

## HÅLLBARHETSREDOVISNING 2010

Vi arbetar ständigt för att minska våra fastigheters energi- användning. Ett exempel är Hus Väner i Karlstad, där användningen idag är 68% lägre än snitt för svenska kontorsbyggnader, STIL2, (kWh per m<sup>2</sup>). Läs mer om hur vi jobbar här i vår Hållbarhetsredovisning.

68%



AKADEMISKA HUS

Produktion: Akademiska Hus i samarbete med Happy F&B och F&B Factory.  
Foto: Ola Kjelbye, Joachim Lundgren, Rasmus Norlander, Lennart Johansson/  
Stockholms Stadsbyggnadskontor (s 11).  
Tryck: Göteborgstryckeriet, 2011.

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 kompletterar 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 »Medverkan» ger läsaren detaljrik och exemplifierad information om Akademiska Hus hållbarhetsarbete. Kapitlet »Intressenter och hållbarhetsfrågor» är skrivet ur ett intressentperspektiv och berör intressenters krav och viktiga förtroendefrågor.

För 2010 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 och revisors rapport, (sidorna 36–38) där det också framgår vilka av GRIs indikatorer som uppfyllts. Data som presenteras rör kalenderåret 2010, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Gunnar Oders, ekonomidirektör  
telefon: +46 31 63 24 26  
e-post: [gunnar.oders@akademiskahus.se](mailto:gunnar.oders@akademiskahus.se)

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

#### ADRESS

Akademiska Hus  
Stampgatan 14  
Box 483, 401 27 Göteborg

Telefon: +46 31 63 24 00  
[akademiskahus.se](http://akademiskahus.se)  
[info@akademiskahus.se](mailto:info@akademiskahus.se)



# Innehåll

Detta är Akademiska Hus	2
Vd har ordet	3
Vision	4

## EKONOMISKT ANSVAR

Ansvarsfull fastighetsförvaltning	5
Värdeskapande för ägare och intressenter	6
Ekonomiska indikatorer	7

## MILJÖANSVAR

Vårt ansvar för miljön	9
Miljöpolicy i korthet	10
Fyra viktiga miljöaspekter	12
Fyra långsiktiga miljömål	13
Miljöindikatorer	18

## SOCIALT ANSVAR

Unik kompetens	20
Ledande marknadsaktör med stort ansvar	22
Sociala indikatorer	23

## MEDVERKAN

Marklager	24
Energiportalen	28

## INTRESSENTER OCH HÅLLBARHETSFRÅGOR

Intressentdialogen	32
--------------------	----

## ENGAGEMANG

Green Building	34
----------------	----

## UTMÄRKELSER

Priser och utmärkelser genom åren	35
-----------------------------------	----

## ÖVRIGT

GRI (Global Reporting Initiative)	36
Revisorns rapport	38
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 29 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 89 procent av intäkterna. Att vara 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 64 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 nästan 18 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.

# Smarta energilösningar för idag och imorgon



»Vi lägger kraft och resurser på att utveckla smarta lösningar som minskar energianvändningen. Med hjälp av modern teknik och vår samlade kompetens, kan vi i samverkan med svenska lärosäten göra stor skillnad»

- Mikael Lundström, vd

Det är sjutton år sedan Akademiska Hus började arbeta mer aktivt med miljöfrågor. Det har gett oss en gedigen erfarenhet och kunskap inom området. I dag fokuserar vi vårt miljöarbete på framförallt energi- och materialhushållning, utfasning av farliga ämnen, inomhusmiljö och transporter.

Sedan år 2000 har vi minskat vårt behov av köpt energi med över 22 procent, bland annat genom stora satsningar på energieffektiviseringsåtgärder. Detta är en något högre takt än vad vi bestämt i det långsiktiga energimålet, där vi har som målsättning att till 2025 ha minskat mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent. Från och med 2010 är all el vi köper dessutom ursprungsgaranterad och kommer från vattenkraft.

Vi utvecklar och förvaltar våra lokaler med stor omsorg om miljön. Målet är resurssmarta byggnader som främjar en hållbar framtid. Därför lägger vi kraft och resurser på att utveckla smarta lösningar som minskar energianvändningen. Med hjälp av modern teknik och vår samlade kompetens, kan vi i samverkan med svenska lärosäten göra stor skillnad. Vi har redan nu en framträdande roll i branschen när det gäller energieffektivisering och alternativ energiproduktion. Marklager, värmepumpar och solcellsanläggningar gör att flera av våra fastigheter i stort sett är självförsörjande. Under 2010 har vi vidareutvecklat Energiportalen, Akademiska Hus system för energiuppföljning.

I våra fastigheter finns nu över 10 000 mätare utplacerade, som sammanställer och analyserar över 300 miljoner mätvärden för att hitta nya möjligheter till besparingar. Det ger miljömässiga fördelar och i slutändan även fördelar i kronor och ören som kommer både oss och våra kunder till godo.

Systemet med marklager är miljövänligt och ekonomiskt samt en viktig del i vår energi- och miljöstrategi. Enkelt förklarar fungerar det så att vi lagrar värme på sommaren som vi sedan använder på vintern och under vintern lagrar vi kyla som ger svalka under sommaren. På sidan 24–27 kan du läsa om marklagret i Lund, som levererar sparad energi till Kemicentrum och Ingvar Kamprad Designcentrum.

Vi vill vara med och bygga upp Sverige till en framgångsrik kunskapsnation. För att nå det målet behöver vi agera långsiktigt. Det innebär att förvalta de befintliga husen väl och bygga flexibelt, hållbart och energismart när vi bygger nytt. Våra hus ska vara anpassningsbara och generella för att kunna möta nya behov med minsta möjliga påverkan på miljön. På så vis skapar vi bra förutsättningarna för framtidens kunskapsmiljöer.

Göteborg 14 mars 2011

Mikael Lundström

I maj 2006 invigdes en av Europas största energilageranläggningar, vilket gjorde Ingvar Kamprad Designcentrum i Lund nästintill självförsörjande på energi.



## Vision: Nya strategier visar vägen

2009 påbörjades arbetet med att skapa ett tydligare och mer samordnat Akademiska Hus. Första steget var att ta fram en ny vision och nya kärnvärden som berättar vad vi står för och är bra på, och att förtydliga vår kombinerade marknads- och samhällsroll. Under 2010 har arbetet fortsatt. Fem strategiska mål och tillhörande strategier pekar nu ut vägarna vi ska gå för att nå visionen.

Vår vision och långsiktiga satsning är att bli världsledande på kunskapsmiljöer. För att visionen skall bli enklare att ta till sig och för att göra det tydligt hur vi alla bidrar i det dagliga arbetet, har vi konkretiserat den i fem strategiska mål:

- Framgångsrika kunskapsmiljöer
- Optimal leverans
- Starkt varumärke
- Unik kompetens
- Långsiktig lönsamhet

Under varje mål finns väl förankrade strategier som hjälper oss att fokusera och i förlängningen nå vår vision. De ger oss bättre möjlighet att styra och följa upp verksamheten och är en del av vår nya ledningsmodell. Modellen gör det enklare för alla i organisationen att arbeta mot gemensamma mål och hjälper oss att vara tydliga och konsekventa.

I våra strategier gör vi det tydligt att byggandet av framgångsrika kunskapsmiljöer

kräver proaktivitet och ett nära samarbete med lärosätena. Tillsammans med lärosätet kan vi formulera visioner för fysisk utveckling av deras framtida verksamhet. Samarbetet ger oss också unika kunskaper om deras nuvarande och framtida behov av lokaler och service, och genom det kan vi som en aktiv partner erbjuda dem optimala lösningar.

Strategierna talar också om att vi ska utnyttja vår lokala närvaro och vår nationella spetskompetens samtidigt som vi samordnar våra processer för att säkerställa att vi arbetar effektivt och långsiktigt.

I dialogen med lärosätena och vår omvärld strävar vi alltid efter att vara tydliga, enhetliga och konsekventa. Våra strategier och vår varumärkesplattform hjälper oss att hela tiden stämma av våra budskap mot våra kärnvärden. Vi jobbar planerat och samordnat för att bygga varumärket Akademiska Hus och för att bli ännu bättre experter, aktiva partners och framtidsinriktade.

Det är när vi tillämpar strategierna genom hela organisationen, ända ner på individnivå, som de ger resultat. Därför arbetar Akademiska Hus med individuella handlingsplaner där varje enskild medarbetare preciserar vad de kan göra för att hjälpa till att nå de strategiska målen.

Genom att implementera våra kärnvärden och strategier i allt vi gör, bidrar alla medarbetare till verksamhetens fokus och kundernas framgång. Våra kärnvärden är vägledande i det fortsatta arbetet med att utveckla en gemensam företagskultur. En viktig del i det arbetet är att vi pratar om våra värderingar och hur vi arbetar med ledarskap och medarbetarskap på alla nivåer i bolaget. Ledarskapet skall vara tydligt och målsättningen är att alla medarbetare skall känna av ledningens stöd och engagemang. Under 2011 bygger vi oss vidare mot ett tydligare, mer samordnat och ännu starkare Akademiska Hus.

# 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.

## 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 uppmärksammade kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

## DÄRFÖR FINNS AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus bildades år 1993. 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 lokalkostnader. 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 skapar 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 2010 hade Akademiska Hus en nettolåneskuld uppgående till 15 726 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 31,8 procent. Upplåningen sköts med hjälp av en centraliserad finansförvaltning vilket möjliggör stordriftsfördelar 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 genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.

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

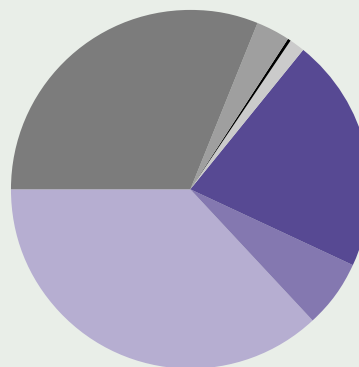
Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

# Värdeskapande för ägare och intressenter

## VÄRDESKAPANDE PER INTRESSENT, ANDEL

Förädlingsvärdet för 2010 inkluderar ej bolags-  
skatt vilken för 2010 uppgick till -797 Mkr.

■	Leverantörer 1 801 Mkr, 31 %
■	Anställda - löner 177 Mkr, 3 %
■	Styrelse, vd, ledning - ersättningar 16 Mkr, 0 %
■	Anställda - sociala kostnader 85 Mkr, 2 %
■	Kvar i bolaget 2 124 Mkr, 37 %
■	Långgivarens räntor 366 Mkr, 6 %
■	Aktieägarens utdelning 1 219 Mkr, 21 %



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. 31 procent av intäkterna användes till inköp från leverantörer under 2010. Sex procent av medlen användes för att betala räntor till olika långgivare för finansieringen av fastigheterna. En del av intäkterna, fem procent, gick tillbaka till anställda och samhälle i form av löner och sociala kostnader. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer.

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

Under det senaste året har förhållandena på de finansiella marknaderna stabiliserats, men ännu inte normaliserats. Akademiska Hus höga kreditvärdighet, uttryckt som kreditbetyget långfristig AA-rating med »stable outlook» samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, är en styrkefaktor i tider av finansiell oro. Även om riskpremier i kreditmarknaden har ökat, har finansieringar kunnat ske på ett betryggande sätt. Refinansieringsriskerna har därmed kunnat begränsas, vilket är en förutsättning för stabilitet i vår fortsatta verksamhet med utvecklingen av fastighetsbeståndet.

## VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGAREN

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2010 till 8,6 procent. Avkastningskravet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturykel. Ägarens krav för 2010 var 6,3 procent och nåddes därmed med marginal för året. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 6 och 13 procent. Driftöverskottet blev 3 134 Mkr och utdelningen till ägaren föreslås för 2010 bli 1 207 Mkr. Över 20 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

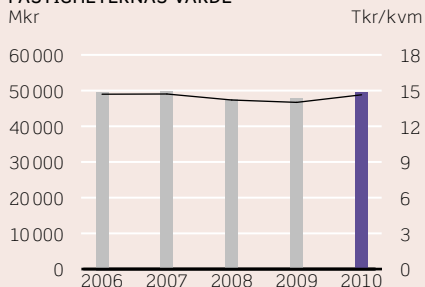
Fastigheternas värde förändrades positivt med 87 Mkr vilket motsvarar en ökning med 0,3 procent (minskning med 2,5) av marknadsvärdet. Värdeökningen för Akademiska Hus beror på ett minskat riskpåslag tillsammans med en omvärdering av fastigheter med långa kontraktstider. Per 2010 är fastighetsvärdet 49 497 Mkr (47 723).

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 42 miljarder kronor till 49 miljarder varav värdet sedan 2002 har ökat med 12 miljarder kronor – ett värde som förvaltas och utvecklas av Akademiska Hus på Finansdepartementets uppdrag (Näringsdepartementet t o m 31/12 2010).



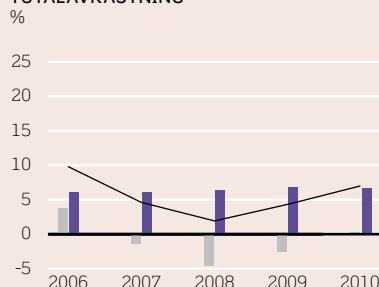
# Ekonomiska indikatorer

## FASTIGHETERNAS VÄRDE



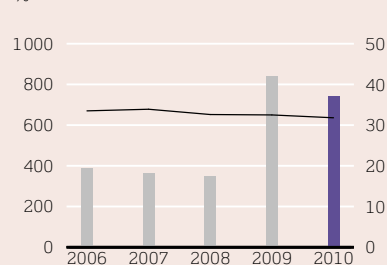
■ Bedömt marknadsvärde fastigheter  
— Bedömt marknadsvärde fastigheter, tkr/kvm

## TOTALAVKASTNING



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

## RÄNTETÄCKNINGS- OCH BELÄNINGSGRAD



■ Räntetäckningsgrad, %  
— Belåningsgrad, %

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 49 497 Mkr (47 723). Värdetändringen är positiv och uppgår till 87 Mkr (-1 208). Akademiska Hus har under året sänkt bolagets direktavkastningskrav och kalkylräntor med mellan 0,10-0,35 procentenheter på några större orter. För Akademiska Hus del fortsätter fastighetsrörelsen att vara fortsatt 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 2010.

Direktavkastningen uppgick till 6,7 procent (6,8) beroende på ett något minskat driftöverskott, i kombination med högre marknadsvärde på förvaltningsfastigheterna. Totalavkastningen uppgick till 7,0 procent (4,3).

Belåningsgraden uppgick till 31,8 procent för året (32,5). Räntetäckningsgraden uppgick till 741 procent (841).

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2010

RESULTATRÄKNING (MKR)	SYD	VÄST	ÖST	UPP-SALA	STOCK-HOLM	NORR	ÖVRIG VERKSAMHET <sup>1)</sup>	2010	2009	FÖRÄNDRING
Intäkter	751	794	530	858	1 747	496	0	5 176	5 116	60
Kostnader	-392	-330	-169	-373	-561	-204	-13	-2 042	-1 966	-76
varav energi, bränsle och vatten	<b>-97</b>	<b>-98</b>	<b>-66</b>	<b>-140</b>	<b>-204</b>	<b>-56</b>	<b>11</b>	<b>-650</b>	<b>-595</b>	<b>-55</b>
Driftöverskott	359	465	361	485	1 185	293	-13	3 134	3 149	-15
Värdetändring	174	-238	-262	25	363	25	0	87	-1 208	1 295
Rörelseresultat	527	220	95	503	1 535	314	-10	3 184	1 906	1 278
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>326</b>	<b>64</b>	<b>12</b>	<b>277</b>	<b>912</b>	<b>185</b>	<b>349</b>	<b>2 124</b>	<b>972</b>	<b>1 152</b>

Direktavkastning	5,6%	6,9%	8,3%	6,7%	6,4%	7,9%		6,7%	6,8%	-0,1%
Driftöverskottsgrad	48%	58%	68%	57%	68%	59%		61%	62%	-1%
Driftkostnader, kr/kvm	281	280	261	350	330	217		293	271	-22
Energi, bränsle och vatten, kr/kvm	195	191	190	246	227	150		203	186	-17
Andel vidaredebiterad energi	44%	42%	46%	73%	65%	34%		57%	56%	1%

## BALANSRÄKNING (MKR)

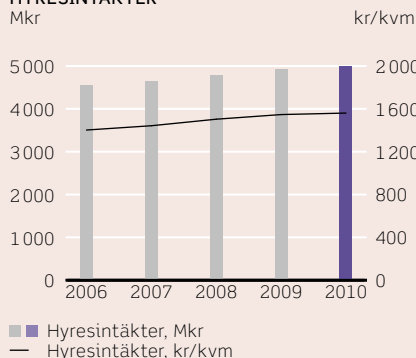
Tillgångar (balansomslutning)	6 684	7 071	4 389	8 707	19 949	3 957	2 769	53 526	51 787	1 739
Skulder	3 717	4 212	2 782	5 211	11 218	2 280	-1 303	28 117	27 311	-806

## FAKTA

Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 639	6 684	4 316	8 572	19 437	3 849		49 497	47 723	1 774
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 968	12 636	11 731	13 048	20 795	9 907		14 645	13 896	749
Nettoinvesteringar, Mkr	96	54	104	676	567	124	1	1 623	1 395	228

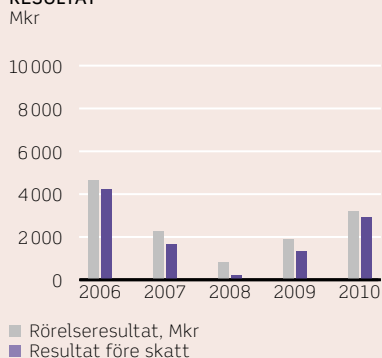
1) De stora posterna under Övrig verksamhet är i allt väsentligt hänförliga till allokeringen av koncerngemensam finansiering.

**HYRESINTÄKTER**



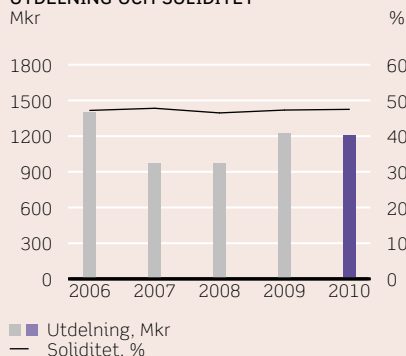
Hyresintäkterna uppgår till i genomsnitt 1557 kr/kvm (1543) och har ökat under den senaste femårsperioden till följd av investeringar i fastighetsbeståndet. Hyresnivån varierar mellan 1281 kr/kvm i region norr och 1877 kr/kvm i region Stockholm.

**RESULTAT**



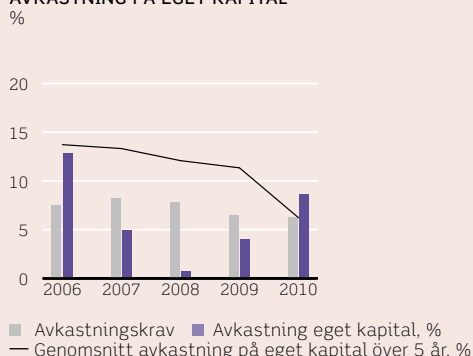
Koncernens rörelseresultat uppgick till 3184 Mkr (1906). Årets värdeförändring i fastighetsbeståndet uppgick till 87 Mkr (-1208). Resultatförbättringen förklaras främst av en mindre positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheterna under året.

**UTDELNING OCH SOLIDITET**



Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1207 Mkr. Soliditeten uppgår till 47,5 procent (47,3).

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**



Avkastning på eget kapital har uppgått till 8,6 procent (4,0). Under 2010 uppgick den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan till 2,3 procent och ägarkravet utföll till 6,3 procent. Avkastningskravet ska dock ses över en konjunkturcykel och genomsnittlig avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till drygt 6 procent.

**VIKTIGA HÄNDELSE**

En stadigt ökande efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer innebär att Akademiska Hus fastighetsrörelse fortsätter att vara stark och solid.

Resultatet före skatt uppgick till 2 921 Mkr (1 330). Förbättringen förklaras av en positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheterna jämfört med 2009 samt ett förbättrat finansnetto. Resultatet före skatt, men exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter ökade från 2 538 Mkr för 2009 till 2 834 Mkr 2010.

Förvaltningsfastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 106 Mkr (-1 208). Marknadsvärdeförändringen beror delvis på minskat riskpåslag i värderingarna.

Bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 1 719 Mkr (1 385). Under året genomfördes försäljningar av fastigheter i Mölndal, Uppsala och Skinnskatteberg där försäljningssumman uppgick till 83 Mkr (0).

Styrelsen föreslår en utdelning uppgående till 1 207 Mkr.

I Bilbergiska huset vid Örebro universitet rymmer ett av Sveriges mest avancerade laboratorier när det gäller analyser av kemikalier i miljön. På taket finns ett växthus i första hand avsett för forskning på genmodifierade grödor.



## 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 styrdokument 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, akademiskahus.se.

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.

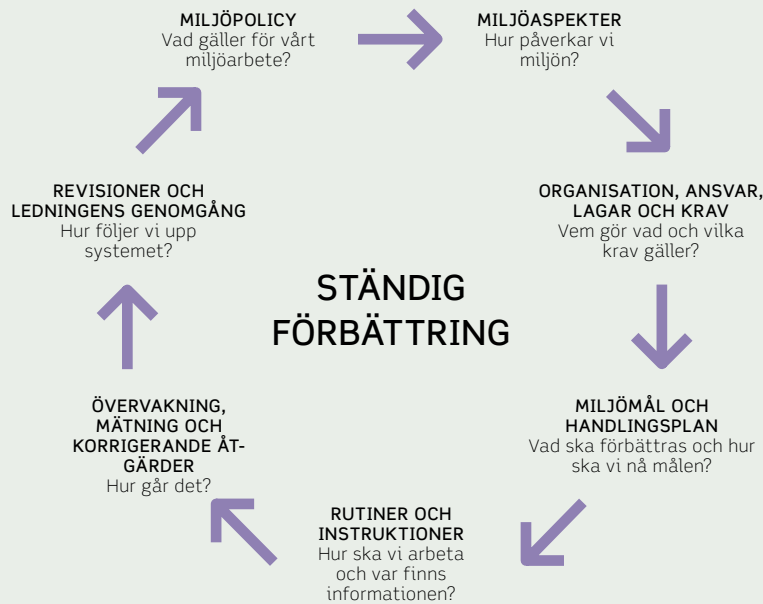
### NÄTVERKSORGANISATION DRIVANDE I MILJÖARBETET

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra miljöområden. De är:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- Innemiljö

Akademiska Hus fastigheter finns på 29 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 miljösamordnare som koordinerar miljöarbetet.

Akademiska Hus miljösamordnare utgör tillsammans koncernens miljönätverk, vilket ansvarar för hanteringen av miljöfrågor. Miljönätverket upprättar årligen en handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete.



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.

Syftet med handlingsplanen är att skapa engagemang genom konkreta aktiviteter och åtgärder både på regional och koncernnivå, kortsiktigt och långsiktigt.

Miljönätverket hanterar frågor från såväl interna som externa intressenter och överför erfarenheter mellan de olika regionerna.

