766 357</b>	<b>-2 779 519</b>	<b>-644 820</b>	<b>-1 886 282</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		127 843	2 248 214	—	2 258 804
Amortering av räntebärande skulder		-4 837	-4 838	-119 791	—
Utbetald utdelning		-270 000	-200 000	-270 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-146 994</b>	<b>2 043 376</b>	<b>-389 791</b>	<b>2 058 804</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-338 631</b>	<b>785 891</b>	<b>-338 861</b>	<b>785 430</b>
Likvida medel vid årets ingång		1 949 223	1 163 332	1 948 678	1 163 248
Likvida medel vid årets utgång	34	1 610 592	1 949 223	1 609 817	1 948 678
		-338 631	785 891	-338 861	785 430



# Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

(Belopp i tkr om inget annat anges)

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen. Bolaget följer Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden förutom beträffande redovisning av leasing där Bokföringsnämndens allmänna råd 2000:4 BFNAR har tillämpats.

Försäljningskostnader redovisas i resultaträkningen under rubriken fastighetsadministrationskostnader. Försäljningskostnaderna är i bolagets verksamhet av ringa omfattning varför posterna slagits samman.

## Värderingsprinciper

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar enligt plan. Vid byggnation i egen regi påförs direkta och indirekta egna kostnader, dock ej räntekostnader. Pågående nyanläggningar värderas på motsvarande sätt.

### Skatt

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9 Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader

och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Planenliga avskrivningar görs med följande procentsatser: immateriella anläggningstillgångar 20, markanläggningar 5, byggnader 2,5, byggnadsinventarier ingående i förvärvade fastigheter 20, övriga byggnadsinventarier 10, markinventarier 20, datautrustning 33, inventarier och installationer 20.

### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens bokförda värde inte överstiger det bokförda värdet som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

## Noter

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

### Leasing – leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

### Avsättningar (förutom uppskjuten skatt)

En avsättning redovisas i enlighet med RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualitytillgångar i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Fordringar

Fordringar upptas till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder och finansiella instrument

Skulder upptas till nominella belopp med undantag för emitterade obligationer och företagscertifikat/Euro Commercial Paper. Emmitterade obligationer är i balansräkningen upptagna till erhållet likvidbelopp med tillägg för den del av kursdifferensen som belöper på tiden fram till och med bokslutsdagen. Kursdifferensen, som utgörs av skillnaden mellan obligationens nominella belopp och det vid emissio-

nen erhållna likvidbeloppet, fördelas linjärt över obligationens löptid. Utgivna företagscertifikat och Euro Commercial Paper är upptagna till nominella belopp med avdrag för den ränta som belöper på tiden från bokslutsdagen till förfalldagen.

Koncernen har som princip att samtliga resultat av realiserade derivattransaktioner, återköp av obligationer och förtidsinlösen av lån skall periodiseras över tiden. Samtliga periodiseringar sker över den återstående löptiden för respektive instrument. Genom detta förfarande erhålls en över tiden stabilare finansieringskostnad jämfört med om samtliga dessa resultat hade redovisats fullt ut det år då resultatet realiserar. Räntenettet från ränteswappar resultatförs löpande.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation gällande koncernredovisning. Koncernens redovisning omfattar moderbolaget och dotterbolagen. Samtliga dotterbolag är helägda. Koncernens bokslut upprättas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderbolagets bokförda värde på aktier i dotterbolag elimineras mot dotterbolagens egna kapital, inklusive egna kapitalandelen av obeskattade reserver.

### Koncernuppgifter

Bolaget är helägt av svenska staten. I koncernen ingår sju helägda dotterbolag.

Av moderbolagets totala inköp och försäljning avser mindre än en procent av de totala inköpen och 99 procent av den totala försäljningen andra företag inom Akademiska Hus-koncernen.

