

Produktion: Akademiska Hus
i samarbete med Happy F&B
och F&B Factory. Foto: Ola
Kjelbye, Joachim Lundgren
och Rasmus Norlander. Tryck:
Göteborgstryckeriet, 2010.

I den här hållbarhetsredovisningen presenterar Akademiska Hus sitt hållbarhetsarbete utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbar utveckling (sustainability). Hållbarhetsredovisningen publiceras i samband med Årsredovisningen och kompletteras denna. De ska läsas som en helhet. Hållbarhetsredovisningen riktar sig särskilt mot de grupper som har intresse för hållbarhetsinformation, såsom intresseorganisationer, kunder och hållbarhetsanalytiker.

Hållbarhetsredovisningen är strukturerad enligt följande: inledningsvis beskrivs Akademiska Hus ekonomiska ansvar vilket inkluderar uppdraget och ansvaret mot ägaren svenska staten. Därefter följer en beskrivning av Akademiska Hus miljöansvar följt av en del som berör företagets sociala ansvar, inklusive relationerna med anställda. Kapitlet »Intressenter och hållbarhetsfrågor» är skrivet ur ett intressentperspektiv och berör intressenters krav och viktiga förtroendefrågor. Kapitlet »Medverkan» ger läsaren detaljrik och exemplifierad information om Akademiska Hus hållbarhetsarbete.

För 2009 rapporterar Akademiska Hus enligt GRI nivå B+ och uppfyller därmed de krav som ställs av regeringen på statligt ägda företag och som är en del av näringsdepartementets ägarstyrning. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av Deloitte som kontrollerat kvaliteten i de GRI-indikatorer som använts. Hållbarhetsredovisningen avslutas med nyckeltal uppställda enligt GRIs indelning, (sidorna 36-38) där det också framgår vilka av GRIs indikatorer som uppfyllts. Data som presenteras rör kalenderåret 2009, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Mikael Lundström, Vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

Martina Wahlström, kommunikationsdirektör
telefon: +46 31 63 24 55
e-post: martina.wahlstrom@akademiskahus.se

ADRESS

Akademiska Hus
Stampgatan 14
Box 483, 401 27 Göteborg

Telefon: 031-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se



Innehåll

Detta är Akademiska Hus	2
Vd har ordet	3
Vision	4
EKONOMISKT ANSVAR	
Ansvarsfull fastighetsförvaltning	5
Värdeskapande	6
Ekonomiska indikatorer	7
MILJÖANSVAR	
Vårt ansvar för miljön	9
Miljöpolicy	10
Fyra viktiga miljöaspekter	12
Miljömål	13
Miljöindikatorer	18
SOCIALT ANSVAR	
En ansvarsfull arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats	20
Ledande marknadsaktör med stort ansvar	22
Sociala indikatorer	23
MEDVERKAN	
Bilbergsgka huset - klimatoptimering	24
Kvarteret Blåsenhus utvecklar kunskapsstaden Uppsala	28
INTRESSETER OCH HÅLLBARHETSFRÅGOR	
Intressentdialogen	32
UTMÄRKELSER	
Årets utmärkelser	34
Priser och utmärkelser genom åren	35
GRI	
GRI (Global Reporting Initiative)	36
Definitioner	39
SAMHÄLLSÅTAGANDEN	
Aktiv medverkan i branschorganisationer	40
Om Akademiska Hus	41



DETTA ÄR AKADEMISKA HUS

Tillsammans med universitet och högskolor vill vi stärka Sverige som kunskapsnation. Det gör vi genom att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Våra fastigheter finns på 31 orter runt om i landet, från Kiruna i norr till Malmö i söder. Här studerar, forskar och arbetar runt 300 000 personer varje dag.

KUNSKAP OM KUNSKAPSMILJÖER.

Universitet och högskolor är vår dominerande kundgrupp och svarar för 91 procent av intäkterna. Att vara väl insatt i morgondagens pedagogik och forskningsmetodik är en förutsättning för att kunna erbjuda lokaler som möter våra kunders behov och utmaningar. Vårt uppdrag är dock inte enbart att lösa lokalfrågan, vi har även en viktig samhällsroll. Utvecklingen av campusområden sker tillsammans med studenter, forskare, lärare, samhällsföreträdare och näringsliv och ska skapa tillväxt för hela regionen. I det arbetet kan vi bidra med vår samlade kunskap och erfarenhet.

DEN LEDANDE HYRESVÄRDEN FÖR UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR.

Vi är landets näst största fastighetsägare. En marknadsandel på 62 procent gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrیدا konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden.

STORA INVESTERINGAR OAVSETT KONJUNKTUR.

Vi ägs av staten. Den stabila ägarstrukturen och långsiktiga kundrelationer gör oss till en attraktiv låntagare på de internationella kapitalmarknaderna. Det innebär att vi har råd att låta högskolor och universitet växa oavsett konjunktur. Det blir en trygghet för våra kunder och en garanti för att vårt land kan fortsätta utvecklas som kunskapsnation. Varje år investerar vi i snitt två miljarder kronor i nybyggnad och ombyggnad på svenska campusområden. Och med en projektportfölj på femton miljarder kronor går vi en spännande framtid till mötes.

HÅLLBAR FRAMTID.

Fastighetsbranschen står för nära 40 procent av samhällets totala energianvändning. Här finns stora möjligheter för oss att göra skillnad. Akademiska Hus har arbetat aktivt med miljöfrågor i över femton år. Vi fokuserar på smarta tekniska lösningar som med hjälp av till exempel bergvärme och solceller gör många av våra hus till största delen självförsörjande. Till 2025 har vi satt som mål att minska mängden köpt energi med 40 procent jämfört med år 2000. Vi ser redan ut att lyckas. I den här Hållbarhetsredovisningen finns fler goda exempel på vad vi gör för att minska påverkan på klimatet.

Vi nöjer oss inte. När vi närmar oss våra mål vässar vi dem bara ytterligare.



»Vi arbetar hårt för att lyckas. Bland annat har vi infört Energiportalen på flera av våra campusområden. Det är ett system som timme för timme samlar in, följer upp och analyserar byggnadernas användning för att hela tiden hitta nya möjligheter till besparing.»

- Mikael Lundström, vd

Fastigheter står idag för närmare 40 procent av Sveriges energianvändning. Här kan Akademiska Hus, som ett av landets ledande fastighetsbolag, göra stor skillnad. Vi har kommit långt i arbetet med energieffektivisering och alternativ energiproduktion och har genom åren fått en framträdande roll i branschen gällande de här frågorna.

År 2000 satte vi som mål att minska mängden köpt energi med 30 procent till 2015. Vi är redan nära, så nu vässar vi målet ytterligare och minskar mängden köpt energi med 40 procent till 2025. Vi arbetar hårt för att lyckas. Bland annat har vi infört Energiportalen på flera av våra campusområden. Det är ett system som timme för timme samlar in, följer upp och analyserar byggnadernas användning för att hela tiden hitta nya möjligheter till besparing. Med detta som facit kan vi se att flera av våra hus är till största delen självförsörjande. Under 2009 avslutades även energideklarationerna av alla våra byggnader. Akademiska Hus är ett av de första större fastighetsbolagen som är klara med det.

Sverige har kommit långt i frågor om miljö- och klimatpåverkan. Hållbarhet är ett ständigt ämne i den allmänna debatten och vi märker ett stort intresse bland våra kunder. Att intresset finns där är en förutsättning. Nästan allt som

händer inom Akademiska Hus sker i nära samarbete med våra kunder. Det är tillsammans med dem som vi bygger dagens och morgondagens kunskapsmiljöer. Miljön tjänar naturligtvis på vårt engagemang, och omräknat i kronor och ören kommer det ju även oss själva och kunderna till godo.

Under 2009 blev vi flerfaldigt prisbelönta för vårt engagemang i hållbarhetsfrågor. Det kan du läsa mer om på sidorna 34–35. För Hus Väner vid Karlstad universitet har vi även tilldelats Stora Samhällsbyggarpriset. Den utmärkelsen känns som ett bevis på att vår kombinerade marknads- och samhällsroll fungerar väl. Juryn ansåg att byggnaden »på ett banbrytande sätt stöder ny pedagogik och fungerar som en inspirerande mötesplats, där samhälle, näringsliv och akademi samverkar». Det är en bra sammanfattning av vad vi står för och hur vi kommer att arbeta vidare även i framtiden.

Göteborg 10 mars 2010

Mikael Lundström

I Hus Vänerns entré svävar en avancerad multimedia-studio med plats för 100 personer. Den heter Ljungbergssalen efter fonden vars bidrag finansierat den tekniska utrustningen, men kallas i folkmun kort och gott för »Ägget». Se mer av den på sidan 34.



Vision: Världsledande på kunskapsmiljöer

I framtiden blir den internationella konkurrensen om hjärnor och ekonomiska resurser ännu skarpare. Genom att vara världsledande på kunskapsmiljöer kan Akademiska Hus bidra med lokaler som stärker kundernas konkurrenskraft och som hjälper dem att attrahera forskare och studenter från hela världen. Därför är det bolagets nya vision.

Akademiska Hus ska bli tydligare. Ett led i arbetet är en ny varumärkesplattform, med ny vision, nya kärnvärden och ett förtydligande av den kombinerade marknads- och samhällsrollen. En stor del av arbetet handlar om att bli bättre på att berätta vad Akademiska Hus står för och är bra på, och på vilket sätt verksamheten är med och bygger Sverige som kunskapsnation.

Samtidigt ska nya, väl förankrade kärnvärden göra Akademiska Hus tydligare i vardagen och vara vägledande i varje del av verksamheten. Som aktiv partner, framtidsinriktad och expert på kunskapsmiljöer ska chefer och medarbetare bidra till verksamhetens fokus och kundernas framgång.

En stor del av tydliggörandet handlar också om Akademiska Hus roll – på marknaden såväl som i samhället. På marknaden har Akademiska Hus ett unikt erbjudande, med erfarenhet från utveckling och förvaltning av avancerade kunskapsmiljöer på över 30 orter runtom i landet.

Den samlade nationella expertkunskapen kommer till nytta lokalt, nära varje kund. Inget annat fastighetsbolag kan mäta sig med den, och därför är den utgångspunkten för Akademiska Hus position på marknaden: Sveriges expert på kunskapsmiljöer.

I begreppet ryms även en beskrivning av samhällsrollen. Genom att vara Sveriges expert på att utveckla och ta hand om innovativa, effektiva och tekniskt avancerade miljöer som skapar förutsättningar för framtidens pedagogik och forskningsmetodik, och genom att ha den finansiella styrkan som gör att de kan förverkligas oavsett konjunktur, blir Akademiska Hus en av garanterna för Kunskapsveriges utveckling. Nästa steg i arbetet är nya mål och nya strategier som pekar ut vägen Akademiska Hus ska gå för att nå visionen. Under 2010 tas ett nytt strategidokument och ett nytt sätt att styra och följa upp verksamheten fram. De nya målen och den nya modellen för verksamhetsstyrning kommer att gälla fullt ut från 2011.

Ansvarsfull fastighetsförvaltning

I hållbarhetsarbetet ingår det ekonomiska ansvaret att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör. Hållbarhetsarbetet minskar den icke-finansiella riskexponeringen och stärker dialogen med intressenterna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Ett förtroendeingivande hållbarhetsarbete stärker Akademiska Hus varumärke och ökar medarbetarnas engagemang ytterligare.

AKADEMISKA HUS UPPDRAG

Akademiska Hus har i uppdrag av ägaren staten att erbjuda Sveriges universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. I Akademiska Hus affärsidé ingår att vara ledande på detta genom att skapa kunskapsmiljöer som bidrar till kundernas framgång och därmed Sveriges framgång som kunskapsnation.

DÄRFÖR FINNS AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus bildades år 1993 i samband med att den statliga Byggnadsstyrelsen bolagiserades. Bakgrunden till bildandet av Akademiska Hus 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 lokalförsörjning. Reformen medförde att de fastigheter som förvaltats i Byggnadsstyrelsen delades upp i två nya bolag, Akademiska Hus och Vasakronan, och en myndighet, Statens fastighetsverk.

I uppdelningen fördelades universitets- och högskolebyggnader till Akademiska Hus, kulturhistoriska byggnader till Statens fastighetsverk och kontorsfastigheter till Vasakronan (som under 2008 förvärvades av AP-Fastigheter).

Målet med uppdelningen av Byggnadsstyrelsen var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en bättre fastighets- och förmögenhetsförvaltning då detta skulle ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokal-kostnader. Därmed blev alla statliga verksamheter fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler som efterfrågades. Varje enskilt lärosäte fick därmed ansvar för sin egen lokalförsörjning.

EKONOMISKT ANSVAR

Som Sveriges andra största fastighetsbolag har Akademiska Hus ett ekonomiskt ansvar gentemot ägaren att långsiktigt förvalta de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastigheterna utgör. Fastigheterna tillhör i vid mening alla svenskar och ska förvaltas på bästa sätt för såväl nuvarande som kommande generationer.

En stark ekonomi är nödvändigt för framgång och det är därför viktigt att Akademiska Hus drivs professionellt och kostnadseffektivt. Akademiska Hus söker ständigt

förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda kunderna konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott verksamheten ger ska säkra investeringar i framtida kunskapsmiljöer. Överskottet ska också räcka för att ge ägaren avkastning på det kapital som är investerat i fastigheterna. Genom effektivitet, långsiktighet och ekonomisk stabilitet sparar Akademiska Hus trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle.

Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. Det innebär att Akademiska Hus ska arbeta på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Akademiska Hus eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. I det ekonomiska ansvaret ingår också att uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

En viktig del av det ekonomiska ansvaret är att på ett effektivt och tryggt sätt finansiera verksamheten. Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på den internationella finansmarknaden. Vid utgången av 2009 hade Akademiska Hus 17 696 Mkr i lån, vilket motsvarar en belåningsgrad på 32,5 procent. Upplåningen sköts med hjälp av en centraliserad finansförvaltning vilket möjliggör stor driftsfördelar och en effektiv hantering av exponering för finansiella risker inom koncernen. Ett sätt att säkerställa en ekonomisk trygghet för universitet och högskolor.

AKADEMISKA HUS FINANSIELLA MÅL

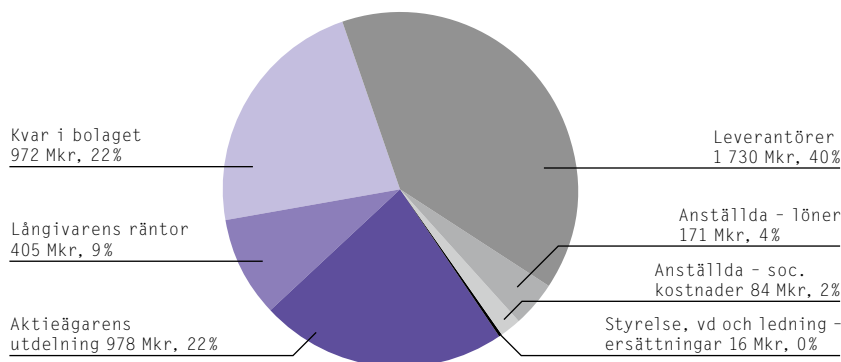
Avkastningen, resultatet efter skatt, på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel.

