

Ansvarsfullt
och värdeskapande
fastighetsägande





Innehåll

Vd har ordet	1
Hållbarhet för Akademiska Hus	2
Intressentdialog och viktiga frågor	7
Hållbarhetsarbetet	10
Strategisk fastighetsutveckling	12
Bygg och utveckling	15
Förvaltning	19
Medarbetare	22
Global Reporting Initiative	25
Hållbarhetsrapportens undertecknande	28
Revisors bestyrkanderapport	29

Ansvarsfullt och värdeskapande fastighetsägande

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Vårt uppdrag är att bygga och förvalta attraktiva kunskapsmiljöer för universitet och högskolor som ett led i att stärka Sverige som kunskapsnation.

Vi har som ambition att ligga i framkant vad gäller hållbarhetsfrågor. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vi möjlighet att driva utvecklingen framåt.



Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att bedriva vår verksamhet på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt. Hållbarhetsfrågorna är en tydlig och uttalad del i vår affärsstrategi och styrning och vi kommer att intensifiera arbetet framöver. En ny hållbarhetspolicy och en uppförandekod beslutades under året som förtydligar våra ställningstaganden inom dessa områden och ger en tydlig och gemensam spelplan för samarbetspartners, leverantörer och medarbetare.

Förvaltning av fastigheter är en av våra huvudsakliga uppgifter. Med en genomtänkt strategi och klok förvaltning kan vi dra ner på energianvändningen och underhålla våra lokaler så att vi skapar miljöer som håller hög klass under lång tid.

Att bygga rätt från början är en utmaning då det är många intressen som ska beaktas. Genom att sätta nya byggnader i sitt sammanhang och genom att kombinera energi- och miljösmapta lösningar med hög flexibilitet skapar vi byggnader och områden som fyller sin funktion, idag och imorgon.

Vi är ett fastighetsbolag i framkant av utvecklingen som skapar goda förutsättningar för konstruktiv dialog med våra kunder, goda förutsättningar för kompetenshöjning hos våra medarbetare och en effektiv verksamhet med stort kundvärde.

I hållbarhetsrapporten beskriver vi vår strategi för hållbarhetsarbetet samt några av årets viktigaste händelser. Rapporten illustrerar både stora, komplexa frågeställningar och frågor som är mindre i omfattning och påverkan – var och en relevant ur sitt perspektiv.

Hållbarhetsrapporten kompletterar Akademiska Hus årsredovisning och vänder sig till alla som är intresserade av Akademiska Hus verksamhet. Vårt mål är att behandla de frågor som är väsentliga för oss och för våra intressenter. Vi ser gärna att rapporten blir ett verktyg och ett underlag för framtida dialog.

Kerstin Lindberg Göransson, vd Akademiska Hus

Hållbarhet för Akademiska Hus

Gemensamma mål för hållbar samhällsutveckling

I Akademiska Hus uppdrag ingår att verka för en långsiktig hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Hållbarhetsarbetet är en tydlig och uttalad del av vår affärsstrategi och styrning och vi arbetar aktivt för att ytterligare integrera hållbarhetsfrågorna på ett effektivt sätt i hela organisationen. I samverkan med våra intressenter skapar vi ledande kunskapsmiljöer och bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

Genom delaktighet och personligt engagemang skapar vi ett ansvarstagande företag med ett klimat och en kultur där beslut fattas med omtanke om både affär och framtid. Vi driver hållbarhetsarbetet genom att fördela ansvar och mandat till den process eller funktion som har rätt drivkraft och kompetens att agera.

Att hela företaget, inklusive styrelse och ledning, är engagerade och involverade är en förutsättning för att frågorna ska få genomslag i verksamheten. Under 2013 har Akademiska Hus utvecklat och samordnat hållbarhetsfrågorna ytterligare i organisationen för att bästa effekt ska uppnås. Ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet är Akademiska Hus vd.

ÄGARDIREKTIV LÄGGER GRUNDEN

Som statligt bolag har vi ett uttalat krav från vår ägare att agera föredömligt och att

bedriva verksamheten med ett tydligt fokus på hållbarhet. För att skapa samsyn kring vad hållbart företagande omfattar har Finansdepartementet presenterat en modell som inkluderar områdena miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorrupktion. Inom dessa fyra huvudområden ingår även områdena affärsetik, jämställdhet och mångfald.