Miljönätverket upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra långsiktiga miljöaspekter – energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god inommiljö. Koncernstyrelsen fastställer de övergripande miljömålen 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 totalt 57 uppsatta koncerngemensamma aktiviteter i miljönätverkets handlingsplan avslutades 44 under året medan tio fortfarande pågår, tre aktiviteter har utgått. Exempel på pågående koncerngemensamma aktiviteter är återkommande revisioner av årsentreprenörer samt medverkan i en översyn av KMA-arbetet (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö) för att förenkla och förtydliga miljöarbetet.

## 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.



Albano är beläget i Nationalstadsparken i Stockholm och är ett av Sveriges viktigaste utvecklingsområden för högre utbildning och forskning. För att en hållbar fastighetsutveckling ska bedrivas här krävs stark kompetens inom social-ekologiska system och högt satta miljömål.

## ALBANO

I samarbete med forskare från Stockholm Resilience Center vid Stockholms universitet, Arkitekturskolan och Institutionen för energiteknik vid KTH har Akademiska Hus i en Q-book (kvalitetsbok) formulerat visioner och konceptuella idéer för en hållbar fastighetsutveckling av Albanoområdet i ett socio-ekologiskt perspektiv.

Utgångspunkten är ett adaptivt förhållningssätt till en ständigt pågående kunskapsutveckling. En kunskapsutveckling som kontinuerligt ska kunna tas till vara och ges möjlighet att komma området till del såväl idag som i framtiden. Detta förutsätter att en stor grad av frihet bibehålls vid planering av området i allt från planprocessen till detaljprojektering. Målsättningen vad gäller miljöprestanda kan därmed sättas högre än vad för stunden kända tekniska system tillåter.

Begränsar man sig till vad nu känd teknik kan erbjuda, riskerar man att sätta mål som snabbt blir inaktuella. Ambitionen för Albano är att området ständigt ska utvecklas för att bli bättre allteftersom tillgänglig teknik så medger och på så vis hela tiden kunna ligga i framkant.

Smarta tekniska lösningar förutsätts som en del i denna högt satta ambition. Beteende och förhållningssätt är andra

faktorer som på sikt kommer att få allra största betydelse för att uppnå hållbar stadsutveckling. Medvetenhet och engagemang är därför viktiga ingredienser som ska tas till vara och utgöra drivkraft i utvecklingen av Albano. Redan i projektets linda bjöd Akademiska Hus i oktober 2009 in till en endagskonferens »Green Urbanism», som inspiration och start på projektet. Under 2010 genomfördes tre workshops med bland annat deltagare från det civila samhället med kunskap och intresse i ämnesområdet och direkt berörda intressenter i Albanos närområde.

Q-book Hållbarhet med sin metodik och angreppssätt har väckt uppmärksamhet i vidare kretsar och Svenska Institutet bjöd in berörda forskare att presentera projektet vid ett seminarium på Tongji University i Shanghai i oktober 2010 i anslutning till världsutställningen.

Vid en påföljande workshop vid Fudan University prövades Albano som metod för att om möjligt skapa en generell guideline av campusområden bland annat i samverkan med UNESCO.

Se också [urbanplanetatlas.org](http://urbanplanetatlas.org)



## Fyra viktiga miljöaspekter

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

### ENERIGHUSHÅLLNING

Akademiska Hus har valt att ta ett helhetsansvar kring den energi som används i våra byggnader och inte bara fokusera på den energi som går åt för enbart fastighetsdrift. Det innebär att vi räknar med hyresgästens energi till datorer och belysning i våra energimål. Arbetet med att sänka energianvändningen och miljöbelastningen är något vi vill skall ske i samverkan med hyresgästen. En av delarna i ett sådant arbete handlar om att ge rätt part det rätta incitamentet eftersom energiarbetet i allt större grad har kommit att handla om investeringar och inte bara injusteringar. Nedan beskrivs lite mera i detalj kring hur detta arbete går till.

Akademiska Hus har alltid grundat sitt energiarbete kring att minska sin miljöpåverkan genom att minska energianvändningen snarare än att bedriva sifferexerciser

kring energitillförselresonemang. En sparad kilowattimme ger bästa klimatnyttan har alltid varit devisen eftersom vi också försöker se Sverige och världen som helhet. Akademiska Hus samverkar med andra aktörer på energimarknaden och vi förlitar oss i stor grad också på att det finns politiska styrmedel som lotsar marknaden rätt. Under 2010 har vi tagit ett steg ytterligare och köper nu endast in ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

### Energimål i fastighetsförvaltningen

Akademiska Hus äger och förvaltar över tre miljoner kvm lokalarea. Inom de närmaste åren kommer det att ske en stor ökning av beståndet genom nybyggnation 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

## FYRA LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL

STRATEGI	MÅL 2010	MÅLUPPFYLLELSE	LÅNGSIKTIGT MÅL
<b>ENERGIHUSHÅLLNING OCH TRANSPORTER</b> Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.	<p>Mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska för år 2010 vara lägre än 2009 års utfall. Räknat på 5-års perioden 2009-2013 ska minskningen motsvara cirka 2% per år.</p> <p>Utsläpp av koldioxid beroende på energiproduktion (egen eller indirekt) redovisas.</p> <p>Vi ska aktivt medverka i branschens utvecklingsprojekt avseende energihushållning.</p> <p>Antalet resmil med flyg, tåg och bil i tjänst ska redovisas.</p> <p>CO<sub>2</sub>-utsläpp avseende transporter ska minska jämfört med 2009.</p> <p>Nya tjänste- arbetsfordon som upphandlas under 2010 ska vara av god miljöklass enligt Förordningen SFS 2009:1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vi har minskat energianvändningen med över 22 procent under åren 2000-2010. Detta är en något högre takt än vad det långsiktiga målet kräver. Besparingen 2010 uppgår till 2,3%.</li> <li>■ Under 2010 har Akademiska Hus köpt elcertifikat för ursprungsmärkt el, GoO/RECS vilket innebär en redovisad sänkning av CO<sub>2</sub> utsläpp.</li> <li>■ Vi har medverkat ibland annat: STEM (Energiutvecklingsnämnden), BELOK (Beställargruppen för lokaler), CERBOF (Centrum för energi- och resurseffektiv byggande), UFOS (Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor).</li> <li>■ Redovisning sker under kvartal 1 2011.</li> <li>■ Utsläppen har minskat med ca 40% då årets flygresor minskat betydligt.</li> <li>■ 1 st bil är inhandlad, klassad Euro 5. Ytterligare 10 bilar har blivit leasade, även de klassade Euro 5.</li> </ul>	<p>Med 2000 års förbrukning som utgångspunkt ska energianvändningen (köpt energi per kvm) minska med 40% till år 2025.</p> <p>Resande ska ske med låg CO<sub>2</sub>-alstring.</p>
<b>MATERIALHUSHÅLLNING</b> Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurs-sparande sätt.	<p>I större omfattning använda oss av LCC som underlag för beslut vid systemval.</p> <p>Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende materialhushållning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Används i allt högre utsträckning i flertalet regionbolag.</li> <li>■ Vi har aktivt medverkat i Kretsloparrådet och Intresseföreningen Miljöklassad Byggnad.</li> </ul>	<p>Vi bygger med långsiktig beständighet.</p>
<b>UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN</b> Vi ska verka för att kraven på att förebygga föreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.	<p>Sanering av PCB ska fortskrida i de byggnader där åtgärdsplan så anger.</p> <p>Akademiska Hus ska i hela verksamheten använda sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i bygg- och förvaltningsprodukter.</p> <p>Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ I två av regionbolagen är sanering klar i övriga pågår arbetet enligt de Åtgärdsplaner som är upprättade.</li> <li>■ Målet uppnås i allt högre grad i projekt, krav ställs i miljöprogram vid ny- ombyggnation. Genomförande och uppföljning är inte heltäckande. Konvertering av kemikalielistor i förvaltningen pågår.</li> <li>■ Koncernen har engagerat sig aktivt i utveckling och förvaltning av Byggsvarubedömningen i egenskap av delägare och styrelseordförande i Byggsvarubedömningen.</li> </ul>	<p>Material och produkter som används i byggnad eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt.</p>
<b>INNEMILJÖ</b> Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov.	<p>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.</p> <p>Vi ska under 2010 ha utrett förekomsten av radon i våra byggnader. Vid behov åtgärda och rapportera till myndigheter senast år 2010.</p> <p>Vi ska anpassa SP:s metod avseende fukt-säkring till Akademiska Hus fastighetsbestånd.</p> <p>Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende en god inommiljö.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utfallet i årets NKI-mätning avseende verksamhetsföreträdare uppgick till 60 (57). Fem av sex regioner har ökat med minst en enhet.</li> <li>■ Ett fåtal byggnader återstår att åtgärda.</li> <li>■ 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». Vi kontrollerar i allt större utsträckning fukthantering i pågående projekt i samband med miljörevisioner.</li> <li>■ Aktivt medverkat i bland annat Energi- &amp; Miljötekniska Föreningen (fd VVS-tekniska föreningen).</li> </ul>	<p>Vi ska inte ha några hälso-problem i våra byggnader och hyresgästen ska vara nöjd med inomhusklimatet.</p> <p>Radonhalten i alla utrymmen som innehåller stadigvarande arbetsplatser skall var högst 200 Bq/kvm luft.</p> <p>Vi ska inte ha några fuktrelaterade problem i fastighetsbeståndet.</p>

finnas på befintligt bestånd. Inom Akademiska Hus finns 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 bland annat TMC – Total Measure Concept.

#### 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 åtgärdslista väljs åtgärder i TMC-konceptet. 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.

#### Energiportalen

Under 2010 har Energiportalen vidareutvecklats 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.

#### Incitamentsmodeller

Under året har Akademiska Hus närmare börjat granska vilka kopplingar det finns mellan affärsmodellen för energi och hur energianvändningen ser ut i praktiken. Ett antal faktorer har identifierats men det som visat sig ha en avgörande påverkan är om kall- eller varmhysa tillämpas. Det har också visat sig vara olika scenarier beroende på vilket energislag som avses. Om man exempelvis tittar på värmeanvändningen finns det ett samband likt bilden på nästa sida.

Att det ser ut på detta sätt beror helt enkelt på att energiarbetet allt mer kommit att fokusera på investeringar och det faktum att det är hyresvärden som i allra största mån kan påverka värmeanvändningen. Tvärtomot de resultat som syns från lägenheter så finns det alltså energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och även kylan ingår. Detta är egentligen ganska naturligt eftersom investeringarna i många fall rör sig om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning. För att kunna göra denna typ av investeringar är det naturligt att hyresvärden också vill kunna ta del av den sänkta energianvändningen. Man kan alltså prata om så kallade incitamentsmodeller där den som gör investeringen också skall få ekonomisk nytta av den reducerade energin. För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband utan det är istället naturligt att hyresgästen endast debiteras sepa-

rat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

Sammanfattningsvis tror vi på Akademiska Hus på en affärsmodell för energi som grundar sig på en modell enligt bilden på nästa sida.

#### Energimål vid byggprojekt, kWh/kvm

Akademiska Hus skärpte under 2008 bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen är hårdare satta än 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 en 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.

#### Transporter

Inom Akademiska Hus ska resande ske med låg CO<sub>2</sub>-alstring. Tåg ska prioriteras vid tjänsteresor. Nya tjänstefordon som upphandlas eller leasas ska vara av god miljöklass. 2010 har tjänsteresor med flyg, tåg och bil uppgått till cirka 1 590 000 km eller 3 778 km per anställd. Den sammanlagda CO<sub>2</sub>-alstringen orsakade av tjänsteresorna har uppgått till 222 000 kg eller 527 kg per anställd och år. I redovisningen av transporter kan inte information lämnas om transporter avseende material till Akademiska Hus byggprojekt.

#### MATERIALHUSHÅLLNING

En viktig målsättning för Akademiska Hus är att aktivt arbeta för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Akademiska Hus har bland annat medverkat till branschgemensamma »Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning». Denna standard tillsammans med koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi samt ekonomiska incitament i branschen och samhällets lagstiftning utgör idag tunga styrinstrument för en bra hantering av byggavfall.