Dessutom ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.

Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

Värdeskapande

VÄRDESKAPANDE PER INTRESSENT, ANDEL



Förädlingsvärdet för 2009 inkluderar ej bolagsskatt vilken för 2009 uppgick till -358 Mkr.

Genom att aktivt hantera ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter kan riskerna och kostnaderna minskas samt affärsmöjligheter tillvaratas. Värde skapas för ägare och intressenter - kanske framförallt för de många brukarna av Akademiska Hus lokaler.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSETER

Lokalhyran som universitet och högskolor betalar går till stor del tillbaka till olika intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till långgivare och skatter till samhället. 40 procent av intäkterna användes till inköp från leverantörer under 2009. Nästan tio procent av medlen användes för att betala räntor till olika långgivare för finansieringen av fastigheterna. En del av intäkterna gick tillbaka till anställda och samhälle i form av löner och skatt. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer.

De hyresintäkter Akademiska Hus erhåller av sina kunder går till stor del tillbaka till intressenterna.

Genom Akademiska Hus höga kreditbetyg, långfristig AA-rating med »stable outlook» samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, har Akademiska Hus inte påtagligt påverkats av den finansiella oron under 2008/2009. Goda krediter har kunnat säkerställas under hela den turbulenta perioden.

Trots den generella finansiella osäkerheten har Akademiska Hus noterat en stor utlåningsvilja från kreditgivare, eftersom bolaget uppfattas som mycket kreditvärdigt. Det har varit en styrka under den finansiella oron, en trygghet för Akademiska Hus kunder och en garanti för att Kunskapsverige har kunnat fortsätta växa.

VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGAREN

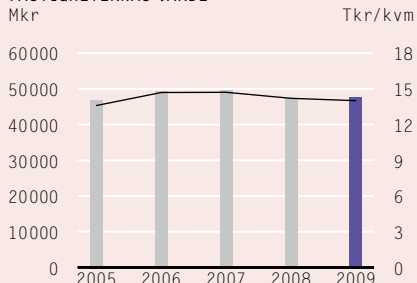
Avkastningen på eget kapital uppgick för 2009 till 4,0 procent. Avkastningskravet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens krav för 2009 var 6,5 procent och nåddes därmed inte för året. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturcykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 11 och 13 procent. Driftöverskottet blev 3 149 Mkr och utdelningen till ägaren föreslås för 2009 bli 1 219 Mkr. Över 20 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

Fastigheternas värde förändrades negativt med 1 208 Mkr vilket motsvarar en minskning med 2,5 procent (minskning med 4,5) av marknadsvärdet. Värde minskningen för Akademiska Hus beror på ett ökat riskpåslag tillsammans med att uppräknings av hyrorna för 2010 har sänkts i fastighetsvärderingen. Per 2009 är fastighetsvärdet 47 723 Mkr (47 524).

Staten och de svenska medborgarna har under en lång rad av år kunnat dra fördel av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Sedan bildandet 1993 har värdet på Akademiska Hus fastigheter ökat genom investeringar och värdetillväxt med 41 miljarder kronor till 48 miljarder varav värdet sedan 2002 har ökat med 10 miljarder kronor - ett värde som förvaltas och utvecklas av Akademiska Hus på Näringsdepartementets uppdrag.

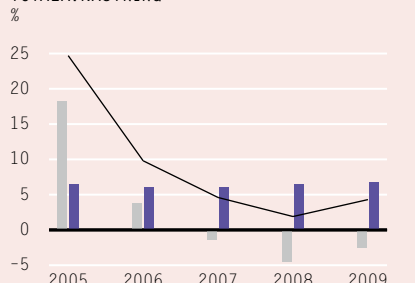
Ekonomiska indikatorer

FASTIGHETERNAS VÄRDE



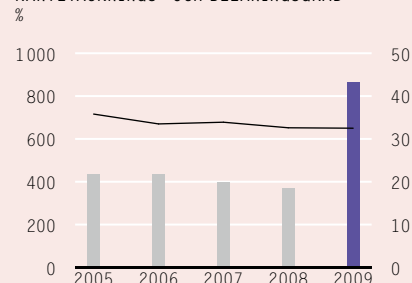
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, tkr/kvm

TOTALAVKASTNING



■ Värdetändring, % ■ Direktavkastning, %
— Totalavkastning fastigheter, %

RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÅNINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %
— Belåningsgrad, %

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 47 723 Mkr (47 524). Värdeminskningen uppgår till -1 208 Mkr (-2 192). Akademiska Hus följer marknadens villkor och redovisar en något sjunkande värdeutveckling. För Akademiska Hus del fortsätter dock fastighetsrörelsen att vara stark och solid. Utöver finansiella parametrar påverkas fastighetsvärdet av bland annat uthyrningsgrad/vakansgrad, hyresnivåer, driftöverskott, kontraktslängd, fastighetskategori och typ av kunder vilket är faktorer som inte har försämrats under 2009.

Direktavkastningen uppgick till 6,8 procent (6,4) beroende på ett ökat driftöverskott, i kombination med lägre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 4,3 procent (1,9).

Belåningsgraden uppgick till 32,5 procent för året (32,6). Räntetäckningsgraden uppgick till 866 procent (369).

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2009

RESULTATRÄKNING (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPP-SALA	STOCK-HOLM	NORR	ÖVRIG VERKSAMHET 1)	2009	2008	FÖRÄNDRING
Intäkter	746	818	516	826	1 738	484	-12	5 116	4 957	159
Kostnader	-338	-315	-155	-415	-545	-203	5	-1 966	-1 803	-163
Driftöverskott	408	503	361	411	1 193	281	-7	3 149	3 054	
Värdetändring	23	-291	-159	-88	-454	-240	0	-1 208	-2 192	
Rörelseresultat	425	206	198	317	728	37	-5	1 906	822	
ÅRETS RESULTAT	245	69	97	169	307	-8	92	972	749	

Direktavkastning	6,6%	7,3%	8,1%	6,0%	6,7%	7,5%		6,8%	6,4%	0,4%
Driftöverskottsgrad	55%	61%	70%	50%	69%	58%		62%	62%	0%
Driftkostnader, kr/kvm	265	227	231	330	314	214		271	270	-1
Energi, bränsle och vatten, kr/kvm	179	149	171	235	215	144		186	181	-5
Andel vidaredebiterad energi	39%	50%	41%	71%	68%	29%		56%	55%	1%

BALANSRÄKNING (MKR)

Tillgångar (balansomslutning)	6 400	7 140	4 500	8 045	19 099	3 786	2 817	51 787	52 663	-876
Skulder	3 665	4 195	2 803	4 795	11 036	2 200	-1 385	27 311	28 200	889

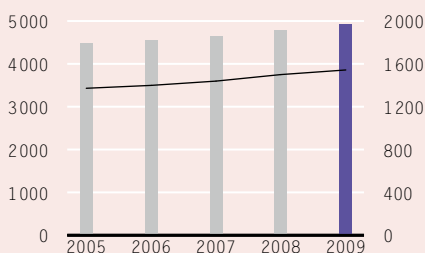
FAKTA

Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 365	6 869	4 471	7 816	18 504	3 697		47 723	47 524	200
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 224	12 349	12 235	12 010	19 803	9 685		14 009	14 207	-198
Nettoinvesteringar, Mkr	144	79	78	586	439	65	4	1 395	73	1 321

1) De stora posterna under Övrig verksamhet är i allt väsentligt hänförliga till allokeringen av koncerngemensam finansiering.

HYRESINTÄKTER

Mkr kr/kvm

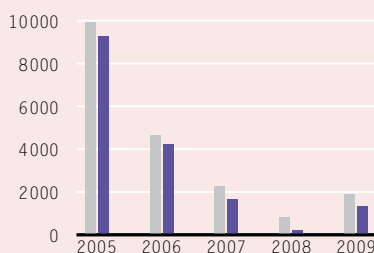


■ Hyresintäkter, Mkr
— Hyresintäkter, kr/kvm

Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1 543 kr/kvm (1 500) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierar mellan 1 265 kr/kvm i region norr och 1 900 kr/kvm i region Stockholm.

RESULTAT

Mkr

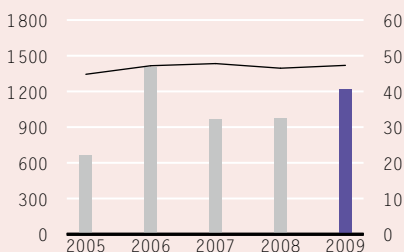


■ Rörelseresultat, Mkr
■ Resultat före skatt

Koncernens rörelseresultat uppgick till 1 906 Mkr (821). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till -1 208 Mkr (-2 192). Resultatförbättringen förklaras av mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008.

UTDELNING OCH SOLIDITET

Mkr %

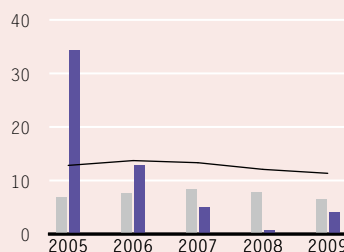


■ Utdelning, Mkr
— Soliditet, %

Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 219 Mkr. Soliditeten uppgår till 47,3 procent (46,5).

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

%



■ Avkastningskrav ■ Avkastning eget kapital, %
— Genomsnitt avkastning på eget kapital över 5 år, %

Avkastning på eget kapital har uppgått till 4,0 procent (0,7). Under 2009 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,5 procent och ägarkravet utföll 6,5 procent. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturcykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 11 och 13 procent.

VIKTIGA HÄNDELSER

Flera kunder noterar en fortsatt ökad efterfrågan på utveckling av nya och befintliga lokaler. Projektportföljen är större än någonsin och uppgår till 15 miljarder kronor.

Resultatet före skatt uppgick till 1 330 Mkr (232). Förbättringen förklaras av en mindre negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2008. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 424 Mkr för 2008 till 2 538 Mkr 2009. Resultatförbättringen var en följd av att hyresintäkterna ökade mer än förvaltningskostnaderna.

Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 208 Mkr (-2 192). Marknadsvärdeförändringen beror främst på ökat riskpåslag i värderingarna.

Bruttoinvesteringarna uppgick till 1 385 Mkr (1 446). Under året genomfördes inga försäljningar (1 383).

Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 219 Mkr.



Ömsesidigt kunskapsutbyte och erfarenhetsåterföring är viktiga inslag för en ständig förbättring. I Lund har Akademiska Hus under 2009 haft cirka 30 olika besök till solcellsanläggningen och marklager för studiebesök och reportage i olika typer av tidningar. Besöken har varit från konsultföretag, kommuner, större företag med egna fastigheter, en mindre delegation med representanter för Kinas regering samt en större grupp från Länsstyrelsen i Skånes samhällsbyggnadsenhet.

Vårt ansvar för miljön

Akademiska Hus miljöansvar utgår från bolagets miljöpolicy. Den beskriver hur varje enskild medarbetare ska arbeta för att bidra till en hållbar utveckling av verksamheten.

Akademiska Hus miljöpolicy som formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001 år 2004 återfinns i bolagets viktigaste policydokument AkaVision. Miljöpolicyen beskriver Akademiska Hus strategi och övergripande vilja avseende miljöarbetet. Att miljöpolicyen finns uttryckt i AkaVision betonar Akademiska Hus omsorg för miljön. Det är därmed också varje medarbetares ansvar att driva det dagliga miljöarbetet. Miljöpolicyen kommuniceras

internt genom AkaVision och finns även tillgänglig på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom denna hållbarhetsredovisning liksom via Akademiska Hus hemsida.

Miljöpolicyen finns också med som en del i relationen med koncernens leverantörer, bland annat genom att Akademiska Hus begär in uppgifter om miljöarbete, arbetsmiljö och kvalitet innan avtal med årsentreprenörer sluts.



Karolinska Institutet Science Park (KISP) är ett labbhotell med många olika hyresgäster. Inredning och drift är mycket flexibel. Det ska vara enkelt att anpassa lokalerna, verksamheternas behov förändras snabbt.

MILJÖPOLICY I KORTHET

- Akademiska Hus ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav.
- Akademiska Hus ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Akademiska Hus verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten.
- Akademiska Hus ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.
- För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus.
- Akademiska Hus ska genom egen hög kompetens ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst våra kunders verksamhet.
- Vi vill värna om en god och uthållig ekologisk miljö.

KLIMATFÖRÄNDRINGENS PÅVERKAN

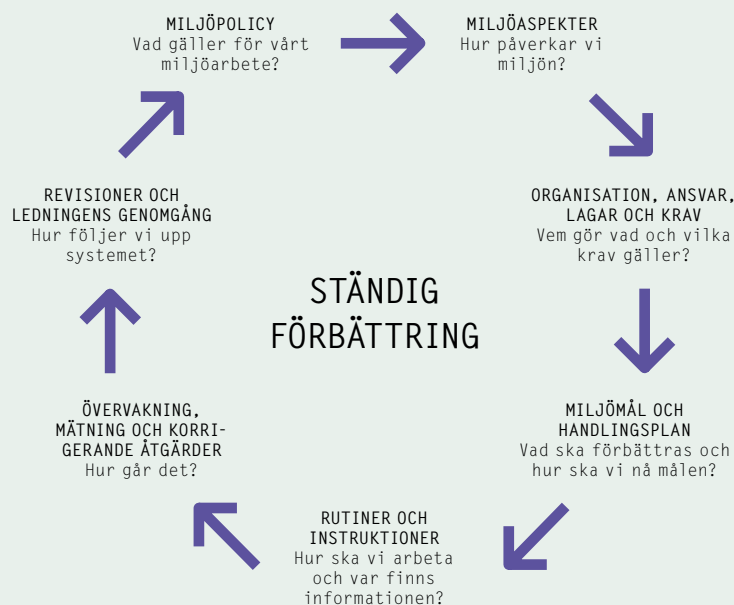
Hur kommer ett scenario med framtida klimatförändringar att påverka bolagets befintliga och framtida fastighetsbestånd? Sannolikt kommer detta att leda till allt större krav på underhåll av nya och befintliga byggnader, samtidigt som livslängden för material i till exempel väggar, golv och tak, det så kallade »klimatskalet», kommer förkortas.

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

För att arbeta mot ett hållbart samhällsbyggande har Akademiska Hus under året medverkat till bildandet av Sweden Green Building Council, SGBC. Tolv företag och organisationer står bakom SGBC med syftet att påverka beslutsfattare, sprida kunskap och arbeta fram verktyg för att nå konkreta resultat som förbättrar byggnaders miljöpåverkan.

Genom SGBC ges möjligheten att sätta standarden och påverka beslutsfattare att premiера ett hållbart byggande. Medlemskapet i Sweden Green Building Council utgör en kvalitetsstämpel.