Akademiska Hus hållbarhetsrapporterar enligt Global Reporting Initiative (GRI) sedan 2007. Under 2013 lanserades en ny version av dessa riktlinjer – GRI G4 – vilka fokuserar mer på väsentlighet. Det innebär ökat fokus på områden som har stor potentiell påverkan på verksamheten samt fokus på hur vi minimerar riskerna och utnyttjar de möjligheter som ges.

Att möta de krav som ställs i de nya riktlinjerna innebär till viss del en förändring i arbetssätt kring rapportering men framför allt påverkas urvalet av väsentliga

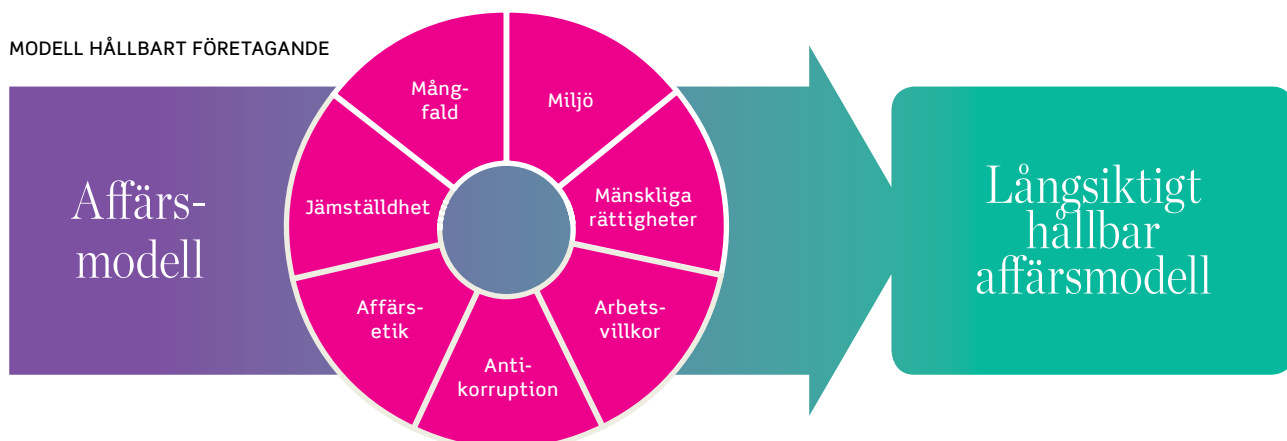
aspekter så att fokus läggs på de områden som har störst påverkan.

Årets hållbarhetsrapport följer riktlinjerna i GRI G3 och vår ambition är att den ska avspeglar vår verksamhets mest väsentliga områden.

STRATEGISKT HÅLLBARHETSARBETE

För att driva vår verksamhet på ett trovärdigt sätt byggs vårt hållbarhetsarbete kring ett antal delkomponenter. Kundnytta är den mest centrala delen för ett hållbart företagande. Målet är att skapa delat mervärde både för oss och våra kunder och intressenter. På så sätt skapas också bestående värden för samhället och vår ägare. Affärsmässighet är den del som ligger till grund för vår strategi och affärsplan och som innebär att verksamhetens grundläggande krav som lönsamhet, stabilitet och effektivitet uppnås. Även lagkravs-uppfyllnad omfattas av begreppet affärs-

MODELL HÅLLBART FÖRETAGANDE





Akademiska Hus är sedan 2013 fullvärdig deltagare i The Global Compact.

mässighet. Ett framtidssäkert tankesätt är den del där hänsyn till kommande utmaningar och möjligheter tas, vilket ger utrymme för uthålliga lösningar och beslut.

I en effektiv och långsiktig verksamhet tas hänsyn till samtliga delar. De beslut som fattas, i både strategi och affärsplaner, leder därför till planer som är hållbara såväl idag som imorgon.

Akademiska Hus har som stor aktör en viktig roll att spela i utvecklingen av en mer hållbar bygg- och fastighetsbransch. Akademiska Hus har en unik roll och specialistkompetens inom utveckling av

undervisningslokaler, specialanpassade lokaler såsom laboratorier samt utveckling av hela campusområden. Vi arbetar enligt tydliga och strukturerade processer tillsammans med andra aktörer och intressenter, vilket leder till genomtänkta lösningar och kloka investeringar.