Akademiska Hus flyttar därför fokus från avfallshantering »nedströms» till materialhushållning uppströms. Hur kan vi bli mer resurssnåla och varsamma om våra naturresurser? Ett sätt är att ta hjälp av LCC (Life cycle costs) som underlag för beslut vid systemval, vilket Akademiska Hus regelbundet använder sig av i större ny- eller ombyggnadsprojekt. I övrigt följer vi utvecklingen noga i branschen. Boverkets rapport »Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan» juni 2009 beskriver hur miljöräkenskaperna från SCB kan användas för att beskriva miljöpåverkan från bygg- och fastighetssektorn med koppling till de nationella miljö kvalitetsmålen.

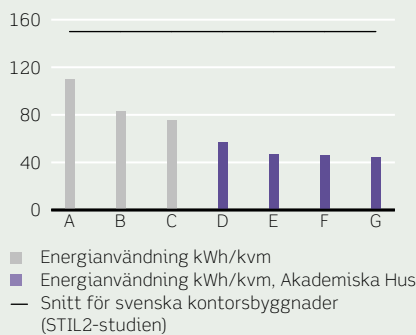
Resultaten indikerar att för växthuseffekten är det andra faktorer än uppvärmning som spelar stor roll. Materialproduktionen, inte minst stål och betongindustrin, står för en stor del av utsläpp av CO<sub>2</sub>. Enbart betongtillverkning släpper ut två miljarder ton koldioxid vilket är dubbelt så mycket som den globala flygindustrin.



**BYGGNADSJÄMFÖRELSE**  
kWh/kvm

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

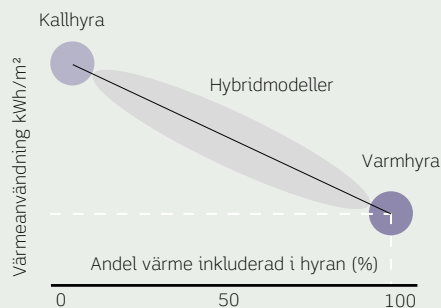
Flera av Akademiska Hus byggnader understiger såväl Boverkets byggregler som Green Building standard och passivhusnivåerna avseende energianvändning.



I diagrammet visas några av Akademiska Hus byggnader och hur mycket energi de drar. Diagrammet visar fastighetsenergi, kyla och värme tillsammans. Värdena kan jämföras med riksgenomsnittet 150 kWh/m<sup>2</sup>, vilket är nästan tre gånger högre än Akademiska Hus bästa byggnader. Även jämfört med GreenBuilding standard står de sig mycket väl.

Det som framförallt skiljer ut dessa lågförbrukande byggnader är att de varit i drift under något eller några år. Att kunna visa upp byggnader som inte bara har låg förbrukning i planeringsskedet utan som i faktisk drift visar mycket låga förbrukningstal är extra roligt med tanke på den stora fokusering dessa frågor fått. Ett gott exempel på att också äldre byggnader kan effektiviseras är Naturvetarhuset i Umeå som är ett 70-tals hus och numera ligger på energivärden under 50 kWh/m<sup>2</sup>. Det är trots allt så att de flesta av våra befintliga hus kommer att finnas kvar år 2050 och skall vi och Sverige nå de nationella målen handlar det om att också kontinuerligt arbeta med det befintliga beståndet.

**INCITAMENTSMODELLEN**



Grafen visar en förenklad bild av hur värmeanvändningen påverkas av valet av incitamentsmodell mellan hyresgästen och fastighetsägare. Sambandet visar att energianvändningen är större om så kallad kallhyra råder. På samma sätt erhålls en lägre energianvändning om fastighetsägaren inte debiterar hyresgästen separat utan att värmen ingår i hyran. Detta har sin grund i den tekniska utveckling som skett tillsammans med kraftigt stigande energipriser. Sammantaget har detta gjort att investeringar där utrustning byts ut i förtid är lönsamma. Detta förutsätter att fastighetsägaren har incitament kring investeringen, att den nya lönsammare utrustningen kommer investering tillgodo. I praktiken kan man som hyresgäst oftast inte påverka värmeanvändningen nämnvärt vilket ofta är fallet vid hyresbostäder.

**OPTIMAL FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNAD**

INGÅR I HYRAN	DEBITERAS SEPARAT
Värme	
Kyla	
El för fastighetsdrift	Hyresgäst
Hybridmodell	

Tabellen visar hur en optimal fördelning av energikostnader ser ut ifrån ett energieffektiviseringsperspektiv. Den part som kan påverka och effektivisera energin skall också kunna få eventuella investeringar tillgodo i form av sänkta energikostnader.

Långsiktigt fastighetsägande, 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.

Akademiska Hus är delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare i ett system för miljöbedömning av byggvaror. Byggvarubedömningen (BVB) fungerar som en gemensam standard och ett lätt-använt systemstöd för att söka och dokumentera byggvaror som byggs in i våra byggnader. Ambitionen med BVB är att morgondagens hus ska byggas med enbart miljöbedömda produkter. Systemet kommer till användning vid såväl byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Genom att ställa tydliga krav på våra leverantörer att BVB ska användas samt ett aktivt engagemang i dess styrelse verkar Akademiska Hus för att branschens aktörer ska efterfråga och tillhandahålla byggvaror med allt bättre miljöprestanda liksom att påskynda avvecklingen och utfasningen av varor med direkt negativa miljöegenskaper.

Under 2010 har ytterligare två nya stora aktörer, AMF-fastigheter och Skanska Sverige AB, sökt och beviljats medlemskap i BVB.

Akademiska Hus fortsätter arbetet med att implementera BVB som system för bedömning av kemiska produkter i förvaltning samt som system för materialdokumentation.

Redan för tio år sedan inventerade och sanerade Akademiska Hus samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasader. PCB kan också förekomma invändigt i fogmassor, isolerglas, vissa golvmaterial samt i kondensatorer. Genom gjorda miljöinventeringar i samtliga byggnader där PCB kunde misstänkas förekomma, har sanering successivt skett. Ett fåtal byggnader återstår och handlingsplaner finns upprättade för åtgärder i god tid innan 2014 och 2016 enligt förordningen om PCB m.m. SFS 2010:963.

#### GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda inomhusmiljöer 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.

#### Radonmätningar

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Dessa mätningar genomfördes med så kallad radondosa med en omfattning om minst två dosor per byggnad upp till 5 000 kvadratmeter. För större byggnader används ytterligare minst en dosa per 5 000 kvadrat-

meter. 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 kunde misstänkas utgöra hälsoproblem.

Akademiska Hus har som målsättning att gränsvärdet 200 Bq under kontorstid inte ska överskridas i våra byggnader även om gränsvärdet för kontor är 400 Bq. Resultatet av genomgången av våra byggnader visade att drygt tio stycken behövde åtgärdas.

#### Fukthantering

Akademiska Hus lägger stor vikt vid fuktsäkert byggande.

På central nivå har Akademiska Hus en certifierad 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. I samband med miljörevisioner eller som separata fuktrevisioner följer Akademiska Hus upp fukthanteringen i de enskilda projekten.

#### MILJÖKLASSNINGSSYSTEM

Akademiska Hus bidrog tidigt till finansieringen för att utveckla ett svenskt system för miljöklassning av byggnader inom ramen för Bygga Bo Dialogen. Under 2010 har systemet Miljöklassad Byggnad etablerat sig i branschen och ett antal byggnader har klassats. Region syd lät klassificera Studiecentrum och uppnådde därvid nivån brons. Vid klassningen togs inte hänsyn till att vi under 2010 köper elcertifikat för ursprungsmärkt el, GoO/RECS, vilket höjer nivån på klassningen till silver.

Akademiska Hus har låtit utföra två jämförande studier av den generella nivå avseende miljöprestanda i ny- och ombyggnadsprojekt som Akademiska Hus tillämpar och jämfört den med Miljöklassad Byggnads kriterier för guld och silver. Slutsatsen är att vi i våra projekt klarar de flesta kraven för guld respektive silver. Ett problem är att kunna verifiera energianvändningen efter inflyttning då vi inte alltid skiljer på fastighets- och verksamhetsel.

Målet är inte i första hand att klassa våra byggnader enligt Miljöklassad Byggnad utan att använda systemets enskilda indikatorer för guld/silver/brons som riktmärke för målformulering i det enskilda projektets miljöprogram.





KISPI i Solna

## Miljöindikatorer

Miljöindikatorerna redovisar den samlade energi- och vattenanvändningen för hela Akademiska Hus. Med hjälp av redovisade beräkningsgrunder visas också koldioxid-ekvivalenter till följd av energianvändningen.

### VÅRA VÄRDEN

De värden som visas i tabeller och grafer är hämtade direkt ur den ordinarie energiuppföljningen. Som regel är det timvisa avläsningar som aggregerats till dagar, månader och slutligen år för att ge en total sammanställning över året. Energiuppföljningen bygger på att alla byggnader hör till ett campus, campuset i sin tur hör till en region som därav får sin totala energianvändning. Akademiska Hus officiella energiuppföljning skiljer sig i viss mån från branschen då vi redovisar den totalt inköpta energin. Eftersom vi köper in energi via högspänningsnät och stora anslutningspunkter är det också denna energi vi redovisar. Vid transformering och distribution får vi sedan förluster som man normalt ej redovisar vid vanliga abonnemang, dessa förluster är alltså

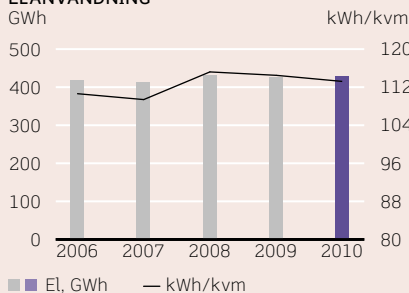
med i de siffror Akademiska Hus redovisar. I tabellerna och graferna till höger är det därför den totalt inköpta energin som redovisas. I sammanhanget ser vi självklart förluster som en besparingspotential, då dessa uppgår till cirka sex procent.

### BERÄKNINGSGRUNDER

Alla värden är kvalitetssäkrade och spårbara ner på mätarnivå med tillhörande mätarstruktur. I de fall specifika tal redovisas används den aktuella arean för varje tidsperiod och hänsyn tas därför till sålda, köpta eller ombyggda hus så rätt area används.

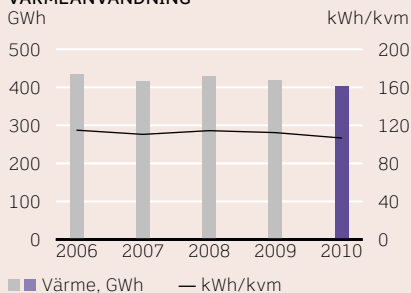
I den tillhörande texten till graferna beskrivs hur värden har beräknats i de fall en beräkning har gjorts för exempelvis koldioxidutsläpp.

**ELANVÄNDNING**



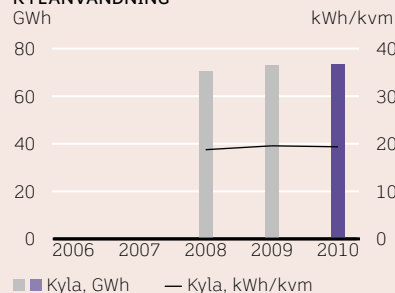
Från och med 2010 köper Akademiska Hus in ursprungsgaranterad elkraft från vattenkraft. El som tillförts Akademiska Hus innan 2010 uppskattas ha en andel koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) som uppgår till 90 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

**VÄRMEANVÄNDNING**



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

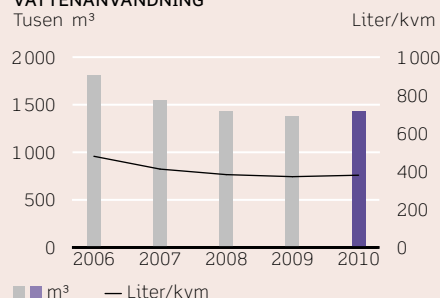
**KYLANVÄNDNING**



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

Akademiska Hus har sedan tidigare ändrat rutiner för energiuppföljning vilket medför att värden före 2008 ej är jämförbara med värden från år 2008 och framåt. De redovisas dock i ovanstående sammanställning. Detta gäller speciellt kyla som ej redovisats alls innan 2008. Akademiska Hus använder sig av Bruksarea (BRA) i hållbarhetsfrågor när det gäller specifika tal för energi.