Det ger också en unik delaktighet i ett internationellt sammanhang genom kopplingen till World Green Building Council, se www.worldgbc.org



Ständig förbättring är drivkraften bakom Akademiska Hus miljöarbete. Målet är att bevaka och beakta omvärldens krav och förväntningar, att finna affärsmöjligheter och besparingar som är förknippade med miljöfrågor samt ha underlag för trovärdig kommunikation av miljöfrågor med intressenter. Akademiska Hus är certifierade enligt ISO 14001 sedan december 2004.

NÄTVERKSORGANISATION DRIVANDE I MILJÖARBETET

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra miljöområden. De är:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- Innemiljö

Akademiska Hus fastigheter finns på 31 svenska orter. Den stora geografiska spridningen gör att verksamheten är uppdelad i sex regioner. I var och en av regionerna, syd, väst, öst, Uppsala, Stockholm samt norr, finns en energi- och klimatsamordnare som koordinerar arbetet med energi- och klimatoptimeringsarbetet och en miljösamordnare som samordnar arbetet inom de tre övriga fokusområdena inom miljöområdet. Energinätverket har som främsta uppgift att koordinera arbetet mot Akademiska Hus övergripande, långsiktiga mål inom energiområdet, att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. Störst fokus inom Akademiska Hus läggs på den mest betydande frågan för fastighetsbranschen – att minska energianvändningen.

Akademiska Hus miljösamordnare utgör koncernens miljönätverk, vilket ansvarar för hanteringen av miljöfrå-

gor exklusive energifrågor. Miljönätverket upprättar årligen en handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete. Syftet med handlingsplanen är att skapa engagemang, aktiviteter och visa på konkreta åtgärder både regionalt och på koncernnivå, kortsiktigt liksom långsiktigt.

Energinätverket och miljönätverket upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra långsiktiga miljöaspekter – energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god innemiljö. De övergripande miljömålen fastställs sedan av koncernstyrelsen som i sin tur bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i det ordinarie affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång på region- och koncernnivå.

Av de totalt 49 uppsatta koncerngemensamma aktiviteterna inom miljönätverkets handlingsplan avslutades 32 under året medan 12 fortfarande pågår. Exempel på pågående koncerngemensamma aktiviteter är upprättande av kemikaliereregister, baserat på egenskapsrelaterade egenskaper samt nyckeltal för utfasning av »farliga ämnen». Fem av de koncerngemensamma aktiviteterna som sattes upp under 2009 kommer att påbörjas under 2010.



Framtidens kunskapsmiljöer handlar mycket om yteffektivitet och flexibla lösningar. Men också om behovsanpassning och stort fokus på användaren. I nya Hus R på campus Åkroken i Sundsvall blir den tanken extra tydlig. Här är studenternas arbetsplatser och föreläsningssalen integrerade i ett och samma rum.

Fyra viktiga miljöaspekter

Akademiska Hus ska utveckla campusområden och fastigheter som är långsiktigt attraktiva och förvalta dessa på ett effektivt sätt med största möjliga hänsyn till miljön. Energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god innemiljö är fyra viktiga aspekter i Akademiska Hus miljöansvar.

ENERGIHUSHÅLLNING

Den mest betydande frågan för fastighetsbranschen och den största utmaningen för Akademiska Hus är att minska energianvändningen. Under 2009 har Akademiska Hus satt upp ett nytt, offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Det nya målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. En fortsatt utveckling av tekniska lösningar ska göra att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och bli till största delen självförsörjande. Det nya målet innebär att energianvändningen ska sänkas med ytterligare 25 procent jämfört med 2008 års utfall. För att lyckas med detta måste vi arbeta kontinuerligt med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som att få med oss våra kunder i arbetet – vilket det finns ett stort intresse för. Dessutom finns en rad verktyg till hjälp. Akademiska Hus har arbetat aktivt med miljöfrågor de senaste 15 åren och spetsen ligger inom energihushållning. Till skillnad från många andra fastighetsägare tar Akademiska Hus ett helhetsansvar för energianvändningen i byggnaderna och grundar energibesparingsmålen på både

den energi som benämns som fastighetsenergi och den energi våra kunder använder. Tidigare har målet utgått från år 2000 och varit att till år 2025 minska energianvändningen med 30 procent per kvadratmeter.

El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och energianvändningen är förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad. Målsättningen är att söka den bästa energilösningen för varje enskild fastighet.


Energideklaration

Arbetet inom Akademiska Hus med energideklarationerna gick i mål under mars 2009. Akademiska Hus var inte bara bland de första fastighetsägarna i landet med införandet av energideklarationer utan har även tagit steget längre och fördjupat deklarationerna på två tredjedelar av byggnaderna. Arbetet 2009 har förutom slutförandet av deklarationerna präglats av arbetet med att ta hand om resultatet från energideklarationerna. Resultatet visade att byggnaderna hade en god drift men över 2 000 åtgärder hittades av varierande karaktär. Åtgärder har systematiserats och tankats in i Akademiska Hus Energiportal där de integrerats med övriga

FYRA LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL

STRATEGI	MÅL 2009	MÅLUPPFYLLELSE	LÅNGSIKTIGT MÅL
ENERGIHUSHÅLLNING Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje byggnad eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.	Vi skall löpande minska energianvändningen för att nå vårt långsiktiga mål till år 2025. Energianvändningen skall understiga detta mål nedbrutet för år 2009 vilket ger en energibesparing på i genomsnitt 2 procent per år. Vi ska redovisa mängden utsläpp av koldioxid till luft beroende på egen eller indirekt energiproduktion. Vi ska medverka aktivt i branschens utvecklingsprojekt avseende energihushållning.	■ Vi har minskat energianvändningen med drygt 20 procent under åren 2000-2009. Detta är en något högre takt än målet kräver. ■ Omräkning sker enligt Riktlinje »Utgångspunkter för miljöbedömning av energiomsättning inom Akademiska Hus fastigheter, 2007-11-07» och görs i januari. ■ Vi har aktivt medverkat i bland annat: ByggaBo dialogen, STEM (Energiutvecklingsnämnden), Beställargruppen för lokaler; BELOK, Centrum för energi- och resurseffektivt byggande och förvaltning, CERBOF, Chalmers Energi Centrum (CEC).	Mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska minska med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000.
TRANSPORTER	Vi ska redovisa antalet resmil med flyg, tåg och bil i tjänst. Tåg ska prioriteras. Nya tjänstearbetsfordon som upphandlas under 2009 ska vara av god miljöklass.	■ Redovisning sker under kvartal 1 2010.	Resande ska ske med låg CO ₂ -alstring.
MATERIALHUSHÅLLNING Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.	Vi ska redovisa deponimängd i kg per kvm producerad (färdigställd LOA) area i koncernen. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende materialhushållning.	■ Har ej gått att sammanställa då hantering och redovisning av avfall skiljer sig åt i landets kommuner. ■ Vi har aktivt medverkat i ByggaBo dialogen, Kretsloppsrådet och Intresseföreningen Miljöklassad Byggnad.	Genom bättre kontroll på vårt materialflöde minska mängden byggavfall.
UTFASNING AV FARLIGA ÄMNER Vi ska verka för att kraven på att förebygga föreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.	Sanering av PCB ska ha påbörjats i de byggnader där åtgärdsplan så anger. Akademiska Hus ska i hela verksamheten använda sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i bygg- och förvaltningsprodukter. Akademiska Hus ska vid ny- och/eller ombyggnad dokumentera inbyggda varor i fastigheterna. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen.	■ I två av regionerna är sanering klar. I övriga pågår arbetet enligt de åtgärdsplaner som är upprättade. ■ Målet uppnås i hög grad i projekt. Utbildning i Byggarubedömningen har skett i några regioner. Krav ställs i miljöprogram vid ny- och ombyggnation. Genomförande och uppföljning är inte heltäckande. Konvertering av kemikalielistor i förvaltningen pågår i samtliga regioner. ■ Inbyggda varor dokumenteras. Byggarubedömningen som system för dokumentation av inbyggda varor i projekt används i allt fler projekt. ■ Koncernen har engagerat sig aktivt i utveckling och förvaltning av Byggarubedömningen, BVB i egenskap av delägare och verkat för gemensamma bedömningskriterier med Basta, vilket under hösten resulterade i ett samarbetsavtal mellan BVB och Basta.	Material och produkter som används i byggnad eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt.
INNEMILJÖ Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov.	Vi ska förbättra utfallet i Nöjdkundindexenkäten med 1 enhet på frågan om våra lokaler har bra inomhusklimat för de regioner som ligger under värdet 70. Vi ska under 2009 mäta alla, ej redan uppmätta, byggnader avseende radon. Vi ska anpassa SP:s metod avseende fukt-säkring till Akademiska Hus fastighetsbestånd. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende en god inommiljö.	■ Utfallet i årets NKI-mätning jämfört med 2008 års resultat: »Akademiska Hus lokaler har bra inomhusklimat» 59 (58). ■ Samtliga regioner har genomfört mätningar i samtliga fastigheter. ■ Byggherrens krav enligt ByggaF har anpassats till Akademiska Hus erfarenheter och krav. Hur anpassning sker till det enskilda projektet framgår av särskild bilaga till »Mall Byggherrens och Hyresgästens Miljöprogram». En medarbetare är under året certifierad som fuktsakkunnig. ■ Aktivt medverkat i bland annat: ByggaBo dialogen, Energi- och Miljötekniska Föreningen (före detta VVS-tekniska föreningen).	Vi ska inte ha några hälsoproblem i våra byggnader. Hyresgästen ska vara nöjd med inomhusklimatet. Radonhalten i alla utrymmen som innehåller stadigvarande arbetsplatser skall var högst 200 Bq/kvm luft. Vi ska inte ha några fuktrelaterade problem i fastighetsbeståndet.

■ Helt uppfyllt
■ Delvis uppfyllt
■ Ej uppfyllt



I Blåsenhus samlas värme, kyla, el och vatten i en och samma kulvert. Med hjälp av över 100 mätare kan driftpersonalen kontrollera, följa upp och optimera byggnadens energianvändning.

åtgärder. Samtliga åtgärder har beräknats med (Life-Cycle-Cost) LCC-kalkyler och genomförs systematiskt. Preliminära beräkningar visar att det slutförda arbetet kommer bidra till en årlig besparingspotential på mellan 10 och 20 procent av koncernens energianvändning, främst i form av värme. Räknat i dagens energipris motsvarar det en årlig kostnadsreducering på mellan 70 och 150 miljoner kronor. I specifik energianvändning beräknas energideklarationerna, när åtgärderna i dem har genomförts, ha reducerat Akademiska Hus totala energianvändning med över 25 kWh/kvm per år.

Utifrån resultatet av energideklarationerna har under 2009 över 900 åtgärder på det befintliga beståndet påbörjats varav över 300 har slutförts som samtliga är av energibesparande karaktär. Av dessa kan speciellt följande lyftas fram:

- Värmepumpar har installerats inom kvarteret Samvetet i Göteborg vilket ger besparingar på över 60 ton CO₂/år.
- Ett antal vätskekopplade återvinningssystem har rengjorts och optimerats i Stockholm, som exempel kan en besparing på över 500 MWh/år göras på ett större system vid denna typ av åtgärd.
- Tilläggsisolering av vindar har utförts på flera byggnader vilket i enskilda fall kan spara 15 MWh/år.
- I bland annat Linköping och i Göteborg har så kallade variabeluftflödessystem installerats i befintliga byggnader som anpassar ventilationsluften utefter behov och antalet personer som vistas i lokalen.
- Anpassning och ombyggnad av ventilationskanaler för att kunna anpassa ventilationen i olika delar av huset utefter verksamhet.

Energiportalen

Under 2009 introducerades Energiportalen som det centrala systemet för energiuppföljning. Energiportalen samlar all energimätning inom koncernen. Över 10 000 dokumenterade mätare sammanställer tillsammans över 300 miljoner mätvärden ända från år 2000. Dessa mätvärden aggregeras och ger en sammansatt bild av koncernens energianvändning samtidigt som möjlighet finns att fördjupa sig ner på byggnadsnivå och vid behov även komponentnivå. Förutom energistatistik finns även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär. Energiportalen har förutom ett gott internt mottagande även rönt stor uppmärksamhet utanför Akademiska Hus.

Hela byggnaden effektiviseras – Total Measure Concept, TMC
TMC är ett synsätt som innebär att den bästa energilösningen hittas för en byggnad utan att ge avkall på lönsamheten.

De åtgärder som finns samlade i Energiportalen är var för sig mer eller mindre lönsamma att genomföra. Ur en byggnads totala åtgärds massa väljs åtgärder i TMC-koncept. Vid tillämpning av TMC finns bland annat följande krav:

- Konceptet av åtgärder skall vara lönsamt i förhållande till ett avkastningskrav.
 - Åtgärder skall ses ur ett energieffektiviseringsperspektiv.
 - Åtgärder som används i ett koncept skall genomföras.
- I Akademiska Hus Energiportal finns ett lättanvänt systemstöd för TMC där total lönsamhetsberäkning utförs med underliggande åtgärder som grund.

Sweden Green Building Council

Akademiska Hus har under året varit med som initiativtagare, tillsammans med 12 andra företag, och grundat

branschorganet Sweden Green Building Council. Organet skall ta fram en enhetlig energiklassificering som skall stödja Sverige i effektiviseringsarbetet.

Incitament för ökad energihushållning

Akademiska Hus energihushållning förbättras ytterligare i takt med att incitamentsmodeller införs som gynnar såväl kunder som hyresvärd. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett effektivt sätt som ger incitament för båda till energibesparingar. Fördelningen av energikostnaderna styrs dels av energianvändningens art och dels av byggnadens karaktär. Två incitamentsmodeller för ökad energihushållning används:

- Energiförbrukningen debiteras som ett tillägg till hyran. En kontraktssituation som främst används för laboratorieintensiva byggnader där verksamheten står för huvuddelen av energianvändningen. Genom att tilläggsdebitera energikostnaderna till hyran får kunden själv möjlighet att styra över energianvändningen. Därmed har kunden ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning.
- Energiförbrukningen ingår som en del i hyran. En kontraktslösning som främst används för undervisningslokaler där huvuddelen av energiförbrukningen utgörs av uppvärmningskostnader. Genom att inkludera energikostnaderna i hyran kan Akademiska Hus påverka dessa genom effektiviseringsåtgärder. Akademiska Hus påverkbara kostnad är därmed ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning.

Beträffande energislaget värme har det under 2009, genom mätning och analys, visat sig att varmhya i de flesta fallen är den bästa lösningen för kunden, Akademiska Hus och miljön. Detta resultat skiljer sig från exempelvis separatmätning av bostadslägenheters värmeanvändning där det motsatta visats. De byggnader som Akademiska Hus äger och förvaltar är betydligt mer komplexa. Genom vår expertkompetens kan vi, i samarbete med kunden, ändå hitta och genomföra de bästa lösningarna genom tillämpning av varmhya.