POLICYER OCH RIKTLINJER

För att skapa tydlighet och transparens för våra medarbetare och intressenter har Akademiska Hus under 2013 arbetat fram två nya styrande dokument: en hållbarhetspolicy och en uppförandekod. Dokumenten är tätt sammanlänkade. Hållbarhetspolicyen definierar våra ställningstaganden och värderingar inom några av de områden som vi anser vara extra väsentliga: arbetsmiljö, energi och miljö samt affärsetik och korruption, och omfattar frågor som påverkar våra medarbetare, leverantörer, kunder och andra samarbetspartners. Uppförandekoden syftar till att ge vägledning i hur vi ska agera för att leva upp till de ställningstaganden och värderingar som omfattas av hållbarhetspolicyen.

En grundläggande förutsättning för vår verksamhet är att vi ska agera i enlighet med Global Compacts principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättig-

heter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Hållbarhetspolicyen och uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus. Båda dokumenten finns i sin helhet på akademiskahus.se.

Utöver detta har vi i en nyligen lanserad inköspolicy förtydligat vårt sätt att arbeta med inköp och upphandlingar i organisationen. Det innebär att vi ställer tydligare krav på entreprenörer och leverantörer avseende miljö och arbetsmiljö redan i upphandlingsskedet, men även att revisioner kommer att genomföras för att skapa dialog och kontrollera efterlevnad.

Att ställa krav inom inköp är en utmaning. Sett till vår stora inköpsvolym har vi ett behov att utveckla våra rutiner för att bli tydligare med vad vi förväntar oss av dem vi gör affärer med. Det arbete vi nu påbörjat ser vi som en start till en framtida arbetsmetod som ska göra vår verksamhet tryggare och mer transparent för alla parter. Under 2013 har inga betydande böter eller andra sanktioner för brott mot lagar och regler tillskrivits Akademiska Hus, inte heller några miljörelaterade böter eller andra ickemonetära sanktioner. Inga disciplinära åtgärder till följd av korruption har genomförts under året, vare sig bland medarbetare eller samarbetspartners.



Uppförandekod

Som statligt ägt bolag vill vi agera på ett föredömligt sätt. Vår uppförandekod ger oss vägledning kring hur vi ska agera för att göra rätt i affärsmässiga och övriga relationer.

En grundläggande förutsättning för vår verksamhet är att vi agerar i enlighet med internationella principer, konventioner och riktlinjer för mänskliga rättigheter.

Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. Vi uppmanar även våra samarbetspartners att agera enligt koden, som finns att ta del av på vår hemsida.

Hållbarhetspolicy

Akademiska Hus hållbarhetspolicy definierar våra ställningstaganden och värderingar inom hållbarhet, medan uppförandekoden beskriver hur vi ska agera för att leva upp till dessa. Hållbarhetspolicyn täcker de nyckelområden inom vår verksamhet som bidrar till utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle och omfattar bland annat följande områden:

MEDARBETARE

Vi bemöter varandra med ärlighet, hjälpsamhet och ett stödjande beteende. Som arbetsgivare tar vi vårt ansvar att erbjuda varje medarbetare ett utvecklande och ansvarsfullt arbete. Mångfald berikar och vi arbetar därför aktivt med mångfalds- och jämställdhetsfrågor. I balans med arbetsgivaransvaret ligger ett medarbetaransvar där varje medarbetare har ett personligt ansvar att bidra till företagets utveckling.

LEVERANTÖRER, KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS

Relationen till våra leverantörer, kunder, samarbetspartners och andra intressenter bygger på en strukturerad dialog och att vi har förståelse för varandras uppdrag. Vi ser oss som en konstruktiv och proaktiv partner i utvecklingen av de samhällen där vi har vår verksamhet. Vi värnar om våra kunders och samarbetspartners integritet och hanterar information så att den skyddas och förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vi har ett tydligt hållbarhetsfokus i vår verksamhet och det är en självklarhet för oss att våra leverantörer delar våra värderingar inom hållbarhetsområdet.