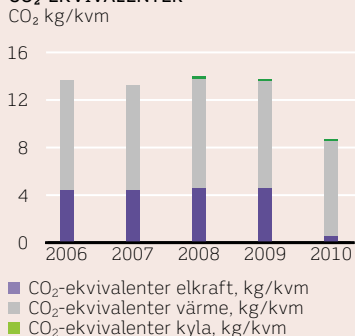
**VATTENANVÄNDNING**



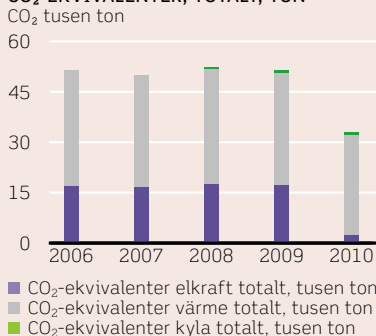
Akademiska Hus använder i helhet vatten från det kommunala kretsloppet.

HÅLLBARHETSREDOVISNING 2010

**CO<sub>2</sub>-EKVIVALENTER**



**CO<sub>2</sub>-EKVIVALENTER, TOTALT, TON**



**Beräkningsgrunder för koldioxidequivaler**

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta fjärrvärme sätts till 74 g CO<sub>2</sub> per kWh. Nivån är angiven av branschorganet Svensk Fjärrvärme som resultat av LCA-studie (LivsCykelAnalys) för svensk fjärrvärmeenergi, levererad 2008. 1) Ett snitt för Akademiska Hus inköpta elenergi sätts till 5g CO<sub>2</sub> per kWh. Akademiska Hus har från och med år 2010 tecknat avtal om leverans av enbart vattenkraftsbaserad el. Värdet 5 g/kWh är en avrundning av officiella uppgifter till närmast högre heltal. Genom tillämpning av instituten Guarantee of Origin respektive Renewable Energy Certificate System (GOO/RECS) säkerställs att hanteringen är korrekt. 1) Campus Chalmers försöks till stor del med biobränsle

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta fjärrkylenergi sätts till 10g CO<sub>2</sub> per kWh levererad kyla. Frikyla-bottenvatten med mera-och traditionell köldalstring dominerar men också absorbtionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO<sub>2</sub>-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressor-drift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregat-bundna pumpar, fläktar med mera, är 3. Annan pumpenergi (el) uppskattas uppgå till en nivå som svarar mot 10 procent av köldalstringen. För varje alstrad kWh kylanhet åtgår då 0,5/3 = 0,17 kWh el samt pumpel med mera, 0,1 kWh, som i sin tur totalt representerar 0,27×40 = 10 g CO<sub>2</sub>. Beräkningen för fjärrkyla baseras på att elenergi för köldalstring genererar 40 g CO<sub>2</sub> per kWh.

**VIKTIGA HÄNDELSER**

Sedan 2010 köper Akademiska Hus endast in ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

Akademiska Hus har under 2010 koncentrerat sitt arbete med att ytterligare sänka energi-användningen i nya byggnader. Utvalda projekt har som mål en energianvändning under 20 kWh/kvm.

**ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION**

REGION	EL kWh/kvm			VÄRME kWh/kvm			2008	KYLA kWh/kvm		VATTEN Liter/kvm		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010		2008	2009	2008	2009	2010
Syd	133	129	130	112	113	110	31	33	31	412	447	395
Väst	103	101	99	87	77	76	14	12	9	361	372	342
Öst	107	103	104	94	91	86	33	32	36	384	375	419
Uppsala	134	134	134	149	148	140	0	0	1	214	199	216
Stockholm	107	108	107	127	128	122	26	29	28	450	421	481
Norr	109	110	107	91	87	82	6	8	9	458	410	388
<b>SNITTVÄRDE</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>112</b>	<b>108</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>383</b>	<b>372</b>	<b>381</b>



## Unik kompetens

Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov. Vi utvecklar detta genom att vi aktivt och systematiskt utbyter interna och externa erfarenheter, använder och utökar vår samlade nationella och unika kompetens effektivt.

### 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 att erbjuda en utvecklande och engagerande miljö, med delegerat ansvar och tydliga mål ända ner på individnivå, utvecklar och behåller vi kompetenta medarbetare. Genom att på ett strukturerat och samordnat sätt berätta om Akademiska Hus unika styrka som företag och arbetsgivare attraherar vi nya medarbetare. Ledarskapet är tydligt och medarbetarna känner ledningens stöd och engagemang. Vi fokuserar på hållbar social utveckling avseende arbetsmiljö, etik och mångfald.

### EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS FÖR ATT ATTRAHERA KOMPETENS

Idag råder konkurrens om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen. I den kon-

kurrenssituationen har Akademiska Hus en fördel. Våra tekniskt 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.

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

En undersökning genomförd av Fastighetsbranschens utbildningsnämnd 2009 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. Till hösten 2011 kommer en ny utbildning på gymnasienivå att inrättas.

### UTBILDNING OCH UTVECKLING

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verksamma 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 2010 har 84 procent (92) haft utvecklingssamtal med sin chef.

Samtalet dokumenteras i »individuell handlingsplan» där målen formuleras som; tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara. När det gäller styrkor och förbättringsområden, dokumenteras om det är någon

kompetens som behöver förstärkas och vilka aktiviteter som då krävs. Utbildningskostnaden per anställd 2010 var i genomsnitt 22 000 kronor (21 000).

Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar för att stötta personlig utveckling.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen. Fokus på utbildningsdagen är kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa föreläsare.

### 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 2010 visar att Akademiska Hus medarbetare är något mindre nöjda med sin arbetssituation jämfört med föregående år. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår för 2010 till 67 (70).

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 ledarskap.

Svarsfrekvensen i NMI-enkäten för 2010 uppgick till 93 procent (96).

Resultatet redovisas på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för samtliga medarbetares handlingsplaner.

### ARBETSMILJÖCERTIFIERING 2010

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 »Systematiskt arbetsmiljöarbete» sedan 2007. Under 2009 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod där revisorerna betygsatte systemet till genomsnittsnivån nära åtta på en tio-gradig skala vilket enligt revisorerna innebär »Resultatet är generellt mycket bra».

Under år 2010 har sju st uppföljande revisioner genomförts, det vill säga revisorerna har besökt varje region och koncernkontoret. Huvudfokus har varit en omcertifiering av det systematiska miljöarbetet vilket också speglas av det allmänna omdömet från revisorerna som är mera riktat till Akademiska Hus miljöarbete.

Under året har koncernen beslutat om att inte längre gå ut med en särskild enkät till samtliga anställda inom koncernen i syfte att bland annat ta reda på vilka arbetsmiljöfrågor som anses vara de viktigaste att jobba mot. Några av enkätfrågorna är numera inbakade i den årliga NMI-undersökningen.

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 79 procent av medarbetarna (85).

De tre viktigaste och prioriterade arbetsmiljöområdena var för år 2010:

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

För arbetsmiljöområdet »Ledarskap, organisation och medverkan» fanns koncerngemensamt mål baserade på några NMI-frågor där målet var att omdömet skall vara oförändrade eller öka jämfört med föregående år. Till detta mål fanns ett antal koncerngemensamma aktiviteter kopplade. Inget mål kopplade till NMI-frågorna har uppfyllts för år 2010 även om minskningen varit marginell.

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 2010 var »Glädjens år». Ett flertal uppskattade aktiviteter med detta tema arrangerades inom respektive region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter. Akademiska Hus erbjuder även massage för nacke och axlar vilket är ytterligare en aktivitet i det hälsobefrämjande arbetet.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört. Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,3 procent (2,3), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 1,6 (0,7) procentenheter.

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.

### PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2010 till 421 (421). Medelåldern i koncernen uppgår till 48,2 år (47,9). De flesta anställda, 53 (54) procent, är mellan 30 och 50 år och

endast 3 (4) procent är under 30 år.

Personalomsättningen ligger på en låg nivå och uppgår till 6,9 procent (5,0). Pensionsavgångarna under 2010 var åtta stycken. Vid årsskiftet 2010/2011 var 58 (50) medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 24 procent (25) kvinnor. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad. Det finns en medveten strävan i Akademiska Hus att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma processgrupper.

En lönekartläggning baserad på likvärdiga/like befattningar, jämförelse av kvinnodominerade befattningsgruppers lönenivå med »icke kvinnodominerade» roller inom respektive grupp har genomförts. Resultatet av kartläggningen visar att inga löneskillnader har kunnat påvisas vid i övrigt lika befattningar.

### KOLLEKTIVAVTAL MED MERA

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisationen Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna.

Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och 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.

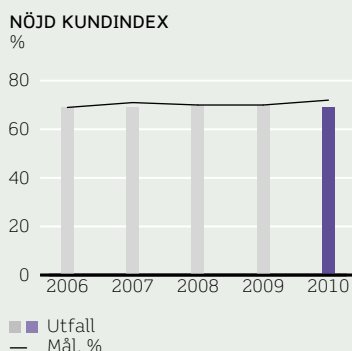
### MÅNGFALDSARBETE

I Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald. Akademiska Hus väger vid varje rekryteringstillfälle in detta som en viktig faktor.

11 (11) procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 46 (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 skall råda för arbetstagare och arbetssökande oberoende av etnisk tillhörighet, ålder, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2010 har inget fall av diskriminering anmälts 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.

Många av de leverantörer som Akademiska Hus arbetar med är mycket avancerade vad gäller miljöansvar och ansvarsfrågor som arbetsvillkor, hälsa och säkerhet.

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 69 (70). Målet för 2010 uppgick till 72. Undersökningen omfattade drygt 800 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare och svarsfrekvensen uppgick till 70 procent.

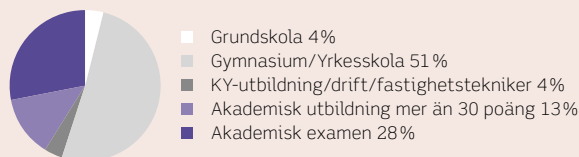
## ETIKPOLICY

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 AkaCampus. Akademiska Hus kompetenta och engagerade medarbetare är bärarna av våra värderingar.



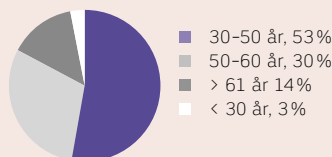
# Sociala indikationer

## UTBILDNINGSNIVÅ



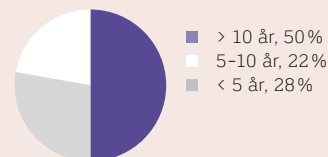
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning.