Energimål vid byggprojekt, kWh/kvm

Akademiska Hus skärpte under 2008 bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen ligger över de krav som Boverket ställer och sträcker sig från vilken typ av fläktmotor som bör användas till hur mycket energi ett fönster får släppa igenom. I flera av Akademiska Hus nybyggnadsprojekt understiger energianvändningen inte bara Boverkets byggregler utan även nivåerna för »Green Building» och de för passivhus. Som del i arbetet för en minskad energianvändning i fastighetsbranschen medverkar Akademiska Hus i branschorganisationerna Bygga-bo-dialogen, Statens Energimyndighet, Boverket, Chalmers Energicentrum och Projekt Energisystem.

Energimål i fastighetsförvaltningen

Akademiska Hus äger och förvaltar över 3 miljoner kvm lokalarea. Inom de närmsta åren kommer det att ske en stor ökning av beståndet genom nybyggnad men majoriteten av byggnaderna är och förblir de som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad räcker det inte med att sätta stränga krav för nya byggnader utan störst fokus måste finnas på befintligt bestånd. Inom Akademiska Hus finns



I Bilbergiska huset vid Örebro universitet är lokalerna väl anpassade för modern pedagogik. Även studenter från andra institutioner kommer till Bilbergiska huset för att plugga.

en bred och djup kunskap om det bestånd som förvaltas idag. Fokus ligger på att sänka energianvändningen inom det idag befintliga beståndet vilket vi lyckats väl med under de senaste åren. Detta tack vare att vi är experter inom den typ av byggnader vi har i vårt bestånd och att vi hanterar våra åtgärder på ett systematiskt sätt med hjälp av bland annat TMC – Total Measure Concept.

Transporter

Inom Akademiska Hus ska resande ske med låg CO₂-alstring. Under 2009 har redovisning påbörjats av antalet resmil med flyg, tåg och bil i tjänst. Tåg ska prioriteras vid tjänsteresor. Nya tjänstearbetsfordon som upphandlas under 2009 ska vara av god miljöklass. 2009 har tjänsteresor med flyg, tåg och bil uppgått till cirka 2 530 000 km eller 6 020 km per anställd. Den sammanlagda CO₂-alstringen orsakade av tjänstresorna har uppgått till 375 000 kg eller 890 kg per anställd och år. I redovisningen av transporter kan inte information lämnas om transporter avseende material till Akademiska Hus byggprojekt.

PASSIVHUS OCH AKADEMISKA HUS

Under senare år har åtskilliga bostäder byggts som så kallade passivhus. Förenklat innebär tekniken att extremt välisolerade hus mer eller mindre får kontinuerlig spillvärme från hushållsmaskiner och personer. Detta leder till mycket låga behov av köpt värme för rumsuppvärmning. Spillvärme från personer och belysning i Akademiska Hus byggnader är periodvis mycket stor men förekommer normalt färre än 2000 timmar per år. Övrig tid, närmare 7000 timmar per år, förekommer nästan ingen spillvärme alls i lokalerna. Passivhustekniken passar därför inte Akademiska Hus förbrukningsprofil.

Akademiska Hus satsar istället på lågenergihus genom ett lite mer anpassat sätt. God isoleringsstandard kombinerat med genomtänkta tekniska lösningar rörande fläktar, pumpar, belysning, återvinningskoncept med mera. Genom dessa lösningar kan energiutfallet hållas mycket lågt, väl i paritet med passivhusnivåer och detta med bibehållen komfort, god ekonomi och utan att en del av passivhusteknikens extremåtgärder behöver tillgripas.

MATERIALHUSHÅLLNING

En viktig målsättning för Akademiska Hus är att aktivt arbeta för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Akademiska Hus medverkar bland annat till Kretsloppsrådets »Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning», som i stora delar blivit branschgemensam standard. Denna standard tillsammans med Akademiska Hus egna miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi utgör ihop med samhällets lagstiftning styrinstrument för en bra hantering av byggavfall. Akademiska Hus kommer i framtiden att flytta fokus vad gäller materialhushållning från avfallshantering till hur vi kan bli mer resursnåla och varsamma om våra naturresurser.

Boverkets rapport »Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan» beskriver hur miljöräkenskaperna från Statistiska centralbyrån kan användas för att beskriva miljöpåverkan från bygg- och fastighetssektorn med koppling till de nationella miljö kvalitetsmålen. Dessa resultat indikerar att för växthuseffekten är det andra faktorer än uppvärmning som spelar stor roll. Materialproduktionen, inte minst stål och betongindustrin står för en stor del av utsläpp av CO₂. Enbart betongtillverkning släpper ut 2 miljarder ton koldioxid vilket är dubbelt så mycket som den globala flygindustrin. Cementindustrin har förstås identifierat problematiken och stora processändringar kan väntas för att vända utvecklingen. En hög målsättning har formulerats som innebär att användningen av cement i framtiden ska fungera som en koldioxidfälla som absorberar koldioxid.

Långsiktigt ägande av fastigheter, med generella och flexibla lokaler, där kvalitet och hållbara material prioriteras, minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är på så vis positivt ur klimatsynpunkt.

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

Med farliga ämnen avses ämnen i kemiska produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. De kan finnas i form av inbyggda ämnen i byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften.

Under året har Akademiska Hus engagemang i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen varit fortsatt stort.

Akademiska Hus har i egenskap av delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare tidigare lanserat ett gemensamt system för miljöbedömning av byggvaror. Systemet går under namnet Byggvarubedömningen och fungerar som en gemensam standard och ett lättanvänt systemstöd för att söka godkända byggvaror. Ambitionen med Byggvarubedömningen är att morgondagens hus ska byggas med enbart miljöbedömda och miljögodkända produkter. Systemet kommer till användning vid såväl byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Under 2009 tecknade Byggvarubedömningen samarbetsavtal med BASTA. BASTA är en databas där produkter bedöms utifrån deras kemiska innehåll. Bedömningen baseras på ett antal egenskapskrav som det kemiska innehållet i produkterna måste klara. Samarbetsavtalet mellan Byggvarubedömningen och BASTA innebär att såväl fastighetsägare

som Byggindustrin nu har enats om gemensamma kriterier för bedömning av kemiskt innehåll i byggvaror.

Akademiska Hus har under året fortsatt arbetet med att implementera Byggvarubedömningen som system för bedömning av kemiska produkter i förvaltning, som system för bedömning av miljöpåverkan vid val mellan olika material och produkter samt som system för materialdokumentation. Engagemanget i utvecklingen av Byggvarubedömningen kommer att fortsätta under 2010 då Akademiska Hus finns representerat i föreningens styrelse.

GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda innemiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i koncernens lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är »människan i rummet», vilket innebär att hälsoaspekten prioriteras vid motstridiga miljöintressen. Nöjdhetsindex (NKI) visar att Akademiska Hus kunder upplever att lokalerna har bra inomhusklimat.

För inomhusklimat har Akademiska Hus tagit initiativ till och drivit utvecklingen av system för kvalitetskontroll av ventilation med variabelt flöde (VAV).

Radonmätningar

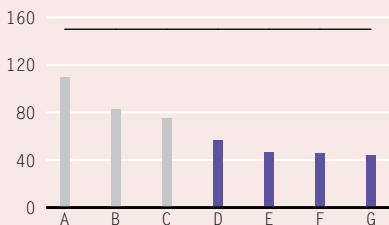
Akademiska Hus har under året genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Dessa mätningar genomfördes med så kallad radondosor med en omfattning om minst två dosor per byggnad upp till 5 000 kvadratmeter. För större byggnader används ytterligare minst en dosor per 5 000 kvadratmeter. Radondosorna placerades i de rum som bedömdes vara mest utsatta och samtidigt är rum där stadigvarande arbete utförs. Grundligare radoninventeringar med påföljande och utförligare timvärdesmätningar genomfördes i byggnader där förhöjda nivåer indikerats samt kan misstänkas utgöra hälsoproblem. Målet är att radonläget ska vara utrett, vid behov åtgärdat och rapporterat till myndigheter innan den sista december 2010. Akademiska Hus har som målsättning att gränsvärdet 200 Bq inte ska överskridas i våra byggnader även om gränsvärdet för kontor är 400 Bq.

Fukthantering

Akademiska Hus lägger stor vikt vid fuktsäkert byggande. Under 2009 har en medarbetare certifierats som fuktsakkunnig. Akademiska Hus generella krav för fuktsäkert byggande är upprättade i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess). Anpassning sker sedan till varje enskilt projekt i dess Miljöprogram.

Miljöindikatorer

BYGGNADSJÄMFÖRELSE kWh/kvm

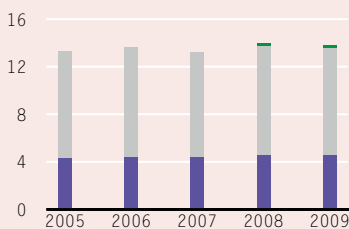


A Boverkets byggregler F Väneren Karlstad
B GreenBuilding standard G Musikhögskolan
C Lågenergihus Örebro
D Academicum Göteborg
E Naturvetarhuset Umeå

■ Energianvändning kWh/kvm
■ Energianvändning kWh/kvm, värmepump-uppvärmda byggnader, Akademiska Hus
— Snitt för svenska kontorsbyggnader (STIL2-Studien)

Flera av Akademiska Hus byggnader understiger såväl Boverkets byggregler som Green Building standard och passivhusnivåerna avseende energianvändning.

CO₂-EKVIVALENTER CO₂ kg/kvm



■ CO₂-ekvivalenter elkraft, kg/kvm
■ CO₂-ekvivalenter värme, kg/kvm
■ CO₂-ekvivalenter kyla, kg/kvm

Beräkningsgrunder för koldioxid ekvivalenter

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta fjärrvärme sätts till 80 g CO₂ per kWh.

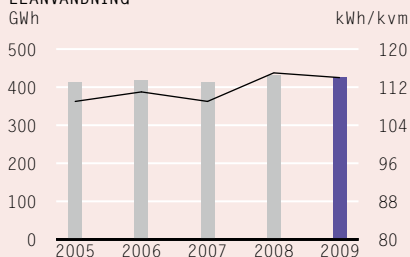
Beräkningsgrunden för detta är att sammansättningen av fjärrvärme till Akademiska Hus antas vara 80 procent koldioxidfri produktion (bio- och/eller spillenergi) samt 20 procent toppeldning med fossilt bränsle och olja. Med hänsyn till verkningsgrader och viss övrig koldioxidavslutning vid bioeldning samt viss elanvändning genom hela kedjan innebär detta 80 g/kWh som Sveriges och Akademiska Hus inköpta fjärrvärme.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta elenergi sätts till 40 g CO₂ per kWh. El tillförs Akademiska Hus via det nationella nätet och huvudsakligen byggs ansatsen på att cirka 10 TWh/år kommer från gaskombianläggningar (kondens) och övrig el produceras från kärnkraft och vattenkraft.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta fjärrkylenergi sätts till 10 g CO₂ per kWh levererad kyla. Frikyla - bottenvatten med mera - och traditionell köldalstring dominerar men också absorptionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO₂-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressor-drift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregatbundna pumpar, fläktar med mera är 3. Annan pumpenergi med mera (el) uppskattas uppgå till en nivå som svarar mot 10 procent av köldalstringen.

Från och med 2010 kommer Akademiska Hus att upphandla ursprungsmärkt elkraft som helt kommer att utgöras av vattenkraft.

ELANVÄNDNING

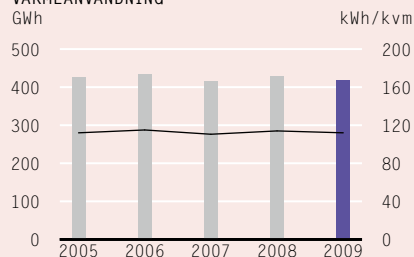


■ GWh — kWh/kvm

Akademiska Hus tillförs el via det nationella nätet. Andelen koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) uppgår till 90 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

Under 2009 har Akademiska Hus ändrat sin energiredovisning. Ändringen innebär att från och med 2008 inkluderas energislaget kyla samt eventuella interna distributionsförluster. Ändringen har genomförts för 2008 men ej för tidigare år, vilka dock redovisas i sammanställningarna. Från 2009 följer Akademiska Hus branschutvecklingen och använder bruksarea (BRA) för nyckeltal avseende energiuppföljning. Tidigare användes bruttototalarea (BTA) och uthyrningsbar lokalarea (LOA). Nyckeltal för samtliga år har räknats om.

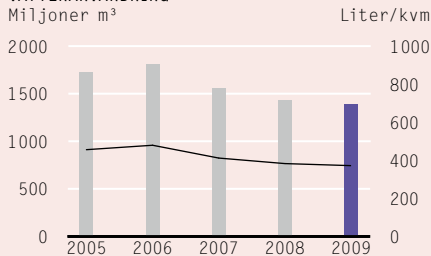
VÄRMEANVÄNDNING



■ GWh — kWh/kvm

Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen.

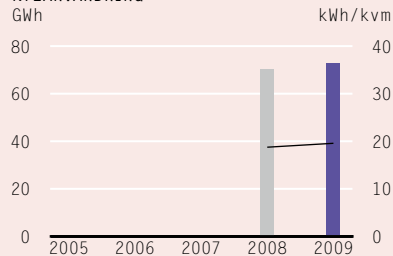
VATTENANVÄNDNING



■ Liter — Liter/kvm

Akademiska Hus använder i helhet vatten från det kommunala kretsloppet.

KYLANVÄNDNING



■ Kyla — Kyla, kWh/kvm

Akademiska Hus använder främst kyla från frikyla, bottenvatten och traditionell köldalstring. 50 procent av kylan beräknas produceras med el (kompressor-drift) med köldfaktorn 3.

REGION	EL KVH/ KVM			VÄRME KVH/ KVM			KYLA KVH/ KVM			VATTEN LITER/ KVM		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Syd	108	133	129	99	112	113	0	31	33	298	412	447
Väst	106	103	101	91	87	77	0	14	12	419	361	372
Öst	105	107	103	91	94	91	0	33	32	386	384	375
Uppsala	134	134	134	149	149	148	0	0	0	472	214	199
Stockholm	102	107	108	116	127	128	0	26	29	424	450	421
Norr	102	109	110	97	91	87	0	6	8	449	458	410
TOTALT	109	115	114	110	114	112	0	19	20	412	383	372

VIKTIGA HÄNDELSER

Akademiska Hus lanserade 2009 ett nytt energimål. Energianvändningen skall minska med 40 procent från år 2000 till år 2025.

Akademiska Hus har under året varit med som initiativtagare, tillsammans med 12 andra företag, och grundat branschorganet Sweden Green Building Council.

Energiportalerna introduceras inom Akademiska Hus som ett stöd för energieffektiviseringen.



Åkroken vid Mittuniversitetet i Sundsvall är Akademiska Hus internationellt mest uppmärksammade campus. Området har vunnit flera utmärkelser, bland annat prestigefulla Charter Awards och Prix Rotthier.