ARBETSMILJÖ

Arbetsglädje samt en säker och hälsosam arbetsplats är framgångsfaktorer och prioriteras därför högt i hela vår verksamhet och i de projekt vi bedriver.

MILJÖ OCH ENERGI

Vi ger hög prioritet åt energieffektiva lösningar då vår största potential för att minska miljöpåverkan är att minimera energianvändningen i våra fastigheter. Att miljöcertifiera våra nya byggnader är en självklarhet, och vi har även en långsiktig strategi för certifiering av befintlig byggnation.

AFFÄRSETIK OCH ANTIKORRUPTION







Vår verksamhet ska drivas professionellt och kostnadseffektivt. Vi tar avstånd från alla former av korruption. En självklarhet är att vår representation alltid har ett naturligt samband med vår verksamhet. Vi avstår från situationer där personliga intressen kan vara i konflikt med Akademiska Hus intressen.







Lindellhallen, Umeå universitet

Uppfyllelse miljösmål 2013

Akademiska Hus styr hållbarhetsarbetet utifrån långsiktiga och kortsiktiga mål. Miljömålen har formulerats bland annat med utgångspunkt i våra fyra mest betydande miljöaspekter: energihushållning, utfasning av farliga ämnen, materialhushållning samt god inomhusmiljö. Utfallet av målen för 2013 redovisas i nedanstående tabell. Från och med 2014 kommer mätning att ske utifrån de nya hållbarhetsmål som definierats under året.

LÅNGSIKTIGA MÅL	MILJÖMÅL 2013	MÅLUPPFYLLELSE	GENOMFÖRDA AKTIVITETER
<p>ENERGIREDUKTION Årlig köpt energi, kWh/kvm, ska minska i den takt som leder till 40 procents reduktion 2025 jämfört med år 2000.</p> 	<p>Köpt energi ska årligen minska med knappt 2 procent för att långsiktigt följa 40 procentkurvan till 2025.</p>	<p>Den årliga reduktionstakten av köpt energi uppnåddes under året och det långsiktiga målet är i enlighet med plan.</p> <p>Under perioden har de absoluta måltalen för energi justerats marginellt, baserat på ett areafel.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Handlingsplaner är upprättade för det långsiktiga energispararbetet. • Energisparinvesteringar och optimeringar är genomförda. • Forskning- och utvecklingssamarbeten har genomförts tillsammans med universitet och högskola för utveckling av småskalig lokal energiproduktion. • Samordnad energiupphandling (främst på fjärrvärme) har kvarstående potential för att uppnå full effekt.
<p>MILJÖCERTIFIERING Samtliga nya byggnader och större ombyggnadsprojekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, minst nivå Silver.</p> 	<p>Säkra att alla: Nybyggnationer och större ombyggnationer följer processen för certifiering enligt Miljöbyggnad, vilket innebär att förhandsregistrering samt certifieringsansökan görs till Sweden Green Building Council (SGBC).</p> <p>Nybyggnader och större ombyggnader som färdigställda under 2013 erhåller miljöcertifikat enligt Miljöbyggnad, minst nivå Silver.</p>	<p>Samtliga nybyggnationer och större ombyggnationer som färdigställda under 2013 har certifierats enligt mål.</p> <p>Samtliga påbörjade nybyggnationer och större ombyggnader följer processen för att möjliggöra certifiering.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Påbörjat uppbyggnad av långsiktig strategi för certifiering av byggnader och stadsdelar, där olika certifieringssystem ingår. • Medverkat vid utvecklingsarbete för Hållbarhetscertifiering av stadsdelar. • Genomfört utbildning för förvaltare för att öka kompetens och säkra förvaltning av miljöcertifierad byggnad. • I samverkan med SGBC tagit fram Riktlinje för betraktelsesätt för laboratorier med skyddsventilation för certifiering enligt Miljöbyggnad. • Medverkat i SGBC:s Tekniska Råd för Miljöbyggnad samt upprätthållit ordförandeskapet i SGBC:s Miljöbyggnads-kommitté.
<p>Akademiska Hus ska agera återhållsamt med ändliga resurser och driva kontinuerligt förbättringsarbete i bygg- och förvaltningsprocesser.</p> 	<p>Detta målområde hanteras genom det långsiktiga målet att agera återhållsamt med ändliga resurser.</p>	<p>Gemensam process utvecklades under 2013 för att utreda konsekvenser av system- och materialval i byggprojekt.</p> <p>Flera projekt drivs enligt BIM-metodik med tonvikt på att analysera materialmängder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vi bygger med generalitet och flexibilitet för att minimera och underlätta framtida ombyggnadsbehov. • Vidareutveckling av BIM-metodik för att säkra materialhushållningsaspekter i byggprocessen.
<p>CAMPUSPLANER 100 procent av campusområdena skall ha dokumenterade visioner avseende den fysiska miljön.</p>	<p>Våra campusområden har campusplaner som är högst fem år gamla.</p> <p>Målet för 2013 var 75 procent.</p>	<p>Vid utgången av 2013 hade Akademiska Hus 37 Campusområden. 84 procent hade fastställda campusplaner (24 st) eller planer under framtagning (7 st).</p> <p>Under perioden har arbetet med campusplaner fortsatt, i tätt samarbete med våra kunder. Samtliga regioner har arbetat med och/eller fastställt campusplaner under 2013.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Medverkat vid utvecklingsarbete för Hållbarhetscertifiering av stadsdelar. • Framtagande av modell för inkludering av hållbarhetsaspekter i campusplaner är påbörjad. • Medverkat i flera utvecklingsarbeten för att utveckla mer hållbara campus i flera dimensioner.