**NOT 1 ▷ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Parkeringsintäkter	34 236	31 175	—	—
Arrendeintäkter	4 747	3 736	—	—
Övrigt	2 158	2 211	—	—
<b>Summa</b>	<b>41 141</b>	<b>37 122</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

**NOT 2 ▷ ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Tomträttsavgäld	-45 807	-45 472	—	—
Fastighetsskatt	-1 858	-1 630	—	—
Övrigt	-6 210	-4 377	—	—
<b>Summa</b>	<b>-53 875</b>	<b>-51 479</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

**NOT 3 ▷ AV- OCH NEDSKRIVNINGAR PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Planenliga avskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Markanläggningar	-19 215	-15 190	—	—
Byggnader	-578 398	-529 816	—	—
Byggnads- och markinventarier	-211 459	-224 138	—	—
Inventarier och installationer	-18 128	-9 426	—	—
Balanserade utgifter för IT-projekt	-352	—	—	—
<i>Nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Byggnader	-325 670	-43 600	—	—
<i>Återförda nedskrivningar inom fastighetsförvaltningen</i>				
Byggnader	160 480	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>-992 742</b>	<b>-822 170</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

Av årets nedskrivningar avser 288 Mkr fastigheter som ägs av Akademiska Hus i Stockholm AB. Dessa fastigheter är belägna i Kista.

**NOT 4 ▷ HYRES- OCH LEASINGÅTAGANDEN**

Under året erlagda avgifter för operationella leasingavtal, exklusive hyreskontrakt för lokaler, uppgår till 0,3 Mkr.

**NOT 5 ▷ ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	18 360	16 128	—	—
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	15 589	26 537	—	—
Fakturering till dotterbolagen	—	—	20 920	35 392
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	82 966	30 840	—	—
Övrigt	3 402	7 154	83	284
<b>Summa</b>	<b>120 317</b>	<b>80 659</b>	<b>21 003</b>	<b>35 676</b>

**NOT 6 ▷ ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-15 162	-15 146	—	—
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-14 459	-24 579	—	—
Förlust vid försäljning och utrangering av anläggningstillgångar	-9 149	-6 761	—	-2 924
<b>Summa</b>	<b>-38 770</b>	<b>-46 486</b>	<b>—</b>	<b>-2 924</b>

**NOT 7 ▷ ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Medelantalet anställda fördelade sig enligt följande:

	2002	2001
<i>Moderbolaget</i>		
Göteborg	10	21
<i>Dotterbolagen</i>		
Akademiska Hus Utveckling och Support	24	11
Göteborg	73	76
Linköping	32	31
Lund	79	74
Norr	40	41
Stockholm	97	91
Uppsala	72	66
<b>Koncernen totalt</b>	<b>427</b>	<b>411</b>

Andelen kvinnor utgör i moderbolaget 50 procent (48) och i koncernen 21 procent (21).

**FORTS. NOT 7 ► ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2002			2001		
	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen
<i>Löner och ersättningar</i>						
Styrelseledamöter, VD och vVD	3 442	10 187	13 629	3 082	9 158	12 240
Övriga anställda	4 852	127 285	132 137	8 610	112 661	121 271
<b>Totalt</b>	<b>8 294</b>	<b>137 472</b>	<b>145 766</b>	<b>11 692</b>	<b>121 819</b>	<b>133 511</b>
<i>Sociala kostnader</i>						
Styrelseledamöter, VD och vVD	2 705	6 943	9 648	1 994	5 510	7 504
(varav pensionskostnader)	(1 585)	(3 626)	(5 211)	(993)	(2 680)	(3 673)
Övriga anställda	2 110	63 000	65 110	3 525	52 170	55 695
(varav pensionskostnader)	(537)	(20 226)	(20 763)	(713)	(15 511)	(16 224)
<b>Totalt</b>	<b>4 815</b>	<b>69 943</b>	<b>74 758</b>	<b>5 519</b>	<b>57 680</b>	<b>63 199</b>
(varav pensionskostnader)	(2 122)	(23 852)	(25 974)	(1 706)	(18 191)	(19 897)

Under år 2002 har 11 578 tkr (10 027) totalt inom koncernen avsatts till incitamentslön. Moderbolagets andel utgör 575 tkr (579). Incitamentsprogrammet startade under år 2000. Reglerna för incitamentsprogrammet är att det riktar sig till samtliga anställda och kan maximalt uppgå till en månadslön.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till styrelseledamöter, VD och vice VD uppgår till 9 302 tkr (8 079). Motsvarande belopp i moderbolaget är 1 131 (1 100).