En ansvarsfull arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats

Akademiska Hus vill vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare som erbjuder de anställda goda förutsättningar för yrkesmässig och personlig utveckling. Hälsa och jämställdhet värderas högt.

STATLIGA BOLAG I FRAMKANT

Statens ägarpolicy anger som en viktig del av regeringens ägarpolicy områdena etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet, friska arbetsplatser och mångfald. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för dessa hållbarhetsfrågor.

Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med samtliga frågor. Genom ett aktivt arbete med strategisk kompetensutveckling och chefsförsörjning vill Akademiska Hus skapa goda förutsättningar för yrkesmässig och personlig utveckling. Målsättningen är att upplevas som en ansvarsfull, attraktiv och utvecklande arbetsgivare.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS FÖR ATT ATTRAHERA KOMPETENS

65 000 personer arbetar idag i fastighetsbranschen. En undersökning genomförd av Fastighetsbranschens utbildningsnämnd visar på stora pensionsavgångar inom de närmaste åren och att det finns en tydlig och stark efterfrågan för samtliga yrken inom branschen. Resultatet visar tydligt att utbildningar för fastighetstekniker och fastighetsingenjörer är av högsta prioritet.

Situationen medför redan idag att den svenska fastighetsbranschen har problem med rekrytering av personal – ett problem som kommer att bli större i framtiden. En orsak är avsaknaden av utbildningar, både på gymnasie- och högskolenivå, som är direkt inriktade mot branschen.

Akademiska Hus är medlem i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, som genom olika insatser arbetar för att tillgodose branschens behov av yrkeskunniga medarbetare.

Idag råder konkurrens om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen. I den konkurrenssituationen har Akademiska Hus en fördel. Våra intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar till att göra Akademiska Hus attraktivt för nya medarbetare. Vår positiva inställning till individuell utbildning och utveckling samt satsning på hälsa och säkerhet gör Akademiska Hus till ett attraktivt företag.

UTBILDNING OCH UTVECKLING

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verkamma inom just högre utbildning och forskning är det viktigt att medarbetarna från början har en god utbildningsnivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar. Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef.

Under 2009 har 92 procent (86) haft utvecklingssamtal med chef under det senaste året.

Utbildningskostnaden per anställd 2009 var i genomsnitt 21 000 kronor (20 500). Utifrån affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundrelationer och personlig utveckling. Under 2009 har samtliga anställda genomgått arbetsmiljöutbildning med inriktning på arbetsmiljölagstiftningen, samverkan i arbetsmiljöfrågor, identifiering av risker i verksamheten och genomförande av förebyggande åtgärder.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen. Fokus är att arbeta med koncerngemensamma frågor. I augusti 2009 introducerades Akademiska Hus nya varumärkesplattform.

NÖJDA MEDARBETARE

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare. NMI mäts årligen i en enkät. Resultatet för 2009 visar på att Akademiska Hus medarbetare är påtagligt nöjda med sin arbetssituation. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2009 till 70 vilket är samma resultat som föregående år och det högsta värde som någonsin uppmätts i koncernen.

Betygsskalan är 100-gradig där 70–80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. De viktigaste faktorerna bakom

NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens och utveckling, kommunikation samt samarbete och organisation.

Svarsfrekvensen i NMI-enkäten för 2009 uppgick till 96 procent (94).

Resultatet redovisas på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för ledares och chefers utvecklingsplaner, både på individuell nivå och gruppnivå.

ARBETSMILJÖCERTIFIERING 2009

Koncernens arbetsmiljöarbete är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 »Systematiskt arbetsmiljöarbete» sedan 2007. Under år 2009 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod där revisorerna gav följande sammanfattande omdöme:

»Resultatet är generellt mycket bra (nära 8 i snitt på en 10-gradig skala). Samverkan med personalen i arbetsmiljöarbetet är god. Arbetsgivaren är aktiv och medarbetarna är mycket engagerade. Bra mätdata tas fram och hållbarhetsredovisning görs. Arbetsmiljöarbetet genomsyrar organisationen. Styrningen har blivit bättre och man går mer och mer mot en gemensam syn. Ledningssystemet är ett stöd i detta arbete. Arbetsmiljöarbetet har enligt skyddsombuden blivit lättare och roligare.»

Akademiska Hus har under året, liksom tidigare år, gått ut med en enkät till samtliga anställda inom koncernen bland annat i syfte att ta reda på vilka arbetsmiljöfrågor som anses vara de viktigaste att jobba med. Enkätsvaren pekade ut de tre viktigaste arbetsmiljöområdena:

- Ledarskap, organisation och medverkan
- Stress
- Ergonomi och inomhusmiljö

För dessa områden finns koncerngemensamma mål utformade som varje region omsätter till regionaktiviteter och som sedan följs upp under året.

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 85 procent av medarbetarna (84). Även övriga arbetsmiljöfrågor får bra resultat i undersökningen.

Formen för riskkartläggningen har gradvis förbättrats under året där vi idag utför dessa på likformigt sätt inom koncernen vilket innebär att det är lättare att göra jämförelser och lära av varandra.

FRISKVÅRDSSATSNING

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Friskvårdsinspiratörernas uppgift är bland annat att erbjuda alla medarbetare möjligheten att prova på olika friskvårdsaktiviteter under året. Ett koncerngemensamt tema finns varje år och 2009 var »Sömnens år». Samtliga anställda hade då möjlighet att ta del av föreläsningar om sömnens betydelse för hälsan. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter enligt skattemyndighetens regler.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört. Samtliga chefer har fått utbildning i hanteringen. Resultatet är att sjukskrivna personer mycket

snabbt kommit tillbaka till arbetet. Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,3 procent (2,6), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 0,7 (1,1) procentenheter.

Akademiska Hus erbjuder även kontorsmassage för nacke och axlar en gång per månad kostnadsfritt på arbetstid som förebyggande rehabilitering.

Akademiska Hus har inte verksamhet i länder med hög risk för förekomst av smittsamma sjukdomar eller inom yrkesområden som har en hög förekomst av särskilda sjukdomar.

Under hösten 2009 erbjöd koncernen de anställda vaccination som skydd emot »svininfluensa» A(H1N1).

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2009 till 421 (420). Medelåldern i koncernen uppgår till 48 år. De flesta anställda, 54 procent, är mellan 30 och 50 år och endast 5 procent är under 30 år.

Personalomsättningen ligger på en låg nivå och uppgår till 5,0 procent (6,9). Pensionsavgångarna under 2009 var nio stycken. Vid årsskiftet 2009/2010 var 50 medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 25 procent (24) kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma nätverk. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis nio kvinnliga förvaltare och nio kvinnliga projektledare i traditionellt manliga befattningar.

KOLLEKTIVAVTAL MED MERA

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisationen Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna. Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och HTF/SIF (Unionen), Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO finns ett kollektivavtal. Samliga anställda i Akademiska Hus omfattas av detta avtal.

Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten specificeras i gällande kollektivavtal för Akademiska Hus.

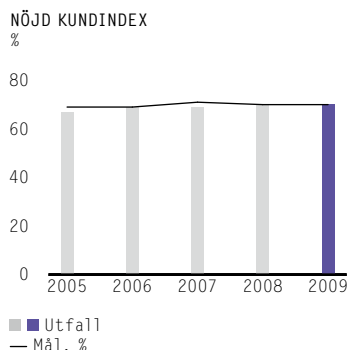
Akademiska Hus har inga verksamheter där anställdas föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal är väsentligt hotade, ej heller verksamheter där det finns väsentlig risk för barnarbete eller unga arbetare som utsätts för farligt arbete eller verksamheter som anses ha betydande risk för att fall av tvångsarbete eller obligatoriskt arbete ska uppkomma.

MÅNGFALDSARBETE

Akademiska Hus arbetar för en ökad etnisk mångfald och väger vid varje rekryteringstillfälle in detta som en viktig faktor. 11 procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 45 personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan är ett styrinstrument och uttryck för synen på jämställdhet mellan män och kvinnor, att lika villkor ska råda för arbetstagare och arbetssökande oberoende av etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2009 har inget fall av diskriminering anmälts och eller granskats.

Ledande marknadsaktör med stort ansvar



Akademiska Hus har en stark ställning på hyresmarknaden för universitet och högskolor. Vår starka ställning medför också ett särskilt stort ansvar för en god etik i våra affärsrelationer. Akademiska Hus etikpolicy är verktyget för att säkerställa vårt ansvar.

ANSVAR

Koncernens leverantörer kan ses som en förlängning av den egna verksamheten. Därför ska Akademiska Hus ansvarstagande även gälla för företagets leverantörer. Detta regleras genom de leverantörsavtal som upprättas.

Många av de leverantörer som Akademiska Hus arbetar med är mycket avancerade vad gäller miljöansvar och ansvarsfrågor som arbetsvillkor, hälsa och säkerhet. Det är krav som ställs på dessa för att få vara leverantörer till koncernens projekt. Samtidigt finns i dag inget tydligt system för att inspektera att leverantörer håller sig till de krav som ställts i avtal. Under 2010 kommer leverantörsavtalen att utvecklas. Inom företaget kommer ett arbete att påbörjas med att ta fram en uppförandekod för leverantörer. Målsättningen är att avtal ska tas fram med Akademiska Hus leverantörer. Avtalen ska stadga att Akademiska Hus leverantörer, liksom Akademiska Hus, ska respektera grundläggande sociala krav i sin verksamhet. Arbetet kommer att påbörjas med en identifiering av de leverantörsled som innebär mest risk.

Akademiska Hus är ofta en stor kund för vissa leverantörer och de upphandlingar som genomförs kan vara stora och viktiga. Därför ska koncernen agera transparent och inte under några omständigheter låta sig påverkas på ett otillbörligt sätt.

INTEGRITET

Akademiska Hus ska ses som ett företag med hög integritet och moral som driver och utvecklar en affärsmässig och kundfokuserad verksamhet. För att uppnå det måste alla anställda känna till och efterleva koncernens etiska och moraliska åtaganden, det vill säga uppfattningar om vad som är rätt och fel. God etik kräver att alla tar på sig ett personligt ansvar. I god etik ligger ärlighet, hjälpsamhet och att stödja varandra både i yrkesrollen och privat. God

affärsmoral kräver i samarbetet med hyresgästerna att göra allt som utlovats och vid eventuella misstag rätta till dessa utan diskussion. Akademiska Hus medarbetare ska vara bärare av våra värderingar.

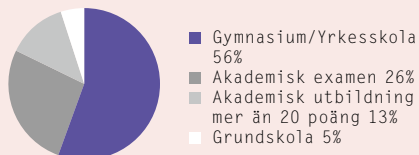
Eftersom Akademiska Hus har en hög marknadsandel är agerandet särskilt viktigt. En god service till kunder och till brukare ska stå i centrum. Akademiska Hus har ett viktigt ansvar att utveckla och förvalta kunskapsmiljöer och tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Det är ett ansvar Akademiska Hus ska leva upp till och en viktig grund för Akademiska Hus existensberättigande. Nöjd kundindex följer upp detta och visar att Akademiska Hus kunder generellt är mycket nöjda. Nöjd kundindex uppgick till 70 vilket var samma resultat som 2008. Målet för 2009 uppgick till 71. Undersökningen omfattade drygt 800 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare och svarsfrekvensen uppgick till hela 80 procent.

ETIKPOLICY

Sedan 2007 arbetar Akademiska Hus med en etikpolicy som stödjer alla medarbetare i den dagliga verksamheten och tydliggör företagets ställningstaganden. Etikpolicyn klargör vilka förväntningar som finns på personalen gällande kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn. Etikpolicyn rör allmänna principer om efterlevnad av affärsidé samt moraliska och etiska värden. Den innehåller även utförlig information om konkurrens, mutor, bestickning, representation och relationer till omvärld och anställda emellan. Samtliga anställda inom Akademiska Hus har utbildats om etikpolicyns innehåll. Etikpolicyn finns även tillgänglig på Akademiska Hus plattform för intern information och kommunikation, intranätet Aka-Campus. Akademiska Hus kompetenta och engagerade medarbetare är bärarna av våra värderingar.

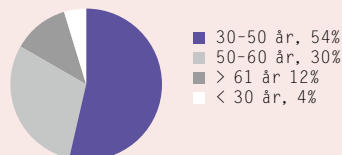
Sociala indikationer

UTBILDNINGSNIVÅ



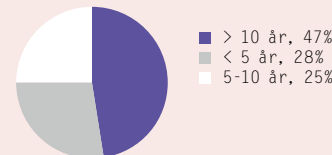
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning eller examen.

ÅLDERSFÖRDELNING



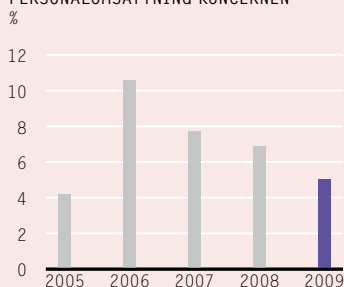
Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

ANSTÄLLNINGSTID



72 procent av de anställda har varit anställda i över 5 år.

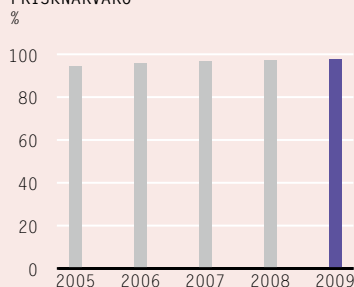
PERSONALOMSÄTTNING KONCERNEN



■ Personalomsättning, koncernen, %

Personalomsättningen för 2009 uppgick till 5,0 procent (6,9). Under 2009 gick nio personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

FRISKNÄRVARO



■ Frisknärvaro, %

Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,3 procent (2,6), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 0,7 (1,1) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2009

UTDRAG UR MEDARBETARUNDERSÖKNINGEN	2007	2008	2009
Jag ställer upp på bolagets mål	86	86	86
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	80	80	79
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	75	78	77
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	78	79	78
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	84	84	83
Jag trivs på jobbet	91	87	89

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) - BAKOMLIGGANDE FAKTORER	2007	2008	2009
Arbetsgivare	74	75	75
Arbetsuppgifter	80	80	79
Samarbete och organisation	66	67	66
Kompetens och utveckling	77	78	79
Kommunikation	-	-	80
Mål	79	80	80
Utvecklingssamtal	75	77	76
Ledarskap	78	79	78
Lön	50	52	49
Fysisk arbetsmiljö	82	80	82
TOTAL NMI	69	70	70

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN	KVINNOR	MÄN
Fastighetstekniker	5	146
Förvaltare	9	22
Fastighetschefer	0	11
Projektledare	9	18
Ekonomipersonal	52	15
Ledning	6	9
Övriga tjänster	25	94
Totalt	106	315
ANDEL I PROCENT	25%	75%

Inom Akademiska Hus finns en medveten strävan till bättre balans i könsfördelningen.

VIKTIGA HÄNDELSE
Nöjd medarbetarindex för 2009 uppgår till 70 vilken är en tangering av förra året och det högsta som uppmätts inom koncernen.
Sjukfrånvaron har under året minskat till låga 2,3 procent.