## ÅLDERSFÖRDELNING



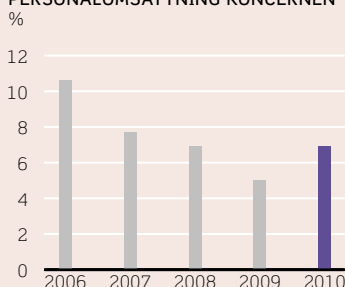
Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

## ANSTÄLLNINGSTID



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

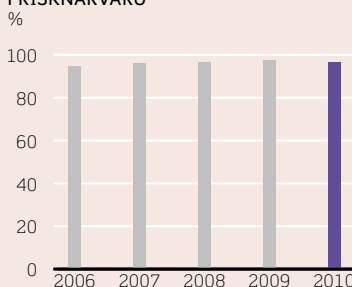
## PERSONALOMSÄTTNING KONCERNEN



Personalomsättning, koncernen, %

Personalomsättningen för 2010 uppgick till 6,9 procent (5,0). Under 2010 gick åtta personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

## FRISKNÄRVARO



Frisknärvaro, %

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

## UTDRAG UR MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGEN

	2008	2009	2010
Jag ställer upp på bolagets mål	86	86	86
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	80	79	77
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	78	77	71
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	79	78	79
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	84	83	82
Jag trivs på jobbet	87	89	87

## FÖRDELNING AV ANTAL

ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN	KVINNOR	MÄN
Drifttekniker	5	149
Fastighetsingenjör	3	44
Förvaltare	4	26
Fastighetschef	1	13
Projektleddare	8	24
Ekonomipersonal/Adm	51	16
Ledning	7	9
IT/Kommunikation	16	24
Övriga tjänster	4	17
Totalt	99	322
<b>ANDEL I PROCENT</b>	<b>24%</b>	<b>76%</b>

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

## NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) - BAKOMLIGGANDE FAKTORER

	2008	2009	2010
Arbetsgivare	75	75	70
Arbetsuppgifter	80	79	77
Samarbete och organisation	67	66	62
Kompetens och utveckling	78	79	75
Kommunikation	—	80	79
Mål	80	80	77
Utvecklingssamtal	77	76	78
Ledarskap	79	78	79
Lön	52	49	44
Fysisk arbetsmiljö	80	82	80
<b>TOTAL NMI</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>67</b>

Utfallet av NMI ligger generellt på godkända nivåer, även om flera områden haft en negativ utveckling under det sista året. Ett förbättringsområde är förankring av förändringsarbete för att öka delaktighet och trygghet bland medarbetarna.

## 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.

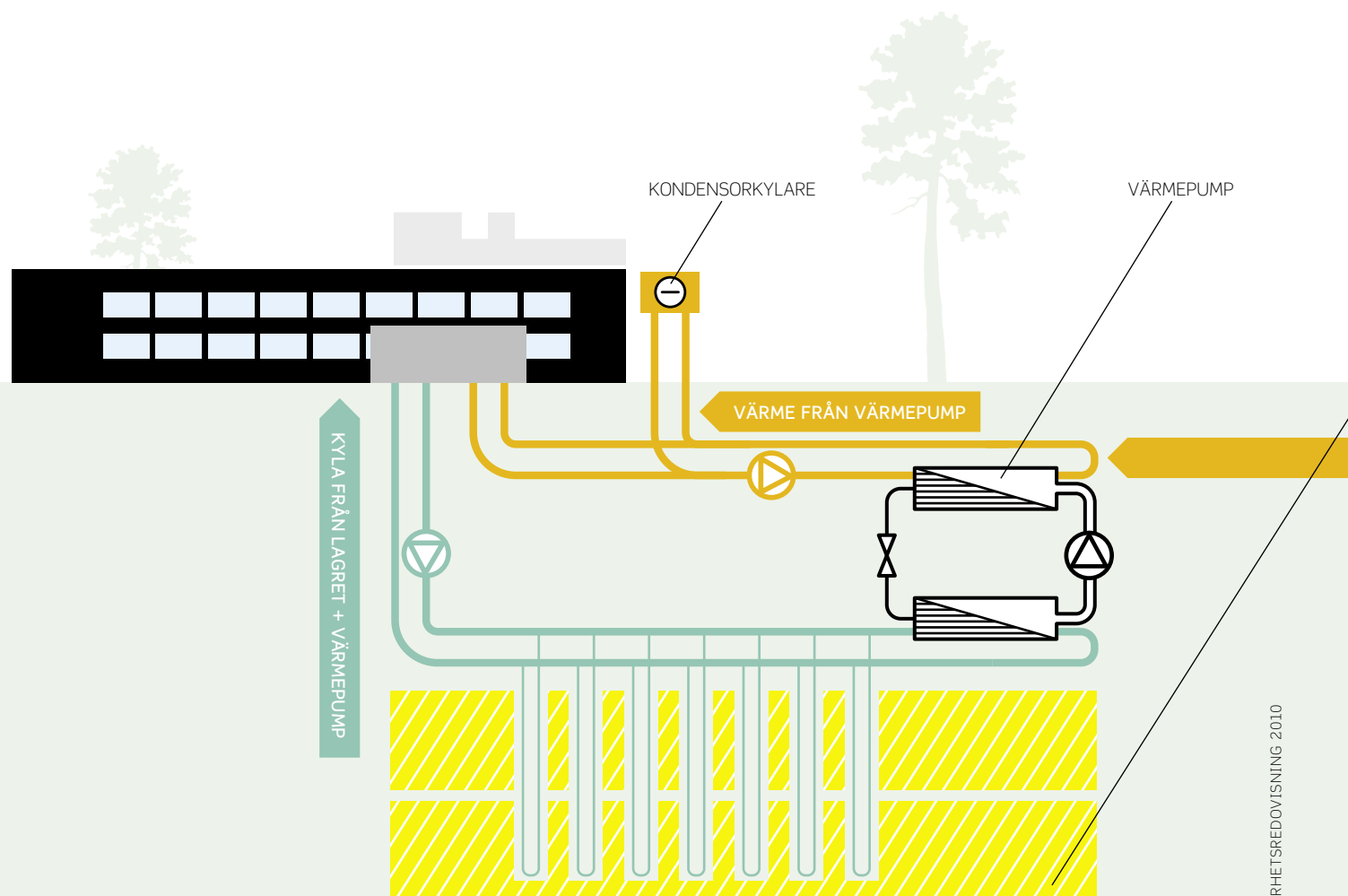
Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.

# Geoenergi värmer och svalkar i Lund

Enkelt förklarat kan man säga att geoenergianläggningen i Lund utnyttjar berget nere i marken som lager över årstiderna. Under sommaren när det är varmt får vi kylt vatten till våra kylsystem. Samtidigt värms marken upp under sensommaren och hösten, denna värme tas tillvara via värmepumpar och kan användas under vintern. Själva processen är komplicerad eftersom hundratals parametrar ska hållas reda på, men Akademiska Hus har blivit något av en expert på området.







## MARKLAGER I LUND

Under senare år har värmepumpstekniker allt oftare tillämpats i många byggprojekt. Akademiska Hus inledde tidigt värmepumpsatsningar med både mindre och större anläggningar och 2004 installerades i Lund vad som då bedömdes som världens största marklageranläggning eller Geoenergianläggning som tekniken senare kommit att kallas. Anläggningen konstruerades för att försörja Kemicentrum och Designcentrum med värme och kyla samt Arkitekturkomplexet med kyla. Vad som skiljer geoenergiteknik från traditionell bergvärmeteknik är att den utnyttjar berget nere i marken som lager över årstiderna. Under sommaren är det varmt ute och vi kan då plocka upp kylt vatten från marken som går direkt ut i våra kylsystem. Samtidigt värms marken och under hösten och vintern kan denna värme tas tillvara på ett effektivt sätt via värmepumpar.

## TEKNISKT AVANCERAD

Metoden att få upp värme ur marken är en beprövad teknik och det är samma teknik som vi utnyttjar i våra kylskåp och frysar. Marken en bit under ytan håller en temperatur på ungefär nio grader, lite beroende på var i Sverige man är och hur djupt ner man är. Genom slangar

pumpas en vätska runt i hålen som får en temperatur nära den temperatur som finns i marken. Denna vätska går sedan in i en värmepump som lyfter temperaturen till ungefär 40–50 grader. Temperaturen kan vi sedan utnyttja i våra element och värma husen. Vätskan som pumpas ner i hålet är nu betydligt kallare men värms återigen upp i marken och cykeln fortsätter.

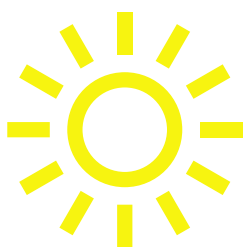
När vi närmar oss våren har det blivit ett par grader kallare i marken och eftersom vi nu istället behöver kyla husen så kan vi faktiskt göra det genom att bara pumpa ut det kalla vattnet från marken direkt till våra ventilationsaggregat.

I praktiken är det lite mer komplicerat eftersom vi ibland behöver kyla och värme samtidigt och det är hundratals parametrar våra tekniker skall hålla reda på. Akademiska Hus har blivit något av en expert på området och våra anläggningar besöks varje år av hundratals personer som vill veta mer om hur vi gör.

## STOR I SITT SLAG

Anläggningen är en av de största i Europa och 150 hål har borrats 200 meter ner i marken. Totalt sett värmer och kyler anläggningen flera tiotusen kvadratmeter kontor, föreläsningssalar och laboratorium. Om man jämför detta

BORRHÅLSLAGER  
153 HÅL, 230 M



## EXTERNT VÄRMETILLSKOTT

med vanliga villor så skulle anläggningen kunna värma över 350 normalförbrukande villor.

### LÖNSAMT OCH MILJÖVÄNLIGT

Anläggningen har nu varit i drift under sex år och självklart har det varit en hel del inkörningsproblem eftersom det i viss mån var en pionjäranläggning. Sedan ett par år tillbaka har anläggningen trimmats in ordentligt och går nu mycket stabilt och bra. Det är tyvärr så att drömmen om anläggningar som är helt självförsörjande ännu är mycket långt borta. Vad en anläggning av den här typen istället utnyttjar är så mycket »gratis» värme och kyla från marken som möjligt. Oavsett hur bra vi trimmar in anläggning är det ändå ofrånkomligt att det krävs en viss del elektricitet för att driva den. Men vi kan få upp ungefär 5–6 gånger mer värme och kyla än den el vi stoppar in. Eftersom Akademiska Hus nu endast köper ursprungsmärkt el från vattenkraft, är det en mycket liten miljöpåverkan som sker. Det är inte bara vår miljö som tjänar på denna typ av anläggningar eftersom marklagret slagit alla förväntningar. Faktum är att anläggningen i dagsläget redan betalat sig betydligt bättre än väntat vilket naturligtvis har hjälpts upp av att energiprishöjningarna varit högre än beräknat.

### DATA OM MARKLAGRET I LUND

Antal meter slang	30 000
Antal hål	153
Hålens djup	230 meter
Maxeffekt värme	1 800 kW
Maxeffekt kyla	> 1 000 kW
Producerad värme per år	7 000 000 kWh

# Full koll på energin i Visualiseringscentret

Visualiseringscentret är bara en av de 800 byggnader som använder Energiportalen som det viktigaste hjälpmedlet för energiuppföljning och effektivisering. Visualiseringscentret kommer att vara helt uppkopplat via automatik till Energiportalen och kan följas av driftpersonalen oberoende av var de befinner sig.





**ENERGIPORTALEN:****ATT MÄTA ÄR EN FÖRUTSÄTTNING FÖR ATT VETA**

Funderingar kring en automatiserad energiuppföljning går tillbaka minst 15 år inom Akademiska Hus då tankar och idéer kring den framtida energiuppföljningen började konkretiseras. Ett stort kliv togs 2004 då koncernen beslutade att införa ett gemensamt system för uppföljning av energi som nu är implementerat i alla regioner. Införande av Energiportalen var nästa naturliga steg och denna kan kortfattat beskrivas som ett ramverk som kondenserar alla idéer och erfarenheter som framkommit till ett system för insamling, uppföljning och analys av energi. Samtidigt ges samtliga medarbetare inom koncernen en klar överblick över den energianvändningen som just de vill se. Det finns även möjlighet att snabbt »borra» sig ner för att hitta besparingspotential eller att finna och åtgärda eventuella fel. Energiportalens upplägg bygger till stor del på vårt långsiktiga arbete med att automatisera energiavläsningarna och den helt övervägande delen av byggnadsbeståndet avläses nu varje timma. Förutom de rent uppföljande aspekterna erbjuder Energiportalen ett enkelt sätt handha idéer om energibesparande lösningar från enskilda medarbetare och exempelvis integrera dessa med resultat från Energideklarationerna på ett naturligt sätt. Allt detta hanteras i Energiportalen via ett intuitivt, självlärande gränssnitt som knyter an till de vardagliga rutinerna.