BETYDANDE MILJÖASPEKTER

-  Energihushållning
-  Materialhushållning
-  God inomhusmiljö
-  Utfasning farliga ämnen

MÅLUPPFYLLNAD

-  Helt uppfyllt
-  Ej uppfyllt

VI DRIVER HÅLLBARHETSFRÅGORNAS TILLSAMMANS

Ett särskilt viktigt område för Akademiska Hus att ha kunskap om är framtidens lärmiljöer och vilken betydelse den fysiska och digitala miljön har för undervisning och forskning. Därför går vi in i nya samarbeten. Vi satsar till exempel 5 miljoner kronor på två forskningsprojekt kring framtidens lärmiljöer som ingår i en större satsning på Umeå universitet. Det ger oss möjlighet att ta del av spännande resultat som vi kan använda när vi utvecklar nya kunskapsmiljöer runt om i landet.

Vi är också med och delfinansierar Sveriges första professur inom fastighetsförvaltning som inrättats på Kungliga Tekniska högskolan, KTH. Under 2013 finansierades även en doktorand på KTH, vars forskning syftade till att utforska och utveckla system för modellering av småskaliga klimatneutrala energisystem med förnybara energikällor.

Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har vi både ansvar och möjlighet att

utveckla och driva frågor som är gemensamma för bygg- och fastighetsbranschen.

Akademiska Hus är ett av de 13 företag som 2009 startade initiativet Sweden Green Building Council (SGBC), vars primära syfte är att verka för grönt byggande samt att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen. SGBC är en ideell förening som ägs av medlemmarna och är öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Idag bemannar Akademiska Hus SGBC:s styrelse genom vår vd samt bidrar operationellt dels med representation i SGBC:s Tekniska Råd, dels som ordförande i dess Miljöbyggnadskommitté.

Vi har under många år, tillsammans med andra aktörer, aktivt arbetat för att ta fram ett gemensamt system för miljöbedömning av byggvaror, Byggvarubedömningen (BVB) – ett system som branschens större aktörer gemensamt kunnat ställa sig bakom. Akademiska Hus har även ställt personella resurser till förfogande för denna utveckling.

KOMMANDE HÅLLBARHETSMÅL

Styrelserna i de statligt ägda bolagen har fått i uppdrag att fastställa mål för hållbart företagande, vilka ska vara ambitiösa, relevanta och långsiktiga samt möjliga att följa upp. Strategier för att uppnå dessa mål ska kunna uppvisas. Utöver detta finns krav på att målen är tydliga och enkla att kommunicera, så att omgivningen förstår och kan utvärdera bolagens arbete.