ETIKPOLICY I KORTHET
Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affärsetik.

Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsesidigt stark och varaktig relation till sina anställda och sina kunder.

Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.



HÅLLBARHETSREDOVISNING 2009

Miljöfokus dygnet runt

»De stora fönsterpartierna sparar in åtskilliga kilowattimmar på vanlig belysning. Till och med glaset är miljöklassat, hållbarhetstanken syns i minsta detalj.»

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2009





I det 90 kvm stora växthuset på Bilbergsska husets tak ska forskare inom kort plantera grödor i hopp om att kunna utveckla vaccin mot bland annat hiv och borrelia. Tanken är att de ska kunna användas i u-länder, där det är svårt att sprida vanliga vacciner.

I Bilbergsska Huset vid Örebro universitet är det forskning på miljö och hållbarhet som gäller. Och det passar ju särskilt bra i ett av Sveriges miljövänligaste hus. Såväl värme som kyla tas via marklager från berget under huset och på taket finns solceller installerade.

»Rummens belysning och ventilation är försedda med rörelsesensorer för att minska onödig energiförbrukning», berättar Owe Flodin, byggnadschef på Örebro universitet. »De stora fönsterpartierna sparar in åtskilliga kilowatt-timmar på vanlig belysning. Till och med glaset är miljöklassat, hållbarhetstanken syns i minsta detalj.»

Efter klockan sex på kvällen går hela huset ner på sparlåga. Rum där studenter jobbar sent blir till glimmande stjärnor i den annars svarta byggnaden.

»Nattetid är det som att vandra i en ljusbubbla, belysningen tänds strax före dig och släcks några meter efter.»

RUM FÖR FÖRÄNDRING

Bilbergsska Huset, som fått sitt namn efter zoologen och botanikern Johan Bilberg, stod färdigt 2008 och har en yta på 5 500 kvadratmeter. Men det finns redan långtgående planer på att expandera.

»Vi har förberett för tillbyggnad, huset är väldigt flexibelt. 3 500 kvadratmeter finns i framtidsplanerna», säger Owe.

ARBETSMILJÖN MINST LIKA VIKTIG

Trots att husets hållbarhetsprägel har sparat åtskilliga kronor åt universitetet är det ändå satsningen på arbetsmiljön som Owe är mest stolt över. Stor vikt har lagts vid att skapa mötesplatser på campus. Bilbergsska huset har öppet dygnet runt och studenter från hela universitetet kommer hit för att plugga.

»Grupprummen är ljudisolerade och inglasade. Studenterna kan arbeta ostört men ändå spana ut över liv och rörelse i korridoren.»

Korridoren ja. En yta som traditionellt varit en trång passage mellan A och B. I Bilbergsska Huset är korridoren istället en ljus och inbjudande mötesplats. En lång bänk med mjuka dynor bjuder in till dialog och informella avstämningar. Korridoren har blivit ett rum man använder, inte bara går igenom.

»Lokalerna är väl anpassade för modern pedagogik. Jag vet inte om de påverkat söktrycket till våra utbildningar, men de har definitivt fått studenter och personal att trivas. Det här är ett hus man vill stanna i», säger Owe.

VÄXTER BLIR LIVSAVGÖRANDE VACCIN

Det är inte bara inomhus som människor trivs i Bilbergsska huset. Många trivs på taket också. Här ligger nämligen ett



I Bilbergska huset är rummets belysning och ventilation försedda med rörelsesensorer för att minska onödig energianvändning.

90 kvadratmeter stort växthus. Hittills har det inte använts till forskning i någon större skala, men inom kort ska forskare vid den biokemiska institutionen vid Örebro universitet plantera olika grödor och växter här i hopp om att få fram vaccin mot hiv och borrelia.

»Tanken är att grödorna ska kunna användas i u-länder, där det är svårt att sprida vanliga vacciner. För att bli immuna mot sjukdomen ska lokalbefolkningen kunna äta en morot istället för att få en spruta», berättar Ingrid Lindh, doktorand i biokemi.

Att växthuset ligger på taket beror inte på tillgången på solljus som man kanske kunnat tro. Det var helt enkelt här det fick plats. Bevattning och belysning sker maskinellt.

»Det kan skötas från vilken dator som helst, så vi behöver inte åka hit på lov och helger för att sköta om växterna», säger Ingrid.

KORTA FAKTA

Bilbergska huset har fått sitt namn efter den fritänkande 1600-talsprofessorn Johan Bilberg.

Byggnaden är ritad av Sven Gunnarsson på White Arkitekter.

Huset är 5500 kvadratmeter stort. Här ryms bland annat kontor, laboratorier, grupprum, undervisnings-salar och ett växthus.

Förutom strömbesparande åtgärder har huset källsortering, kompostering, solceller, återvinning av värmen i inomhusluften samt uteslutande lågenergilampor.



Ett modernt tillskott i en historisk miljö

»Tillsammans med universitetet vill vi locka hit de främsta studenterna, lärarna och forskarna. Lokalerna, miljön och närheten till staden betyder mycket i det arbetet.»





»Uppsalas långa tradition som studentstad bygger mycket på att campusområdena ligger i centrum. Den akademiska världen och staden möts på ett väldigt naturligt sätt i Uppsala. Det vill vi bygga vidare på.»

- Hans Antonsson, regiondirektör

Blåsenhus är ett modernt tillskott i en historisk miljö. Med Botaniska trädgården och Uppsala slott som närmaste grannar växer det nya kvarteret fram. Hans Antonsson, regiondirektör för Akademiska Hus i Uppsala, tycker att det centrala läget är en viktig förutsättning för utbyggnaden i området.

»Uppsalas långa tradition som studentstad bygger mycket på att universitetets institutioner ligger i centrum. Den akademiska världen och staden möts på ett väldigt naturligt sätt i Uppsala. Vi vill ha fler centrala campusområden istället för att låta universitetet flytta till stadens utkanter.»

Först ut i Blåsenhus är ett 25 000 kvadratmeter stort centrum för lärarutbildning, pedagogik och psykologi. Över 2 500 studenter och 400 anställda arbetar här varje dag sedan inflyttningen i januari 2010.

»Området har varit avsatt för utbyggnad av universitetet sedan 1920-talet», berättar Hans. »Vi har fått många positiva reaktioner från både lärare och studenter om den nya arbetsplatsen. Allmänheten har också kommit med massor av beröm, de tycker att den nya byggnaden lyser upp området och skapar trygghet i höst- och vintermörkret.»


GOTT OM GRÖNA TANKAR

Blåsenhus ligger som sagt vid Botaniska trädgården. Men den gröna tanken sträcker sig ännu längre. Hållbarhet har genomsyrat hela byggprocessen. Energin används så effektivt som möjligt, byggnadens fasader har täthetsprovats för att säkerställa att minimalt med värme läcker ut genom ytterväggarna. Både belysning och ventilation är närvarostyrd och går bara igång när människor vistas i rummen. Till och med taken är gröna och belagda med sedum istället för traditionellt tegel eller plåt.

UNIVERSITETET I STADEN OCH TVÅRTOM

Studenterna idag väljer att spendera mer och mer tid på campus. Så kvarteret Blåsenhus är vakat betydligt fler timmar på dygnet än ordinarie kontorstid. Den nyöppnade idrottsanläggningen är en av anledningarna. Den är öppen för alla och med sina 3 000 pulshöjande kvadratmetrar har den lyckats med det konststycket att locka allmänheten till campus.

»Vi har länge sett universitetet som ett naturligt inslag i staden», säger Hans. »Nu får staden komma till universitetet också.»



Att placera arbetsplatser och grupprum i direkt anslutning till entrén har visat sig framgångsrikt. Studenterna kan plugga, men samtidigt ha koll på vilka som kommer och går. Här, ett tydligt exempel från Blåsenhus.

Intressentdialogen



Drygt 300 000 personer studerar, forskar och arbetar dagligen i Akademiska Hus fastigheter. Dialog och samverkan är en viktig del i arbetet med att skapa värden för dem och bolagets övriga intressenter.

VÅRA INTRESSENER

Intressenterna har identifierats genom en kartläggning av den påverkan Akademiska Hus har på olika grupper eller personer eller den påverkan olika grupper eller personer har på Akademiska Hus. Intressenterna definieras som de organisationer eller personer som påverkas av Akademiska Hus aktiviteter, produkter och tjänster, och vars handlingar kan påverka Akademiska Hus möjligheter att framgångsrikt genomföra strategierna och nå de uppsatta målen.

Akademiska Hus verksamhet sker i nära samverkan med företagets viktigaste intressenter. Denna samverkan är en förutsättning för Akademiska Hus uppdrag; »att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning». Det är den förväntan som ägaren av Akademiska Hus, den svenska staten, har på bolaget.

Akademiska Hus ska vara en aktiv partner till sina kunder, universitet och högskolor, och erbjuda kunskapsmiljöer som bidrar till deras attraktionskraft. Vi ska också ha en effektiv förvaltning av hög kvalitet och en finansiell stabilitet. Akademiska Hus ska även erbjuda hög service och kvalitet till sina brukare; studenter, forskare och universitetsanställda. Kreditgivarna förväntar sig en god ekonomisk förvaltning och finansiell transparens så att risker och möjligheter kan analyseras av kreditanalytiker.

Anställda förväntar sig att Akademiska Hus ska vara en god arbetsgivare och erbjuda bra anställningsvillkor, säker arbetsmiljö och möjligheter till professionell utveckling.

Akademiska Hus leverantörer förväntar sig tydliga kravställningar på samarbete och hög integritet vad gäller af-färsetik; samma krav ställer Akademiska Hus i sin tur på bolagets leverantörer.

Akademiska Hus förväntas leva upp till de krav som ställs från omgivande organisationer. Det gäller både att följa formell reglering från myndigheter och att leva upp till vissa av de förväntningar som intresseorganisationer har på Akademiska Hus vad gäller exempelvis miljöfrågor. Akademiska Hus förväntas interagera med lokalsamhället för att skapa utveckling av städer och regioner.

De intressenter som Akademiska Hus identifierar som de viktigaste är förutom ägaren staten också; kunder, brukare, kreditgivare, anställda, leverantörer, rikspress och politiker. Kommunikation med intressenterna pågår kontinuerligt som en integrerad del av verksamheten. I tabellen specificeras de mest förekommande typerna av dialog med respektive intressentgrupp.

INTRESSENTDIALOGER UNDER 2009

Under 2009 har ett antal företrädare för viktiga arenor intervjuats och fått ge sina synpunkter på vad i utvecklingen inom sina områden som påverkar Akademiska Hus.

Arenor som undersöktes var bland annat arkitektur, stadsutveckling och akademi. Till detta kommer de årliga större mätningarna av Nöjd kundindex, NKI och Nöjd medarbetarindex, NMI. Under 2010 kommer arbetet med intressentdialoger att systematiseras och bli en tydligare del av koncernens styrning.

INTRESSENTGRUPP	FRÅGOR	DIALOG	RESULTAT (EFFEKT)
ÄGARE	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande	Årsstämma, styrelsearbete, möten	Hållbarhetsredovisning, bolagsstyrningsrapport, utdelning
KREDITGIVARE	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande, finansiell stabilitet, affärsmöjligheter	Möten	Kreditrating, riskhantering
KUNDER	Energieffektivitet, byggnaders miljöpåverkan, kunskapsmiljöer	Kundnöjdhetsundersökning (NKI), kundmöten	Positiv NKI-utveckling
BRUKARE	Kunskapsmiljöer	Förstärkt kommunikationsarbete	Ökad kännedom om Akademiska Hus
LEVERANTÖRER	Leverantörernas miljöarbete och sociala ansvar, arbetsvillkor för anställda, betalningsförmåga	Upphandling, förhandling	
LOKALSAMHÄLLE	Stadsplaner		
ANSTÄLLDA	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, organisation	Medarbetarundersökning (NMI)	Jämställhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision och kärnvärden
RIKSPRESS	Kunskapsmiljöer	Pressmeddelanden, intervjuer	Tydligare bild av Akademiska Hus bidrag
POLITIKER	Kunskapsöveriges utveckling	Årsöversikt	Ökat intresse för kunskapsmiljöer

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

De viktigaste hållbarhetsfrågorna har identifierats genom att sammanställa synpunkter från intressenter i de dialoger som har ägt rum under året. Det har också skett genom det nätverk av miljökoordinatorer som Akademiska Hus har och genom styrgruppen för hållbarhetsarbetet där delar av ledningsgruppen för Akademiska Hus ingår.

Den fråga som framstår som den viktigaste rör energi och klimat. Fastigheter står för cirka 40 procent av energi-användningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär en femtiondel (1/50 eller 2 procent) av lokal-fastigheterna i Sverige. Akademiska Hus fastigheter förväntas ha en hög energieffektivitet och en så liten klimatpåverkan som möjligt. En annan viktig fråga rör de underleverantörer Akademiska Hus använder. Det gäller både materialval som görs i samband med nybyggnationer och arbetssätt vad gäller miljöansvar och socialt ansvar. Det innefattar leverantörernas eget miljöarbete och de arbetsvillkor som gäller för anställda hos underleverantörer.

Akademiska Hus förväntas också upprätthålla en god etik i de affärsrelationer som koncernen har. Det är särskilt viktigt för en aktör som Akademiska Hus som med sin storlek är en mycket stor aktör med en stark ställning på marknaden.

Akademiska Hus anställda förväntar sig att bolaget är en god arbetsgivare som erbjuder bra utvecklingsmöjligheter samt en säker och hälsosam arbetsmiljö. Jämställdhet, mångfald och insatser för »balans i livet» ingår i detta.

MARKNADSHYROR

En fråga som väckt debatt om Akademiska Hus rör hyres-sättningen. Vissa grupper anser att det är fel att Akademiska Hus tillämpar en hyressättning som baseras på marknads-villkor. Enligt kritikerna anses universitet och högskolor betala en hyra som minskar en budget som annars kunde ha gått till utbildningsverksamhet eller forskningsprojekt.

Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats av den svenska staten och förväntas ha konkurrenskraftiga hyror. Marknadsandelen är idag 62 procent vilket gör Akademiska Hus till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrída konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden. Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. En god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet eftersträvas. Akademiska Hus ska uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

Det är Akademiska Hus förhoppning, och målsättning, att bolagets kunder tycker att prissättningen motsvarar det som erbjuds. Målet är att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Akademiska Hus finansiella styrka gör att universitet och högskolor kan växa oavsett konjunktur. Detta är en trygghet för kunderna och en garanti för Sveriges utveckling som kunskapsnation.



Hus Väner är vinnare av Stora Samhällsbyggarpriset 2009 och har tagit form i nära samarbete mellan Akademiska Hus och Karlstads universitet.

Årets utmärkelser

Under 2009 har Akademiska Hus tilldelats flera prestigefulla priser. Stora Samhällsbyggarpriset, som ser hållbarhet och resursutnyttjande som viktiga kriterier i bedömningen, är ett. Vi har även vunnit ett par renodlade energipriser.