**Ledande befattningshavares ersättningar**

Till styrelsens ordförande har utgått ett arvode om totalt 105 tkr. Ordinarie externa ledamöter, erhåller ett årsarvode om 55 tkr. Två av ledamöterna har härutöver erhållit ersättning i egenskap av ledamöter i bolagets finanskommitté. Ledamot i styrelsen och finanskommittén, som är anställd i koncernen, uppbär ej något arvode för dessa uppdrag.

Till verkställande direktören har utgått ersättningar om totalt 1 594 tkr. Härutöver har individuell tjänstepensionsförsäkring till förmån för verkställande direktören tecknats. Årlig premie motsvarar avsättning enligt ITP-planen. På den del av lönen som överstiger maximal pensionsmedförande lön enligt ITP-planen tecknar bolaget tilläggsförmåner i enlighet med ITP-planen med 32,5 % vad gäller ålders- och sjukpension samt med 16,25 % i kollektiv familjepension. Total premie för pensions- och försäkringsförmånerna uppgick till 1 239 tkr. Avtalad pensionsålder är 62 år. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsersättning utgå i form av lön under två år. Om avgångsersättning utbetalas utgår ej ordinarie lön under uppsägningstiden. Avräkning från avgångsersättningen görs, om lön eller annan ersättning erhålls från ny anställning. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår lön under uppsägningstiden, 6 månader. Någon rätt till avgångsersättning härutöver föreligger ej.

För koncernledningen i övrigt utgår pension som motsvarar ITP-planen från 65 års ålder. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader. Vid uppsägning från bolagets sida kan avgångsvederlag utgå i form av lön under maximalt 24 månader (uppsägningstiden inkluderad).

**NOT 8 ► ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER OCH REVISIONSFÖRETAG**

	Moderbolaget	Dotterbolagen	Koncernen
<i>KPMG</i>			
Revisionsuppdrag	290	933	1 223
Andra uppdrag	700	317	1 017
<i>Riksrevisionsverket</i>			
Revisionsuppdrag	37	—	37
Andra uppdrag	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>1 027</b>	<b>1 250</b>	<b>2 277</b>

**NOT 9 ▷ RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Resultat från aktier i koncernföretag</i>				
Utdelning	—	—	465 000	445 000
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>465 000</b>	<b>445 000</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>				
Ränteintäkter från koncernföretag	—	—	1 128 268	1 068 024
<b>Summa</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 128 268</b>	<b>1 068 024</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>				
Ränteintäkter från koncernföretag	—	—	1 050	980
Ränteintäkter, övriga	53 458	61 463	51 247	59 495
<b>Summa</b>	<b>53 458</b>	<b>61 463</b>	<b>52 297</b>	<b>60 475</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>				
Räntekostnader till koncernföretag	—	—	-19 997	-18 883
Räntekostnader, övriga	-970 020	-925 741	-954 357	-913 796
<b>Summa</b>	<b>-970 020</b>	<b>-925 741</b>	<b>-974 354</b>	<b>-932 679</b>

Av externa räntekostnader utgör 39 659 tkr (38 944) periodiserade resultat från derivatinstrument.