Akademiska Hus har under 2013 definierat nya hållbarhetsmål samt övergripande strategier för att säkra en långsiktig hållbar affärsmodell. Hållbarhetsmålen har fastställts av Akademiska Hus styrelse och består av en handfull strategiska mål vilka kommer att utvärderas av ägaren från och med år 2014. Tillsammans med den övergripande strategin och de aktiviteter och planer som kopplats hit, har vi god täckning inom hållbarhetsområdet.

SAMMANFATTNINGSVIS ÄR DE NYA HÅLLBARHETSMÅLEN:

1

Samarbete med våra kunder kring hållbarhetsinitiativ

Tillsammans med kunderna enas vi om gemensamma hållbarhetsinitiativ som engagerar båda parter. Syftet är att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman lärosätenas kunskaper med vår ambition att ligga i framkant.

2

Minska mängden köpt energi med 50 procent till 2025

För att säkra en position i framkant ska mängden köpt energi minska med 50 procent till 2025 jämfört med år 2000. Värme, kyla och el inkluderas i begreppet köpt energi där Akademiska Hus även räknar in hyresgästens el i målet.

3

CO₂-avtryck från drift elimineras

Vi ska eliminera CO₂-avtryck från energianvändning vid drift i våra byggnader (värme, kyla och elkraft). För att uppnå målet behöver vi, vid sidan av övergripande energieffektiviseringar, etablera dialog med energileverantörer för att i största tänkbara utsträckning eliminera fossila inslag. Att utvärdera potentialen i småskalig energiproduktion med låg CO₂-belastning ingår också som en delkomponent i målet.

4

Olycksfri arbetsplats

Arbetsglädje samt en säker och hälsosam arbetsplats är framgångsfaktorer och prioriteras högt i hela vår verksamhet och i de projekt vi driver. Vår målsättning är att uppnå en helt olycksfri arbetsplats, något som kräver samarbete och gemensamma överenskommelser med branschens alla aktörer.

Intressentdialog och viktiga frågor

Drivkrafter för hållbarhet

Ökad resurseffektivitet och minskad energianvändning är viktiga komponenter för att mildra pågående klimatförändringar. Efterfrågan på energi ökar och i Sverige svarar bebyggelsen för drygt 40 procent av energianvändningen. Detta motiverar en kraftanstängning för hela bygg- och fastighetsbranschen.

Samhällsutvecklingen påverkas även av den ökande urbaniseringen vilket gör att förståelsen för motståndskraften i vårt ekosystem, resilience, behöver ställas allt mer i fokus.

OMVÄRLD OCH MAKROFAKTORER

Akademiska Hus påverkas av en rad faktorer i omvärlden som innebär såväl utmaningar som möjligheter. Vi är beroende av universitetens och högskolornas verksamheter, vilka i sin tur påverkas av exempelvis demografiska faktorer i form av antal studenter och forskare. Den tekniska utvecklingen behöver också beaktas och kan innebära förändrade krav och nya möjligheter för lokaler och campusområden. Även makrofaktorer som klimatförändringar och krav på resursutnyttjande påverkar våra beslut.

Vi har som statligt bolag ett särskilt ansvar att ligga i framkant när det gäller både effektivitet och hållbart företagande. För en utförligare beskrivning av Akademiska Hus långsiktiga utmaningar och möjligheter, se Årsredovisningen 2013 sid 5.

Akademiska Hus uppdrag innebär att bygga och förvalta attraktiva kunskapsmiljöer för universitet och högskolor. Inspirerande och ändamålsenliga miljöer stimulerar till utbildning och utveckling, vilket kan stärka Sverige som kunskapsnation och bidra till det hållbara samhället. Att Akademiska Hus är en del i denna process är inspirerande och stärker motivationen i vår verksamhet. Vi tar vårt ansvar genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling av kunskapsmiljöer när

det gäller såväl miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter.

DIALOG MED INTRESSETER

Vi samlar in kunskap om intressenternas synpunkter genom olika undersökningar, men även i öppen dialog.

Genom att lyssna på våra intressenter blir vi bättre på att förstå vilka frågeställningar och synpunkter som upplevs som extra viktiga och som vi har möjlighet att hantera. Vi kan också fånga upp nya trender och tankar kring framtiden. Insikterna skapar goda förutsättningar för oss att prioritera rätt och därigenom anpassa vår verksamhet, utveckla vårt kunderbjudande och skapa mervärde för våra intressenter.