Hus Väner är vinnare av Stora Samhällsbyggarpriset 2009. Byggnaden invigdes 2008 och har tagit form i nära samarbete mellan Karlstad universitet och Akademiska Hus. Här svävar en aula med plats för över hundra personer i entréhallen och studenter och forskare kan arbeta med fullskaliga projekt i någon av de stora verkstadshallarna.

Så här lyder juryns motivering: »I projektet har man på ett mycket medvetet sätt förhållit sig till processen, såväl före, under som efter projektet, vilket gett hållbara, flexibla, förvaltningsanpassade lösningar med en arkitektur som stärker områdets karaktär. En engagerad och långsiktig hyresgäst har i nära samarbete med en erfaren och målmedveten byggherre skapat en effektiv byggprocess med

stora kvaliteter. Samverkan med totalentreprenör och övriga aktörer i projektet har medfört att allas kompetenser nyttjats väl så att projektets ambitiösa mål kunnat uppnås med god kontroll av dess resurser.»

Under året har vi även vunnit »Bästa solcellsanläggning» för Ekologihuset vid Lunds universitet. Vi har också fått priset »Best European Energy Service Promoter» tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting, Statens fastighetsverk, Specialfastigheter, Fortifikationsverket och Energimyndigheten för projektet Energikicken. Enkelt förklarar är Energikicken en mötesplats där offentliga fastighetsägare kan ta del av gedigen kunskap och lärrika erfarenheter inom energiområdet.

Priser och utmärkelser genom åren

Sedan starten 1993 har Akademiska Hus tilldelats en rad utmärkelser inom arkitektur, teknik och miljö. Tillsammans med våra kunder har vi skapat många av Sveriges främsta kunskapsmiljöer.

2009

Hus Väner vid Karlstads universitet
- Stora samhällsbyggarpriset
Ekologihuset vid Lunds universitet
- Årets solcellsanläggning
Akademiska Hus
- Best European Energy Service Promoter

2008

Campus Åkroken vid Mittuniversitetet i Sundsvall
- Prix Rotthier
Hus Väner vid Karlstads universitet
- Karlstads kommuns byggnadspris

2007

Akademiska Hus
- Stora Energipriset

2006

Försvårshögskolan Stockholm
- Årets Gröna tak
Försvårshögskolan och Utrikespolitiska Institutet Stockholm
- Nominerat till Betongvaruindustrins arkitekturpris
Dramatiska institutet Stockholm
- Nominerat till Betongvaruindustrins arkitekturpris

2005

Campus Åkroken vid Mittuniversitetet i Sundsvall
- Charter Awards
Biblioteket vid Högskolan i Gävle
- Årets bästa bygge
Bygg- och miljökontoret i Gävle kommun.
- Nominerat till Stora Samhällsbyggarpriset
Tomas Hallén, Akademiska Hus
- Stora Energipriset

2004

KTHs bibliotek i Stockholm
- Helgopriset
Musikhögskolan i Örebro
- Årets byggnadspris, Byggnadsnämnden i Örebro.
Academicum Göteborg
- Nominerat till Årets bygge, Tidningen Byggindustrin

Språk- och litteraturcentrum i Lund
- Nominerat till Kasper Salinpriset och Lunds stadsbyggnadspris 2004.
Högskolan Borås
- Borås Stadsbyggnadspris, kategorin offentlig byggnad.

2003

Geocentrum i Lund
- Lunds stadsbyggnadspris
Karolinska Institutet Huddinge Institutionen för omvårdnad och neurotec
- Nominerat till Kasper Salin priset
Operahögskolan Stockholm
- Nominerat i Årets byggen

2002

Biblioteket vid Karlstads universitet
- Karlstad kommuns byggnadspris
KTHs bibliotek
- Stockholm ROT-priset
Designcentrum Lund
- Nominerat i Årets byggen

2001

Entrébyggnaden vid Kemiska institutionen på Chalmers tekniska högskola i Göteborg
- Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst
Sambiblioteket Härnösand
- Nominerat till Västernorrlands läns mest omtyckta byggnad i samband med Arkitekturåret
Universitetsbiblioteket Kalmar
- Nominerat till Kalmar läns mest omtyckta byggnad i samband med Arkitekturåret

2000

Företagsekonomi vid Stockholms universitet
- Nominerat till årets ombyggnad, Tidningen Byggindustrin
Sambiblioteket Härnösand
- Årets bibliotek, DIK-förbundet

1999

Aula Magna, Frescati, Stockholms universitet
- European Steel Design Award
Zenit Linköping
- 1999 års arkitekturpris, SAR Östra Götaland

1998

Campus Åkroken vid Mittuniversitetet i Sundsvall
- Bästa Färgmiljö, Målaremästarnas Riksförening, Stadsmiljörådets pris
Alnarpsgården i Alnarp
- Europa Nostra Awards
GEO-huset, Frescati, Stockholms universitet
- Betongelementföreningens arkitekturpris, Stockholms Handelskammarens arkitekturpris, Stockholms hembygdsförenings arkitekturpris
Kristianstads Högskola
- Kristianstads kommuns Byggnadsmiljöpris

1997

Konradsberg Stockholm
- Stockholms Byggmästarförening ROT-diplom
Aula Magna, Frescati, Stockholms universitet
- Nominerat till Kasper Salin-priset
KTHs huvudbyggnad Stockholm
- ROT-priset, Måleribranschens hedersnämning för färgmiljö
Alnarpsgården i Alnarp
- Helgopriset, Lomma kommuns pris för god byggnadskultur

1995

Lundberglaboratoriet vid Göteborgs universitet
- Bästa Färgmiljö, Målaremästarnas Riksförening
Ekologihuset Lund
- Delat stadsbyggnadspris
Handelshögskolan i Göteborg
- Kasper Salin priset, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

1994

Wallenbergsalen vid Göteborgs universitet
- Betongelementföreningens arkitekturpris

1993

Artisten vid Göteborgs universitet
- SAR Väst Arkitekturpris, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

GRI

(Global Reporting Initiative)

Akademiska Hus följer GRI:s Global Reporting Initiative rekommendationer för hållbarhetsredovisning. Tabellen nedan visar vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var indikatorerna återfinns i Akademiska Hus rapportering.

PROFIL

1. STRATEGI OCH ANALYS

1.1 Kommentar från vd	HÅR 3	■
1.2 Beskrivning av påverkan, risker och möjligheter	ÅR 14, HÅR 17	■

2. ORGANISATIONEN

2.1 Organisationens namn	HÅR framsida	■
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	HÅR 41	■
2.3 Organisationsstruktur	ÅR 19, 63	■
2.4 Huvudkontorets lokalisering	HÅR baksida	■
2.5 Länder där organisationen är verksam	HÅR 41	■
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	HÅR 41	■
2.7 Marknader	HÅR 41	■
2.8 Bolagets storlek	HÅR 41	■
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	HÅR 41	■
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	HÅR 34	■

3. REDOVISNINGSPARAMETRAR

Redovisningsprofil		
3.1 Redovisningsperiod	HÅR innehåll	■
3.2 Senaste redovisningen	HÅR 3, baksida omslag	■
3.3 Redovisningscykel	HÅR innehåll	■
3.4 Kontaktperson för rapporten	HÅR baksida	■
Redovisningens omfattning och avgränsningar		
3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	HÅR 9-12, 32-33	■
3.6 Redovisningens avgränsningar	HÅR innehåll	■
3.7 Begränsningar av omfattningen eller avgränsningen	ÅR 77-81	■
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag, dotterbolag, osv	ÅR 77-81	■
3.9 Mätmetoder och beräkningsgrunder	HÅR 7, 18, 23	■
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	HÅR 7, 18, 23	■
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare årsredovisningar	HÅR 7, 18, 23	■
Granskning		
3.12 Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI (Standard Disclosures) går att hitta	HÅR 36-38	■
3.13 Policy och praxis för extern granskning	HÅR innehåll, 38	■
4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG		
Styrning		
4.1 Styrningsstruktur	ÅR 60	■
4.2 Styrelseordförandens roll	ÅR 60	■
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	ÅR 60	■
4.4 Aktieägarnas och medarbetarnas möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	ÅR 60	■

4.5 Ersättning till ledande befattningshavare	ÅR 64, 84, HÅR 6	■
4.6 Undvikande av intressekonflikter i styrelsen	ÅR 60	■
4.7 Process för krav på styrelseledamöternas kvalifikationer	ÅR 60	■
4.8 Mission, värderingar, uppförandekod etc	HÅR 4, 10, 23	■
4.9 Styrelsens övervakning av hållbarhetsarbetet	HÅR 4, ÅR 54	■
4.10 Utvärdering av styrelsearbetet	ÅR 63	■
Engagemang i externa projekt		
4.11 Försiktighetsprincipens tillämpning	ÅR 52	■
4.12 Externa stadgor, principer och initiativ	HÅR innehåll, 40	■
4.13 Medlemskap i organisationer	HÅR 40	■
Intressentengagemang		
4.14 Intressentgrupper	HÅR 32	■
4.15 Identifiering och urval av intressenter	HÅR 32	■
4.16 Metoder för samarbete med intressenter	HÅR 33	■
4.17 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	HÅR 33	■

RESULTATINDIKATORER

5. EKONOMISKA INDIKATIONER

Ekonomiska resultat		
EC1. Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	HÅR 6	■
EC2. Finansiell påverkan, samt risker och möjligheter, hänförliga till klimatförändringen	HÅR 10	■
EC3. Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	ÅR 84	■
EC4. Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna		■
Marknadsnärvaro		
EC6. Policy och praxis, samt andelen utgifter som går till lokala leverantörer		■
EC7. Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare		■
Indirekt ekonomisk påverkan		
EC8. Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	HÅR 26	■

6. MILJÖINDIKATORER

Material		
EN1. Materialanvändning i vikt eller volym		■
EN2. Återvunnet material i procent av materialanvändning		■
Energi		
EN3. Direkt energianvändning per primär energikälla	HÅR 18	■
EN4. Indirekt energianvändning per primär energikälla	HÅR 18	■
EN5. Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	HÅR 12-17	■
EN6. Initiativ för energieffektiva produkter och tjänster, inklusive baserade på förnyelsebar energi, samt resultat för energibehovet	HÅR 12-17, 24-27	■
Vatten		
EN8. Total vattenanvändning per källa	HÅR 18	■

Biologisk mångfald			
EN11. Läge och storlek av nyttjad mark, i eller intill skyddade områden eller områden med högt biologiskt mångfaldsvärde	■		
EN12. Väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden i skyddade områden, eller områden med hög biodiversitet	■		
Utsläpp till luft och vatten samt avfall			
EN16. Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	■	HÅR 18	
EN17. Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	■		
EN18. Initiativ för att minska utsläpp av växthusgaser, samt resultat	■	HÅR 12-17	
EN19. Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt	■		
EN20. NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per typ	■		
EN21. Totalt utsläpp till vatten, i kvalitet och recipient	■		Ej tillämpbar ¹⁾
EN22. Total avfallsvikt, per typ och hantlingsmetod	■		
EN23. Totalt antal samt volym av väsentligt spill	■		
Produkter och tjänster			
EN26. Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat	■	HÅR 12-18, 24-27	
EN27. Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori	■		Ej tillämpbar ¹⁾
Efterlevnad			
EN28. Summan av betydande böter, och antalet icke monetära sanktioner pga brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	■		
EN29. Väsentlig miljöpåverkan genom transporter	■	HÅR 16	
7. SOCIALA INDIKATIONER			
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
Anställning			
LA1. Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	■	HÅR 21, 23, www	
LA2. Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	■	HÅR 21, 23, www	
Relationer mellan anställda och ledning			
LA4. Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	■	HÅR 21	
LA5. Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten, och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal	■	HÅR 21	
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
LA6. Andel av personalstyrkan (i procent) som är representerade i formella och gemensamma lednings- och personal-, arbetsmiljö- och säkerhetskommittéer	■	HÅR 21	
LA7. Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	■	HÅR 21, 23	
LA8. Utbildning, träning, rådgivning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram för att bistå de anställda och deras familjer eller samhällsmedlemmar beträffande allvarliga sjukdomar	■	HÅR 21	
Träning och utbildning			
LA10. Genomsnittligt antal tränings- och utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier	■	HÅR 20, 21, 23	
LA11. Program för vidareutbildning för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	■	HÅR 20	
LA12. Procent anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	■	HÅR 20, 21	
Mångfald och jämställdhet			
LA13. Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	■	HÅR 21, 23, ÅR 60-65	
LA14. Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per anställningskategori	■		
Mänskliga rättigheter			
HR1. Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter, eller som har granskats utifrån mänskliga rättigheter	■		
HR2. Andel av betydande leverantörer som granskats för efterlevnad av mänskliga rättigheter, samt åtgärder	■	HÅR 22, www	
Icke-diskriminering			
HR4. Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	■	HÅR 21	
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal			
HR5. Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara hotade och åtgärder som vidtagits	■		Ej tillämpbar ¹⁾
Barnarbete			
HR6. Verksamheter där det finns risk för fall av barnarbete och åtgärder som vidtagits	■		Ej tillämpbar ¹⁾
Tvångsarbete			
HR7. Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete, och åtgärder som vidtagits	■		Ej tillämpbar ¹⁾
Samhälle			
Lokala samhällen			
S01. Utformning och omfattning av de rutiner som utvärderar verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde, verksamhet och utträde	■		
Korruption			
S02. Andel och antal affärsenheter som analyserats avseende risk för korruption	■		
S03. Andel anställda som utbildats i organisationens policyer och rutiner mot korruption	■	HÅR 22	
S04. Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	■		
Politik			
S05. Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	■	HÅR 40	
Uppfyllande av lagar och förordningar			
S08. Betydande böter och sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	■		
Produktsvar			
Kundernas hälsa och säkerhet			
PR1. Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produktkategorier som utvärderats	■	HÅR 9-12, 15-17	
Märkning av produkter och tjänster			
PR3. Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna, samt andel av produkter och tjänster som berörs	■	HÅR 12-15	
PR5. Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	■	HÅR 22	
Marknadskommunikation			
PR6. Program för efterlevnad av lagar, standarder och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring	■		
Efterlevnad			
PR9. Betydande böter för brott mot gällande lagar och regler gällande tillhandahållandet och användningen av produkter och tjänster	■		

¹⁾ Ej tillämpbar indikator med hänvisning till Akademiska Hus verksamhet

HÅR = Hållbarhetsredovisning 2009
 ÅR = Årsredovisning 2009
 www = akademiskahus.se

■ = Helt redovisad
 ■ = Delvis redovisad
 ■ = Ej redovisad

Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Akademiska Hus hållbarhetsredovisning 2009

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus att översiktligt granska innehållet i Akademiska Hus hållbarhetsredovisning för år 2009. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 *Bestyrkande av hållbarhetsredovisning* utgiven av FAR SRS. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av *Sustainability Reporting Guidelines G3*, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

VÅR ÖVERSIKTLIGA GRANSKNING HAR, UTIFRÅN EN BEDÖMNING AV VÄSENTLIGHET OCH RISK, BLAND ANNAT OMFATTAT FÖLJANDE:

- uppdatering av vår kunskap och förståelse för Akademiska Hus organisation och verksamhet,
- bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov,
- bedömning av resultatet av företagets intressentdialog,
- intervjuer med ansvariga chefer, på koncernnivå, dotterbolagsnivå och på utvalda enheter i syfte att bedöma

om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,

- tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- utvärdering av design för de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxidutsläpp,
- analytisk granskning av rapporterad information,
- avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2009,
- bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRIs riktlinjer,
- övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier, och
- avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för år 2009.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledningen att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Stockholm, den 31 mars 2010
Deloitte AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR SRS

Definitioner

För att underlätta förståelsen av Akademiska Hus hållbarhetsredovisning och jämförelsen gentemot andra företag förklaras här innebörden av branschspecifika termer och begrepp.