Energiportalen är en stabil grund för Akademiska Hus fortsatta energiärbete och vi har flyttat fram vår position inom energieffektivisering ytterligare i och med lanseringen. Vi visar att vi inte bara är Sveriges bästa fastighetsföretag på effektiv energianvändning utan även på att följa upp energianvändningen och de energisänkande investeringar vi gjort. Det finns i dagsläget inget fastighetsföretag av Akademiska Hus dignitet som kan visa på samma precision, överblick och kvalitet i energiuppföljningen som Akademiska Hus, detta till stor del tack vare Energiportalen.

- Styrkan med portalen är bland annat att kunna handha automatiserad insamling av mätvärden, uppföljning och analys av energi i ett och samma system. Det ger dessutom möjlighet att hantera åtgärder på olika nivåer i systemet och mäta effekter av gjorda investeringar.
- Systemet har ett antal källsystem som levererar data varje timma. Närmare 15 000 värden hämtas varje timma från alla regioner även om värden fortfarande här och var matas in för hand. Värdena kontrolleras och normaliseras för att sedan lagras i en gemensam databas. Databasen innehåller i dagsläget cirka 300 miljoner mätvärden.
- Systemet utnyttjar Akademiska Hus egna väderstationer, 34 stycken, vilka ger lokala väderdata som kopplas för korrigeringar och analys direkt i systemet.
- Grundläggande är att ge en snabb och god överblick över energianvändningen men samtidigt ge möjlighet att reagera på indikationer om att något inte står rätt till eller kan förbättras. Indikativt, genom en snabb överblick, identifiera de delar av beståndet som man bör titta vidare på. När objekten identifierats finns stöd för ytterligare analys som ligger till grund för att beräkna lönsamhet, genomföra och följa upp eventuella energiåtgärder.

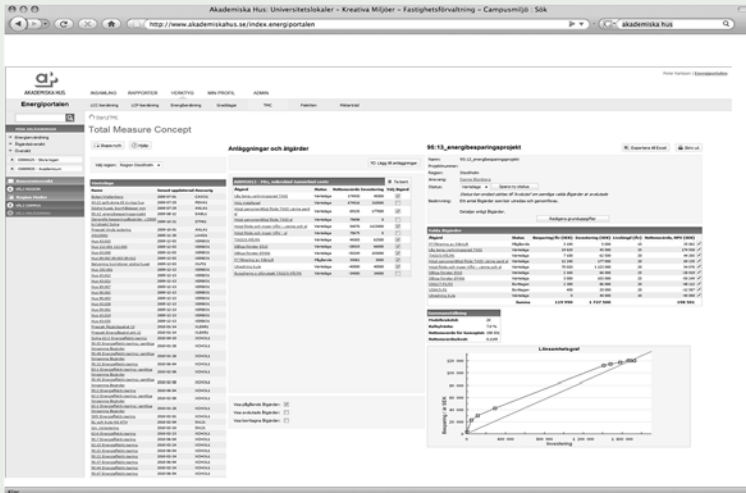
- Systemet levererar rapporter på olika nivåer och presentation sker riktat mot typen av användargrupp. En tekniker kan söka information på en djupare nivå medan en förvaltare kanske hellre vill ha en god överblick över sitt bestånd.
- Såväl kvalitativa som kvantitativa metoder används för att hitta besparingspotentialer. Med hjälp av ett intuitivt gränssnitt hjälper Energiportalen användaren att identifiera objekt för vidare utredning.
- Efter att tekniska värden (kWh etc.) kvalitetstestats kan koppling mot ekonomiska termer ske och utifrån våra avtal med kund sker energifakturerings helt automatiserat, per månad och i efterskott på verklig användning. Allt detta sker inom enstaka dagar för att förbättra vår likviditet och för att snabbt återkoppla till vår hyresgäst.
- Systemet stödjer sig på en koncerngemensam riktlinje för energiuppföljning. Riktlinjen tydliggör vilka begrepp vi följer upp på och med hjälp av portalen kan vi synliggöra alla energiaspekter av betydelse. En mycket viktig funktion är att energimålsuppfyllnad successivt kan följas på flera nivåer; byggnad, campus, region och koncern.

Med det användarvänliga gränssnittet, hantering av timvärden för analys och alla funktionsmöjligheter torde det inte finnas andra system, vare sig nationellt eller internationellt, som kan mäta sig med Energiportalen.

**FAKTA OM ENERGIPORTALEN**

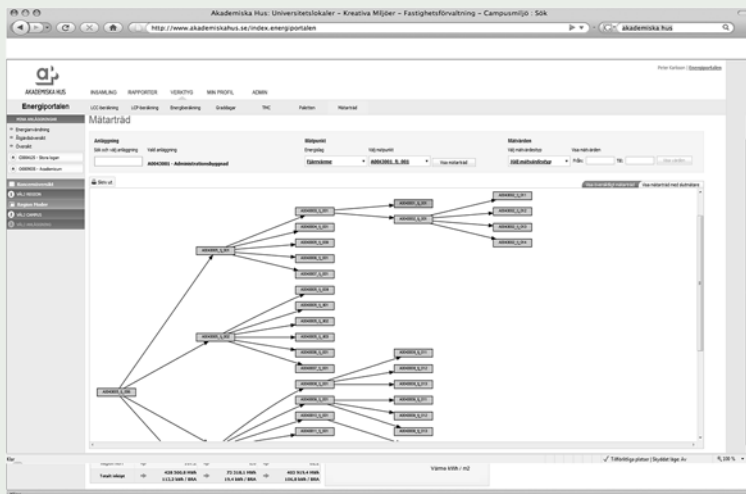
Antal mätare	8 000
Antal mätvärden	300 miljoner
Databas	MySQL
Energi som följs upp i systemet	900 GWh/år
Antal energiåtgärdsförslag i systemet	4 000





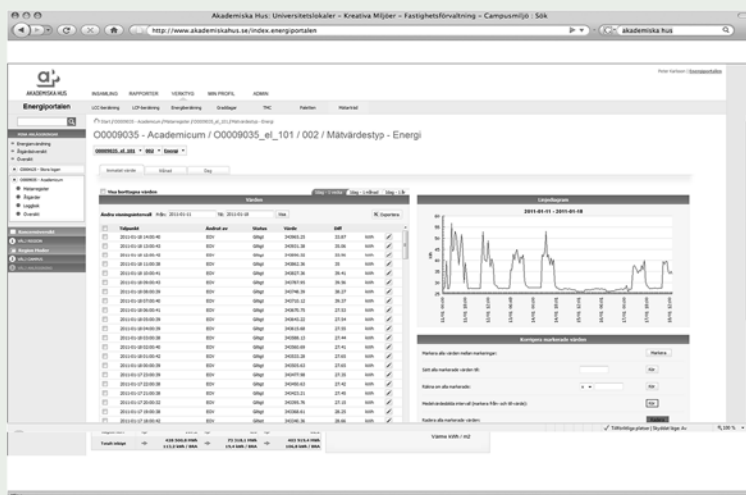
**TMC**

Till vänster syns en vy från Energiportalen där man arbetar med TMC-projekt. Utifrån de åtgärder som finns registrerade på en anläggning erhålls en sammanställning som syns till höger i bilden. Av sammanställningen framgår en sammansatt bild av alla de valda åtgärderna och hur projektet svarar upp mot Akademiska Hus lönsamhetskrav.



**MÄTARTRÄD**

Det finns ungefär 8000 mätare inom Akademiska Hus. Alla mätare kan konfigureras så att man visuellt kan se hur energin, oavsett om det är el eller värme, distribueras ut i byggnaderna. I bilden syns en huvudmätare längst till vänster som sedan fördelar sig ut bland undermätare och byggnader. Med hjälp av denna funktion kan en drifttekniker snabbt se hur försörjningen påverkas om det skulle ske ett avbrott i distributionen.



**TIMVÄRDEN**

De 8000 mätarna samlar varje timma på sig värden som läses av automatiskt. Alla värden sparas därefter in en databas som för närvarande når sig 400 miljoner mätvärden. Efter att de sedan granskats av systemet av ett antal fastställda regler används de för såväl uppföljning som effektivisering. Till vänster syns mätvärden från en specifik mätare från en veckas användning.

# Intressentdialogen



Ingvar Kamprad Designcentrum i Lund

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 bolagets 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 affärsetik; 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, media och politiker. Kommunikation med intressenterna pågår kontinuerligt som en integrerad del av verksamheten. I tabellen på nästa sida specificeras de mest förekommande typerna av dialog med respektive intressentgrupp.

## VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

De viktigaste hållbarhetsfrågorna identifieras via det nätverk av miljösamordnare som Akademiska Hus har och genom styrgruppen för hållbarhetsarbetet där delar av ledningsgruppen för Akademiska Hus ingår.

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)	Jämställdhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision och kärnvärden
MEDIA	Kunskapsmiljöer	Pressmeddelanden, intervjuer	Tydligare bild av Akademiska Hus bidrag
POLITIKER	Kunskapsveriges utveckling	Årsöversikt	Ökat intresse för kunskapsmiljöer

Den fråga som framstår som den viktigaste rör energi och klimat. Fastigheter står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär en femtiondel (1/50 eller två procent) av lokalfastigheterna 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 64 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.



Akademiska Hus arbetar aktivt med hållbarhet och energibesparing. Därför var det på sätt och vis självklart för oss att vara med och grunda den ideella organisationen Green Building Council som står för ett samhällsbyggande där hållbara lösningar efterfrågas och premieras. Bilden är från Bilbergiska huset, Örebro.

## Gemensam satsning för grönare hus.

Green Building Council är ett branschgemensamt initiativ för att driva miljö- och hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsbranschen. Akademiska Hus är medgrundare till organisationen.

Akademiska Hus arbetar långsiktigt och målmedvetet med hållbarhet. Tack vare omfattande satsningar och åtgärder för energieffektivisering har vårt behov av köpt energi per kvadratmeter reducerats med drygt 20 procent sedan år 2000. Det placerar oss bland de ledande svenska fastighetsbolagen inom området energibesparing.

Som Sveriges näst största fastighetsbolag vill vi vara med och ta ansvar för miljöfrågorna i vår bransch. Därför var det ett naturligt steg för oss att vara delaktiga i grundandet av Sweden Green Building Council. Visionen är att leda Sverige mot ett samhällsbyggande där hållbara lösningar efterfrågas och premieras. Vi verkar för en snabbare utveckling med hjälp av gemensamma certifieringssystem.

Sweden Green Building Council är en ideell förening som ägs av sina medlemmar. Organisationen välkomnar alla inom den svenska bygg- och fastighetssektorn som vill sprida, utveckla och tillämpa kunskap för ett hållbart byggande. Målet är att påverka beslutsfattare, sprida kunskap och arbeta fram olika verktyg för att nå konkreta resultat inom miljöområdet. Via föreningen vill vi främja hållbart byggande och möta allmänhetens behov av tydlig information kring byggnaders miljöprestanda.

Genom ett aktivt deltagande i Sweden Green Building Council tar Akademiska Hus ett tydligt samhällsansvar för en hållbar stadsutveckling inte bara i Sverige utan också i ett internationellt sammanhang.

# 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.

## 2010

Under 2010 har vi inte erhållit några priser.