**NOT 10 ▷ BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	Moderbolaget	
	2002	2001
Avsättning till periodiseringsfond vid 2002 års taxering	—	-46 497
Avsättning till periodiseringsfond vid 2003 års taxering	-49 834	—
<b>Summa</b>	<b>-49 834</b>	<b>-46 497</b>

**NOT 11 ▷ SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Aktuell skattekostnad (-), skatteintäkt (+)</i>				
Periodens skattekostnad	-125 344	-128 623	-43 176	-39 057

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Uppskjuten skattekostnad (-), skatteintäkt (+)</i>				
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-123 759	-103 578	—	—
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	56 959	12 051	—	—

<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-192 144</b>	<b>-220 150</b>	<b>-43 176</b>	<b>-39 057</b>
--------------------------------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------

*Avstämning av effektiv skattesats*

<b>Resultat före skatt</b>	<b>687 098</b>	<b>786 970</b>	<b>619 592</b>	<b>584 670</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Skatt enligt gällande skattesats, %	28,0	28,0	28,0	28,0
-------------------------------------	------	------	------	------

*Skattemässiga effekter av:*

Ej avdragsgilla kostnader, %	0,5	0,2	0,1	—
------------------------------	-----	-----	-----	---

Ej skattepliktiga intäkter, %	-0,6	-0,3	-21,1	-21,3
-------------------------------	------	------	-------	-------

Skatt hänförlig till tidigare år, %	0,1	0,1	—	—
-------------------------------------	-----	-----	---	---

<b>Genomsnittlig effektiv skattesats, %</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>	<b>7,0</b>	<b>6,7</b>
---	-------------	-------------	------------	------------

**NOT 12 ▷ BALANSERADE UTGIFTER FÖR UTVECKLINGARBETEN**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	—	—	—	—
Inköp	3 457	—	—	—
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>3 457</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
Ingående avskrivningar	—	—	—	—
Årets avskrivningar	-352	—	—	—
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-352</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 105</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## Noter

### NOT 13 ▷ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	27 284 951	24 604 233
Inköp	886 629	1 812 411
Försäljningar och utrangeringar	-107 355	-31 393
Omklassificeringar	1 306 021	899 700
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	29 370 246	27 284 951
Ingående avskrivningar	-4 162 323	-3 401 017
Omklassificeringar	-32 020	—
Försäljningar och utrangeringar	21 329	7 839
Årets avskrivningar	-809 072	-769 145
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-4 982 086	-4 162 323
Ingående nedskrivningar	-497 326	-453 726
Omklassificeringar	32 020	—
Försäljningar och utrangeringar	20 000	—
Återförda nedskrivningar	160 480	—
Årets nedskrivningar	-325 670	-43 600
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-610 496	-497 326
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 777 664</b>	<b>22 625 302</b>

Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2002	2001
Mark	1 689 569	1 664 742
Markanläggningar	343 494	283 228
Byggnader	20 284 871	19 297 513
Byggnads- och markinventarier	1 459 730	1 379 819
<b>Summa</b>	<b>23 777 664</b>	<b>22 625 302</b>
Taxeringsvärde Byggnader	143 590	131 521
Taxeringsvärde Mark	47 059	48 033
<b>Summa</b>	<b>190 649</b>	<b>179 554</b>

Huvuddelen av koncernens fastigheter är taxerade som specialfastigheter och därmed inte åsatta några taxeringsvärden.

### FORTS. NOT 16 ▷ AKTIER I KONCERNEN

Specifikation av moderbolagets innehav av aktier i koncernföretag

	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % <sup>1)</sup>	Bokfört värde
Akademiska Hus i Göteborg AB	556467-8760	Göteborg	95 000	100	189 950
Akademiska Hus i Linköping AB	556467-8778	Linköping	50 000	100	99 950
Akademiska Hus i Lund AB	556467-8786	Lund	85 000	100	169 950
Akademiska Hus i Norr AB	556467-8752	Umeå	50 000	100	159 950
Akademiska Hus i Stockholm AB	556467-8737	Stockholm	335 000	100	669 950
Akademiska Hus i Uppsala AB	556467-8745	Uppsala	55 000	100	273 950
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500	100	500
<b>Summa</b>					<b>1 564 200</b>