NÖJD KUNDINDEX (NKI)

Genom en kundundersökning (eller NKI - Nöjd Kund Index som det ibland kallas) mäts och analyseras kundernas attityder och prioriteringar och kan jämföras med marknadsstrategierna.

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI)

Genom en medarbetarundersökning mäts hur nöjda medarbetarna är med sin arbets-situation och med Akademiska Hus som arbetsgivare.

FJÄRRVÄRME

Fjärrvärme är en storskalig metod för produktion och distribution av värme. Värmen produceras i centrala produktionsanläggningar och fördelas genom rörsystem till konsumenterna, flerbostadshus, lokaler eller småhus, där den används för uppvärmning genom radiatorer eller för tappvarmvattenproduktion.

FOSSILA BRÄNSLEN

Fossila bränslen är olika energikällor i form av kol eller kolväten, som kommer från äldre geologiska perioder, och som kan påträffas på eller under marken. De fossila bränslena består av rester av forntida växter som bäddats ner i jorden och sedan under högt tryck och värme brutits ner till sina beståndsdelar (huvudsakligen kol och kolföreningar). De fossila bränslena omfattar främst naturgas, petroleum och kol. Även torv kan ses som ett halv fossilt bränsleslag.

FÖRNYBAR ENERGI

Energi från naturresurser som är förnyelsebara eller som påfylls naturligt. Exempel är energi från vind, sol, geotermi, vågor, tidvatten, vattenkraft och biomassa.

GLOBAL COMPACT

Ett FN-initiativ för att uppmuntra företag runt om i världen att anamma hållbar affärspraxis och består av tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion.

HÅLLBAR UTVECKLING

Definierad av Brundtland kommissionen (FNs kommission för Miljö och Utveckling) 1987. »Utveckling som tillgodoser dagens behov utan att riskera framtida generationers möjlighet att tillgodose sina behov.»

CSR (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY)

Företagets sociala ansvarstagande. Ett koncept där företag integrerar ekonomiska, sociala och miljömässiga intressen i sin affärsverksamhet och i interaktionen med sina intressenter.

ISO 14001

En internationell standard för att certifiera miljöledningssystem.

KLIMATFÖRÄNDRING

Ökning av jordens medeltemperatur orsakad av en högre koncentration av växthusgaser i atmosfären, vilket bidrar till den naturliga växthuseffekten.

KOLDIOXID (CO₂)

Koldioxid förekommer naturligt i atmosfären och är inblandad i fotosyntesen, men bildas också vid förbränning. Den kemiska beteckningen är CO₂. Koldioxid är nödvändigt för livet på jorden.

NORDPOOL

Den nordiska elbörsen.

ENERGI

Energi förekommer grundläggande i olika slag, till exempel lägesenergi, rörelseenergi, termisk energi och elektromagnetisk energi. Energi mäts i joule (J) eller watt-timmar (Wh), vilket betyder kraft (watt) multiplicerat med tid. Vanligen används relevanta prefix, såsom kilo (k) för 1 000, mega (M) för 10⁶ (1 000 000), giga (G) för 10⁹ eller tera (T) för 10¹² (1 000 000 000 000). I sammanhang kring energi i byggnader används energi främst i form av el, fjärrvärme, gas, bioenergi och olja.

ENERGIENHETER

KWh (kilowattimme, Wh × 10³)

MWh (megawattimme, Wh × 10⁶)

TWh (terrawattimme, Wh × 10¹²)

En wattimme är den energi som används under en timma om effekten är en watt.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

GRI är ett internationellt samarbetsorgan där många olika intressentgrupper i samhället arbetat fram globala riktlinjer för hur företag ska redovisa det som rymms inom begreppet hållbar utveckling.

ENERGIDEKLARATION

Energideklarationen är ett bra verktyg för att se hur man kan minska energiåtgången i sin byggnad. Deklarationen görs av en energiexpert tillsammans med byggnadsägaren. Den visar hur mycket energi som går åt och ger råd om hur byggnaden kan bli mer energismart.

GLOBALT ANSVAR

Globalt Ansvar är ett initiativ för att främja arbetet med mänskliga rättigheter, bättre miljö, grundläggande arbetsvillkor samt antikorrupktion baserat på principerna i FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer. Syftet är att vara en plattform för olika aktörer som arbetar med företagets sociala ansvar, såsom näringslivet, arbetsmarknadens parter och frivilligorganisationer.

AFS 2001:1

Arbetsmiljöverkets föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete och allmänna råd om tillämpningen av föreskrifterna.

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.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde.

DRIFTKOSTNADER

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

DRIFTÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

KVM BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument.

SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

Aktiv medverkan i branschorganisationer

Med målsättningen att forma ett framtida hållbart samhälle medverkar Akademiska Hus tillsammans med andra aktörer i branschorganisationer, intresseföreningar och samhällssammansatta projekt.

INRIKTNING	ORGANISATION	MÅL
VERKSAMHETS-STYRNING	Nationella träbyggnadsstrategin (Näringsdepartementet)	Målet med satsningen på en Nationell träbyggnadsstrategi är att trä ska bli ett självklart alternativ i allt byggande.
	Bygga-bo-dialogen (Miljödepartementet)	Målet är att före 2025 nå en hållbar bygg- och fastighetssektor främst inom tre prioriterade områden; hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och effektiv resursanvändning.
	Regeringens delegation för främjande av miljöanpassad teknik	Målet är att stimulera utvecklingen av miljöanpassad teknik.
	Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA)	Fristående akademi med mål att främja tekniska och ekonomiska vetenskaper samt näringslivets utveckling.
	IVA:s Näringslivsråd	Näringslivets stödorganisation för IVA.
	Sveriges Fastighetsägarförbund	Centralorganisation för fastighetsägare.
FÖRVALTNING	Svenska Föreningen för Kvalitet (SFK)	Målet är att stödja utvecklingen inom kvalitetsområdet.
	Utveckling av Fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS)	Målet är att samverka i forsknings- och utvecklingsfrågor.
UTVECKLING AV TEKNIK OCH KUNDMILJÖER	Boverket	Målet är att främja utvecklingen av långsiktigt hållbara svenska regioner, städer och samhällen.
	Beställargruppen lokaler (BELOK)	Målet är att stödja energieffektiva produkter, system och metoder, och att skapa nödvändiga förutsättningar för implementering.
BYGGPROJEKT	Chalmers Energi Centrum (CEC)	Målet är att uppnå synergier inom forskning och utbildning samt att underlätta genomförandet av större forsknings- och utvecklingsuppdrag.
	Bygg- och fastighetssektorns fortbildningsinstitut AB (BFAB)	Målet är att tillgodose behoven av kompetensutveckling genom kvalificerad utbildning inom byggande och förvaltning.
	Byggherrarna	Målet är att främja medlemmars intresse som byggherrar.
	Svenska Geotekniska Föreningen (SGF)	Målet är att förmedla information, ta fram nya metoder, standarder och vara språkrör samt kontaktorgan.
	Nordcert	Målet är att utöva och administrera kvalitetskontroll för byggstålprodukter samt bedriva utbildning och information i anslutning därtill.
MEDARBETARE	Almega Fastighetsarbetsgivarna	Akademiska Hus arbetsgivarorganisation.
	Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd	Målet är att tillgodose branschens behov av yrkeskunniga medarbetare inom aktuella yrkesområden.
MILJÖ	Svenska Brandförsvarsföreningen	Målet är att förebygga och begränsa brandskador och akuta miljöskador.
	STEM (Energiutvecklingsnämnden)	Målet är att produktionen av förnybar el ska öka med 25 TWh till år 2020.
	Centrum för energi- och resurseffektivt byggande och förvaltning (CERBOF)	CERBOFs vision är att all energi- och resursanvändning inom bebyggelsen är effektiv och långsiktigt hållbar och att byggnader har god inomhusmiljö.
	Boverkets Energiråd	Målet är att genom medverkan bistå med erfarenheter, synpunkter och råd när förslag och beslut om styrande åtgärder för en effektivare energianvändning i byggnader ska tas fram.
	Svensk Elbrukarförening (ELBRUK)	Målet är att bevaka att lagstiftarens intentioner och regler för en konkurrensutsatt elhandel och en relevant övervakad nätverksamhet förverkligas.
	Byggvarubedömningen (BVB)	Målet som delägare av det webbaserade miljöbedömningssystem är att minimera miljörisker i byggandet och fasa ut skadliga ämnen ur byggprodukter.
	Kretsloppsrådet	Akademiska Hus medverkar indirekt i Kretsloppsrådet genom bolagets engagemang i Byggherrarna. Målet är att genom frivilliga åtaganden uppnå ett trovärdigt, effektivt, systematiskt och samordnat miljöarbete som leder till ständiga miljöförbättringar.

Akademiska Hus engagerar sig i bransch- och samhällsfrågor. Som Sveriges andra största fastighetsbolag bidrar Akademiska Hus med sin kompetens och sina resurser till att vidareutveckla branschens arbetsmetodik. Akademiska Hus är av uppfattningen att koncernens åtaganden är viktiga

för utvecklingen av fastighetsbranschen och dess samspel med samhälle, miljö och människa.

Ovan presenteras ett urval av de organisationer, sammanslutningar och projekt där Akademiska Hus aktivt medverkar.

Om Akademiska Hus

RESULTAT OCH NYCKELTAL	2005	2006	2007	2008	2009
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 606	4 704	4 786	4 957	5 115
Driftöverskott, Mkr	2 738	2 813	2 930	3 053	3 149
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	7 214	1 874	-617	-2 192	-1 208
Resultat före skatt, Mkr	9 270	4 229	1 673	232	1 330
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	46 738	49 348	49 705	47 524	47 723
Totalavkastning fastigheter, %	24,7	9,8	4,6	1,9	4,3
Uthyrningsbar area, Tkvm	3 281	3 230	3 222	3 200	3 219
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	34,2	12,9	4,9	0,7	4
Soliditet, %	44,8	47,2	47,8	46,5	47,3
Belåningsgrad, %	35,8	33,5	33,9	32,6	32,5
Räntetäckningsgrad, %	435	434	399	369	866

2009 I KORTHET

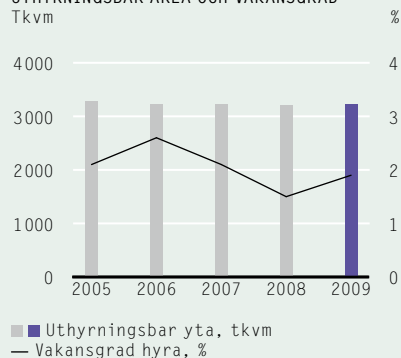
Året har präglats av en fortsatt svag konjunktur och trots att förhållandena på finansieringsmarknaden har lättat under andra halvåret finns fortfarande viss osäkerhet i marknaden kvar. Den underliggande fastighetsrörelsen fortsätter dock att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde.

Under året har ett större nybyggnadsprojekt färdigställt - Evolutionsbiologiskt centrum 3 för Uppsala universitet. Geologivetenskap i Stockholm utgör det största färdigställda om- och tillbyggnadsprojektet. Av övriga färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt kan nämnas Biomedicinskt centrum deletapp 31 och 32 i Uppsala.

Under 2009 har Akademiska Hus satt upp ett nytt, offensivt mål när det gäller att minska energianvändningen. Det nya målet är att minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000. Under året introducerades Energiportalen som det centrala systemet för energiuppföljning.

Hus Väner i Karlstad vann Stora Samhällsbyggarpriset.

UTHYRINGSBAR AREA OCH VAKANSGRAD



AKADEMISKA HUS VERKSAMHET

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Fastighetsvärdet uppgår till 47,7 miljarder och lokalarean uppgår till 3,2 miljoner kvm. Universitet och högskolor är Akademiska Hus klart dominerande kundgrupp och svarar för 91 procent av intäkterna. Marknadsandelen uppgår till 62 procent vilket gör oss till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Andra kunder är forskningsinstitut och forskningsintensiva företag samt företag, myndigheter och övriga verksamheter med en tydlig koppling till campusområdet. Fastighetsbeståndet sträcker sig över nästan hela landet - från Kiruna i norr till Malmö i söder.

ATT UTVECKLA CAMPUSMILJÖER

Akademiska Hus är en långsiktig partner till universitet och högskolor när det gäller att utveckla lokaler och campusområden. Att vara väl insatt i morgondagens pedagogik och forskningsmetodik är en förutsättning för att kunna erbjuda lokaler som möter våra kunders behov och utmaningar. Akademiska Hus har även en viktig samhällsroll. Utvecklingen av campusområden sker tillsammans med studenter, forskare, lärare, samhällsföreträdare och näringsliv och ska skapa tillväxt för hela regionen. Under de senaste tio åren har Akademiska Hus investerat sammanlagt 20 miljarder i nya fastigheter på landets lärosäten.

FINANSIELL STYRKA

Akademiska Hus har en god finansiell ställning. Koncernen är väl etablerad på de publika finansieringsmarknaderna och har väl fungerande kortsiktiga och långsiktiga finan-

sieringsprogram. Ratingen har sedan 1996 varit oförändrad långfristig AA, med »stable outlook», samt en kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's. Till Akademiska Hus styrka bidrar långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga hyresgäster.

KORT HISTORIA

Akademiska Hus bildades 1993 då dåvarande Byggnadsstyrelsen bolagiserades och ägs till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet. Akademiska Hus har i uppdrag att erbjuda Sveriges universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. I affärsidén ingår att vara ledande på detta genom att utveckla och underhålla moderna kunskapsmiljöer för bolagets kunder och därmed stärka Sverige som kunskapsnation. Akademiska Hus är den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Efter en första period av uppbyggnad och betydande fastighetsinvesteringar till följd av högskolesektorns kraftiga expansion har de senaste åren konkurrensen på Akademiska Hus del av fastighetsmarknaden skärpts, vilket varit positivt för både Akademiska Hus och kunderna.

HÅLLBAR FRAMTID

Fastighetsbranschen står för nära 40 procent av samhällets totala energianvändning. Här finns stora möjligheter för oss att göra skillnad. Akademiska Hus har arbetat aktivt med miljöfrågor i över femton år. Till 2025 har vi satt som mål att minska mängden köpt energi med 40 procent jämfört med år 2000.