## 2009

Hus Vänern 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 Vänern vid Karlstads universitet  
- Karlstads kommuns byggnadspris

## 2007

Akademiska Hus  
- Stora Energi priset

## 2006

Försvårshögskolan Stockholm  
- Årets Gröna tak

Försvårshögskolan och Utrikespolitiska  
Instituttet Stockholm  
- Nominerat till Betongvaruindustrins  
arkitekturpris

Dramatiska instituttet 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 Energi priset

## 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 om-  
tyckta 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, 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 heders-  
omnämning för färgmiljö

Alnarpsgården 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 16	■

#### 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 omslag	■
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 35	■

#### 3. REDOVISNINGSPARAMETRAR

##### Redovisningsprofil

3.1	Redovisningsperiod	HÅR baksida omslag	■
3.2	Senaste redovisningen	HÅR 3, baksida omslag	■
3.3	Redovisningscykel	HÅR baksida omslag	■
3.4	Kontaktperson för rapporten	HÅR baksida omslag	■

##### Redovisningens omfattning och avgränsningar

3.5	Process för att definiera redovisningens innehåll	HÅR 9-12, 32-33	■
3.6	Redovisningens avgränsningar	HÅR baksida omslag	■
3.7	Begränsningar av omfattningen eller avgränsningen	HÅR insida omslag	■
3.8	Redovisningsprinciper för samägda bolag, dotterbolag osv	ÅR 77-81	■
3.9	Mätmetoder och beräkningsgrunder	HÅR 7, 19, 23	■
3.10	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	HÅR 7, 19, 23	■
3.11	Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	HÅR 7, 19, 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 38, baksida omslag	■

#### 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	ÅR 54 HÅR 4	■
4.10	Utvärdering av styrelsearbetet	ÅR 63	■

##### Engagemang i externa projekt

4.11	Försiktighetsprincipens tillämpning	ÅR 52	■
4.12	Externa stadgar, principer och initiativ	HÅR 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 11	■
------	---	--------	---

#### 6. MILJÖINDIKATORER

##### Material

EN1.	Materialanvändning i vikt eller volym		■
EN2.	Återvunnet material i procent av materialanvändning		■

##### Energi

EN3.	Direkt energianvändning per primär energikälla	HÅR 19	■
EN4.	Indirekt energianvändning per primär energikälla	HÅR 19	■
EN5.	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	HÅR 12-15	■
EN6.	Initiativ för energieffektiva produkter och tjänster, inklusive baserade på förnyelsebar energi, samt resultat för energibehovet	HÅR 12-15, 24-31	■

<b>Vatten</b>		
EN8. Total vattenanvändning per källa	HÅR 19	■

<b>Biologisk mångfald</b>		
EN11. Läge och storlek av nyttjad mark, i eller intill skyddade områden med högt biologiskt mångfaldsvärde		■
EN12. Väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden i skyddade områden, eller områden med hög biodiversitet		■

<b>Utsläpp till luft och vatten samt avfall</b>		
EN16. Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	HÅR 19	■
EN17. Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt		■
EN18. Initiativ för att minska utsläpp av växthusgaser, samt resultat	HÅR 12-15	■
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 <sup>1)</sup>	
EN22. Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod		■
EN23. Totalt antal samt volym av väsentligt spill		■

<b>Produkter och tjänster</b>		
EN26. Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat	HÅR 12-19, 24-31	■
EN27. Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori	Ej tillämpbar <sup>1)</sup>	

<b>Efterlevnad</b>		
EN28. Summan av betydande böter, och antalet icke monetära sanktioner pga brott mot miljölagstiftning och bestämmelser		■
EN29. Väsentlig miljöpåverkan genom transporter	HÅR 14	■

## 7. SOCIALA INDIKATIONER

### Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

<b>Anställning</b>		
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	■

<b>Relationer mellan anställda och ledning</b>		
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	■

<b>Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)</b>		
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 20-21	■

<b>Träning och utbildning</b>		
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	■

<b>Mångfald och jämställdhet</b>		
LA13. Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp tillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	ÅR 60-65 HÅR 21, 23	■

LA14. Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per anställningskategori		■
--	--	---

<b>Mänskliga rättigheter</b>		
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	■

<b>Icke-diskriminering</b>		
HR4. Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	HÅR 21	■

<b>Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal</b>		
HR5. Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara hotade och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar <sup>1)</sup>

<b>Barnarbete</b>		
HR6. Verksamheter där det finns risk för fall av barnarbete och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar <sup>1)</sup>

<b>Tvångsarbete</b>		
HR7. Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete, och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar <sup>1)</sup>

### Samhälle

<b>Lokala samhällen</b>		
S01. Utformning och omfattning av de rutiner som utvärderar verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde, verksamhet och utträde		■

<b>Korruption</b>		
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		■

<b>Politik</b>		
S05. Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	HÅR 40	■

<b>Uppfyllande av lagar och förordningar</b>		
S08. Betydande böter och sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser		■

<b>Produktansvar</b>		
<b>Kundernas hälsa och säkerhet</b>		
PR1. Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produktkategorier som utvärderats	HÅR 9-12, 14-16	■

<b>Märkning av produkter och tjänster</b>		
PR3. Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna, samt andel av produkter och tjänster som berörs	HÅR 12-16	■
PR5. Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	HÅR 22	■

<b>Marknadskommunikation</b>		
PR6. Program för efterlevnad av lagar, standarder och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring		■

<b>Efterlevnad</b>		
PR9. Betydande böter för brott mot gällande lagar och regler gällande tillhandahållandet och användningen av produkter och tjänster		■

HÅR = Hållbarhetsredovisning 2010

ÅR = Årsredovisning 2010

www = akademiskahus.se

■ = Helt redovisad

■ = Delvis redovisad

■ = Ej redovisad

<sup>1)</sup> Ej tillämpbar indikator med hänvisning till Akademiska Hus verksamhet.

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Akademiska Hus Hållbarhetsredovisning

## INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus att översiktligt granska innehållet i Akademiska Hus Hållbarhetsredovisning för år 2010. 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. 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 IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed 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:

- A. uppdatering av vår kunskap och förståelse för Akademiska Hus organisation och verksamhet,
- B. bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov,
- C. bedömning av resultatet av företagets intressentdialog,
- D. 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,
- E. tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- F. utvärdering av design för de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- G. utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxid-utsläpp,
- H. analytisk granskning av rapporterad information,
- I. avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2010,
- J. bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRIs riktlinjer,
- K. övervägande av helhetsintrycket av Hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpliga kriterier, och
- L. avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för år 2010.

## SLUTSATS

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

Göteborg den 31 mars 2011  
Deloitte AB

Hans Warén  
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman  
Specialistmedlem i FAR



# Definitioner

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

## 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.

## BELÅNINGSGRAD

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

## 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.

## 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.

## 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.

## ENERGIDEKLARATION

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

## 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.

## 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.

## GLOBALT ANSVAR

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

## 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 antikorrup­tion.

## 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 ryms inom begreppet hållbar utveckling.

## 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.»

## 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 (CO<sub>2</sub>)

Koldioxid förekommer naturligt i atmosfären och är inblandad i fotosyntesen, men bildas också vid förbränning. Den kemiska beteckningen är CO<sub>2</sub>. Koldioxid är nödvändigt för livet på jorden.

## KVM BTA

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

## KVM LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

## NORDPOOL

Den nordiska elbörsen.

## 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 arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare.

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument och inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument..

## SOLIDITET

Redovisat eget kapital i relation till utgående balansomslutning.

# Aktiv medverkan i branschorganisationer

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

INRIKTNING	ORGANISATION	MÅL
<b>VERKSAMHETS-STYRNING</b>	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.
	Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA)	Fristående akademi med mål att främja tekniska och ekonomiska vetenskaper samt näringslivets utveckling.
	IVA:s Näringslivsråd	Näringslivets stödorganisation för IVA (Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien).
	Sveriges Fastighetsägarförbund	Centralorganisation för fastighetsägare.
	Svenska Föreningen för Kvalitet (SFK)	Målet är att stödja utvecklingen inom kvalitetsområdet.
<b>FÖRVALTNING</b>	Utveckling av Fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS)	Målet är att samverka i forsknings- och utvecklingsfrågor.
<b>UTVECKLING AV TEKNIK OCH KUNDMILJÖER</b>	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.
<b>BYGGPROJEKT</b>	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.
<b>MEDARBETARE</b>	Almega Fastighetsarbetsgivarna	Akademiska Hus arbetsgivarorganisation.
	Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd	Målet är att tillgodose branschens behov av yrkeskunniga medarbetare inom aktuella yrkesområden.
<b>MILJÖ</b>	Svenska Brandförsvärsföreningen	Målet är att förebygga och begränsa brandskador och akuta miljökador.
	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 byggelsen 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 konkurrenssatt elhandel och en relevant övervakad nätverksamhet förverkligas.
	Byggvarubedömningen (BVB)	Målet som delägare av det webbaserade miljöbedömningssystem är att minimera miljörisiker 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.
	Green Building Council	Målet är att påverka beslutsfattare, sprida kunskap och arbeta fram olika verktyg för att nå konkreta resultat inom miljöområdet.

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	2006	2007	2008	2009	2010
Förvaltningsintäkter, Mkr	4 704	4 786	4 957	5 115	5 176
Driftöverskott, Mkr	2 813	2 930	3 054	3 149	3 134
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 874	-617	-2 192	-1 208	87
Resultat före skatt, Mkr	4 229	1 673	232	1 330	2 921
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	49 348	49 705	47 523	47 723	49 497
Totalavkastning fastigheter, %	9,8	4,6	1,9	4,3	7,0
Uthyrningsbar area, Tkvm	3 230	3 222	3 200	3 219	3 195
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	12,9	4,9	0,7	4,0	8,6
Soliditet, %	47,2	47,8	46,5	47,3	47,5
Belåningsgrad, %	33,5	33,9	32,6	32,5	31,8
Räntetäckningsgrad, %	388	362	347	841	741

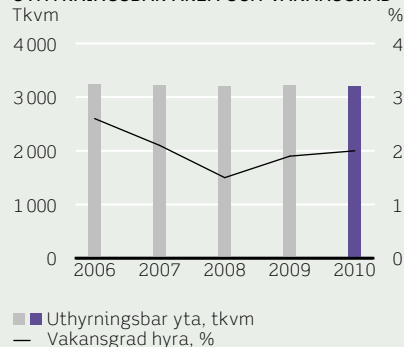
## 2010 I KORTHET

Den finansiella krisen bedöms nu ha passerat sin kulmen och de svenska fastighetsbolagen uppvisar en mer positiv bild avseende marknadsutvecklingen. Som en följd härav, har Akademiska Hus under året minskat riskpåslaget med 0,10-0,35 för vissa större orter. Den underliggande fastighetsrörelsen fortsätter att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde.

Större under året färdigställda nybyggnadsprojekt är bland annat Blåsenhus i Uppsala och Karolinska Institutet Science Park i Solna. Av övriga färdigställda om- och tillbyggnadsprojekt kan nämnas Biologocentrum i Lund, Berg i Stockholm och Visualiseringscenter i Norrköping.

Akademiska Hus uppsatta mål när det gäller att minska energianvändningen, minska mängden köpt energi per kvadratmeter med 40 procent till år 2025 jämfört med år 2000, uppgår för perioden 2000-2010 till 22 procent.

## UTHYRINGSBAR AREA OCH VAKANSGRAD



## AKADEMISKA HUS VERKSAMHET

Akademiska Hus är Sveriges andra största fastighetsbolag. Fastighetsvärdet uppgår till 49,5 miljarder och lokalarean uppgår till 3,2 miljoner kvm år. Universitet och högskolor är Akademiska Hus klart dominerande kundgrupp och svarar för nästan 90 procent av intäkterna. Marknadsandelen uppgår till 64 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 cirka 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 finansieringsprogram. 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 kreditvärda hyresgäster.

## KORT HISTORIA

Akademiska Hus bildades 1993 och ägs till 100 procent av svenska staten genom Finansdepartementet (Näringsdepartementet till och med 31 december 2010). 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 skapa uppmärksammade kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att 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 medfört att 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 per kvadratmeter med 40 procent jämfört med år 2000.