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

### NOT 14 ▷ INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	71 615	59 145	—	16 453
Inköp	20 650	16 152	—	1 368
Försäljningar och utrangeringar	-5 347	-3 682	—	-17 821
Omklassificeringar	33 068	—	—	—
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	119 986	71 615	—	—
Ingående avskrivningar	-47 209	-38 503	—	-9 917
Försäljningar och utrangeringar	5 275	720	—	9 917
Årets avskrivningar	-18 128	-9 426	—	—
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-60 062	-47 209	—	—
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>59 924</b>	<b>24 406</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### NOT 15 ▷ PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen	
	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	1 593 676	1 489 776
Inköp	993 214	1 003 345
Omklassificeringar till balansräkningen	-1 336 090	-899 445
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 250 800</b>	<b>1 593 676</b>

### NOT 16 ▷ AKTIER I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2002	2001
Ingående anskaffningsvärde	1 564 200	1 563 650
Lämnade aktieägartillskott	—	60 000
Köp av dotterbolagsaktier	—	500
Försäljning av dotterbolagsaktier	—	-59 950
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 564 200	1 564 200
<b>Bokfört värde vid årets utgång</b>	<b>1 564 200</b>	<b>1 564 200</b>

**NOT 17 ▷ FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	Moderbolaget	
	2002	2001
Fordringar vid årets ingång	20 324 016	18 434 016
Tillkommande fordringar	645 000	1 890 000
<b>Fordringar vid årets utgång</b>	<b>20 969 016</b>	<b>20 324 016</b>

**NOT 18 ▷ ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Tillgångar vid årets ingång	50	50	—	—
<b>Tillgångar vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

**NOT 19 ▷ UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN**

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2002-12-31</i>			
Byggnader och mark	171 557	—	171 557
Pensionsavsättningar	223	—	223
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>171 780</b>	<b>—</b>	<b>171 780</b>
<i>2001-12-31</i>			
Byggnader och mark	139 251	—	139 251
Pensionsavsättningar	726	—	726
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>139 977</b>	<b>—</b>	<b>139 977</b>

**NOT 20 ▷ ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Fordringar vid årets ingång	1 051	3 239	554	1 210
Reglerade fordringar	-677	-2 188	-180	-656
<b>Fordringar vid årets utgång</b>	<b>374</b>	<b>1 051</b>	<b>374</b>	<b>554</b>

**NOT 21 ▷ FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

I redovisade belopp för koncernen och moderbolaget ingår 308,2 Mkr (305,3) avseende periodiserade förluster på stängda FRA-kontrakt, stängda ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens löptider. Beloppet per 2002-12-31 skall periodiseras över åren 2003 till 2012, varav 255,5 Mkr under åren 2003 till 2007.

**NOT 22 ▷ KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Avser deposition i bank, 937,8 Mkr (1 125,0) och placering i räntebärande värdepapper 0,0 Mkr (398,6).

**NOT 23 ▷ EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
<b>Koncernen</b>			
Belopp vid årets ingång	2 135 000	3 340 559	1 548 045
Utdelning			-270 000
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		253 834	-253 834
Årets resultat			494 954
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 135 000</b>	<b>3 594 393</b>	<b>1 519 165</b>

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital
<b>Moderbolaget</b>			
Belopp vid årets ingång	2 135 000	2 134 950	999 503
<i>Vinstdisposition</i>			
Utdelning			-270 000
Lämnat koncernbidrag			-4 699
Skatteeffekt av koncernbidrag			1 316
Årets resultat			576 416
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 135 000</b>	<b>2 134 950</b>	<b>1 302 536</b>

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett nominellt värde av 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie.

**NOT 24 ▷ OBESKATTADE RESERVER**

	Moderbolaget	
	2002	2001
<i>Periodiseringsfonder</i>		
Avsatt vid 1998 års taxering	30 896	30 896
Avsatt vid 1999 års taxering	36 118	36 118
Avsatt vid 2000 års taxering	27 166	27 166
Avsatt vid 2001 års taxering	42 317	42 317
Avsatt vid 2002 års taxering	46 497	46 497
Avsatt vid 2003 års taxering	49 834	—
<b>Summa</b>	<b>232 828</b>	<b>182 994</b>

**NOT 25 ▷ AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
FPG/PRI-Pensioner	61 490	51 155	1 705	1 594
Övriga pensioner	96 820	97 673	72 767	74 231
<b>Summa</b>	<b>158 310</b>	<b>148 828</b>	<b>74 472</b>	<b>75 825</b>

## Noter

### NOT 26 ▷ LÅN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Obligationslån	2 919 949	2 819 304	2 919 949	2 819 304
EMTN	10 957 335	8 601 377	10 957 335	8 601 377
Företagscertifikat	89 004	260 505	89 004	260 505
Euro Commercial Paper	557 560	3 702 203	557 560	3 702 203
Övriga lån	2 062 192	1 877 390	1 847 712	1 708 912
<b>Summa</b>	<b>16 586 040</b>	<b>17 260 779</b>	<b>16 371 560</b>	<b>17 092 301</b>

Derivatinstrument används som komplement i ränteriskhanteringen och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta. Bolagets positioner vid räkenskapsårets utgång var följande:

Räntederivat	Nominellt belopp, Mkr	Genomsnittlig löptid, år
<i>Kontrakt med återstående löptider under 1 år</i>		
FRA, ränteterminer, STINA swappar, SEK	1 000	0,3
Ränteswappar, SEK	270	0,9
Ränteswappar, utländsk valuta	203	0,3
<i>Kontrakt med återstående löptider över 1 år</i>		
Ränteterminer, SEK	920	5,5
Ränteswappar, SEK	8 380	4,2
Ränteswappar, utländsk valuta	11 097	4,5

Positiva belopp utgör en förlängning av portföljen.

Valutaswappar, Mkr	2002	2001
<i>Förfallostruktur</i>		
Kontrakt med en återstående löptid under 1 år	1 397	4 967
Kontrakt med en återstående löptid på 1–5 år	6 195	3 721
Kontrakt med en återstående löptid över 5 år	5 684	5 374
<b>Summa</b>	<b>13 276</b>	<b>14 062</b>

### NOT 29 ▷ SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>Förfallostruktur</i>				
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	4 837 050	7 301 651	4 023 560	6 709 236
Skulder som förfaller till betalning 1–5 år från balansdagen	7 744 316	5 806 070	7 710 487	5 781 904
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	7 090 081	6 319 056	6 887 369	6 167 986
<b>Summa</b>	<b>19 671 447</b>	<b>19 426 777</b>	<b>18 621 416</b>	<b>18 659 126</b>

Lån som förfaller till betalning kommer att ersättas med ny finansiering inom beviljade kreditramar och finansieringsprogram i den takt de förfaller till betalning.

### NOT 27 ▷ ÖVRIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Moderbolaget har ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA avtal, i syfte att minska exponeringen för motpartsrisiker i derivatkontrakt. Dessa avtal är ömsesidiga och följer internationell standard och innebär att parterna förbinder sig att säkerställa undervärden i utestående derivatkontrakt. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter.

Per bokslutsdagen erhållna säkerheter redovisas i enlighet härmed som tillgång i bolagets balansräkning. Övriga räntebärande skulder utgörs av motsvarande skuld till säkerhetsställarna.

### NOT 28 ▷ UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

I redovisade belopp för koncernen ingår förutbetalda hyresintäkter med 1 071,0 Mkr (1 040,8). Vidare ingår, i posten för koncernen och moderbolaget, 119,2 Mkr (122,6) avseende periodiserade vinster på stängda FRA-kontrakt, ränteterminer och optioner, vilka fördelas över de underliggande instrumentens löptider. Beloppet per 2002-12-31 skall periodiseras över åren 2003 till 2012, varav 96,8 Mkr under åren 2003 till 2007.



**NOT 30 ▷ STÄLLDA SÄKERHETER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
<i>För egna skulder och avsättningar</i>				
Spärrade bankmedel	38 445	9 325	38 445	9 325
Kortfristiga placeringar	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b>38 445</b>	<b>9 325</b>	<b>38 445</b>	<b>9 325</b>

Oreglerade resultat från transaktioner med börsclearade off-balanceinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel. Några säkerheter har härutöver ej ställts för koncernens skulder.

**NOT 31 ▷ ANSVARFÖRBINDELSER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Ansvarförbindelser, FPG/PRI	1 230	1 023	34	32
Borgen för dotterbolagens pensionsförpliktelser	—	—	83 838	73 003
<b>Summa</b>	<b>1 230</b>	<b>1 023</b>	<b>83 872</b>	<b>73 035</b>

**NOT 32 ▷ ERLAGDA RÄNTOR OCH LIKNANDE**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Bokförd ränta m m i den löpande verksamheten	-970 020	-925 741	-974 354	-932 679
Förändringar i skuldförd ränta m m samt i periodiserade resultat från derivatinstrument	35 183	118 955	35 058	116 551
<b>Betalda räntor m m</b>	<b>-934 837</b>	<b>-806 786</b>	<b>-939 296</b>	<b>-816 128</b>

**NOT 33 ▷ JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M M**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Av- och nedskrivning	992 742	822 170	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-73 817	-23 931	—	2 924
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	9 482	5 219	-1 353	-8 677
<b>Summa</b>	<b>928 407</b>	<b>803 458</b>	<b>-1 353</b>	<b>-5 753</b>

**NOT 34 ▷ LIKVIDA TILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2002	2001	2002	2001
Kassa och bank	672 784	425 595	672 009	425 050
Kortfristiga placeringar	937 808	1 523 628	937 808	1 523 628
<b>Summa</b>	<b>1 610 592</b>	<b>1 949 223</b>	<b>1 609 817</b>	<b>1 948 678</b>

Göteborg den 19 februari 2003

Lennart Nilsson  
Styrelseordförande

Charlotte Axelsson

Sigbrit Franke

Sveinn Jonsson

Birgitta Kantola

Claes Ljung

Veronika Rundkvist

Parzin Seradji

Fritz Staffas

Christina Rogestam  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 februari 2003

KPMG  
Ulf Pettersson  
Auktoriserad revisor

Staffan Nyström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Akademiska Hus AB (Publ.)  
Org nr 556459-9156

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Akademiska Hus AB för år 2002. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i års-

redovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 19 februari 2003

KPMG  
Ulf Pettersson  
Auktoriserad revisor

Staffan Nyström  
Auktoriserad revisor

# Adresser

## Moderbolag

### **Akademiska Hus AB**

Box 483, Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 24 00  
Telefax: 031-63 24 01  
www.akademiskahus.se  
info@akademiskahus.se

## Dotterbolag

### **Akademiska Hus Utveckling och Support AB**

Box 483  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 24 00  
Telefax: 031-63 24 01

### **Akademiska Hus i Göteborg AB**

Box 476  
Stampgatan 14  
401 27 Göteborg  
Telefon: 031-63 25 00  
Telefax: 031-63 25 01

### **Akademiska Hus i Stockholm AB**

Box 44005  
Liljeholmsvägen 30  
100 73 Stockholm  
Telefon: 08-685 75 00  
Telefax: 08-685 75 01

### **Akademiska Hus i Lund AB**

Ole Römers väg 2  
223 63 Lund  
Telefon: 046-31 13 00  
Telefax: 046-31 13 01

### **Akademiska Hus i Linköping AB**

Olaus Magnus väg 34  
583 30 Linköping  
Telefon: 013-36 45 00  
Telefax: 013-36 45 01

### **Akademiska Hus i Uppsala AB**

Box 185  
Artillerigatan 7  
751 04 Uppsala  
Telefon: 018-68 32 00  
Telefax: 018-68 32 01

### **Akademiska Hus i Norr AB**

Box 7985  
Petrus Laestadius väg  
907 19 Umeå  
Telefon: 090-786 11 00  
Telefax: 090-786 11 01



AKADEMISKA HUS