Vi möter regelbundet Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF) på olika nivåer och genom olika grupperingar, där vi i samverkan och dialog försöker skapa en samlad bild av våra kunders behov. Vi träffas även enskilt med representanter från högskolor och universitet i samverkans- och strategimöten för att fånga upp mer lärosätesspecifika frågeställningar. Utöver dialogen håller vi oss löpande uppdaterade om den generella utveckling som sker i högskolevärlden. Vi inspireras också av goda exempel från kunskapsmiljöer och campus i andra delar av världen.

Vi har även personliga möten med finansärer, politiker och andra beslutsfattare, vilket också är en viktig del i vår intressentdialog. Våra intressenters åsikter och mål har stor inverkan när vi utvecklar Akademiska Hus hållbarhetsstrategier och gör prioriteringar i verksamheten.

Vår ägare har en tydligt uttalad strategi för att säkra att vi arbetar med hållbarhet genom de krav som ställs på oss att presentera och följa hållbarhetsmål som är ändamålsenliga för verksamheten. Ägaren för dialog direkt med Akademiska Hus styrelse, men även med enskilda representanter för företaget. I den övergripande processen kring campusplaner samlas många olika intressenter för att diskutera långsiktiga strategiska inriktningar för ett fysiskt område där hållbarhetsaspekterna har en central roll. Vi för även en dialog med våra leverantörer och entreprenörer genom de upphandlingar och förhandlingar vi gör där våra krav inom exempelvis miljö, arbetsmiljö, arbetsvillkor och socialt ansvar tydliggörs.

I tabellen på nästa sida redogörs för de viktigaste intressentdialogerna och de frågor som har störst betydelse i dialogen med respektive intressent.



Akademiska Hus intressenter utgörs av de organisationer eller personer som påverkas av vår verksamhet och som kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt utföra vårt uppdrag. De intressenter vi har identifierat som viktigast, förutom ägaren staten, är: kunder/lärosäten, kreditgivare, anställda, leverantörer, näringsliv, lokalsamhälle och politiker.

Intressentdialog

Genom att lyssna på våra intressenter blir vi **bättre på att förstå** vilka frågor som är viktiga och **hur vi ska prioritera** mellan dem.

INTRESSETER	HUVUDSAKLIGT INTRESSEOMRÅDE	VAR FÖRS DIALOGEN?	VILKEN EFFEKT HAR DET?
SVENSKA STATEN, VÅR ÄGARE	Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation. Hög resurseffektivitet. Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena. Aktivt bidra till ökad konkurrens inom campusområden. Vara en föregångare inom hållbart företagande.	Årsstämma. Styrelsearbete. Möten. Årsredovisning och Hållbarhetsrapport. Hållbarhetsnätverk.	Bolagsstyrningsrapport. Förtydligat uppdrag. Avkastning och utdelning enligt plan.
LÅNGIVARE	Finansiell stabilitet. Långsiktig stabil verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål och strategier. Hållbart företagande i alla processer. Tydlig finansiell kommunikation.	Möten. Årsredovisning och Hållbarhetsrapport. Kvartalsrapporter.	God kreditrating. Förtroende för vår finansiella verksamhet. Affärsmöjligheter.
KUNDER OCH DERAS MEDARBETARE	Planlägga och skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den internationella konkurrensen. Akademiska Hus bidrag till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete. Tydlighet i Akademiska Hus affärsmodell. Hög energieffektivitet och minimerad miljöpåverkan.	Kundnöjdhetsundersökningar. Fokusdialoger och campusplanering. Löpande kundmöten. Energiplanarbete.	Kundernas synpunkter fångas upp i tidigt skede. Långsiktig planering möjliggörs. Gemensam målbild skapas.
VÅRA MEDARBETARE	Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor. Säker och hälsosam arbetsmiljö. Goda möjligheter till kompetensutveckling. Förståelse för sin egen roll i Akademiska Hus verksamhet.	Regelbundna samtal med chef. Medarbetarundersökning. Möjlighet till dialog via intranät, enkäter med mera.	Regelbundna utbildningsinsatser anpassade specifikt för individens yrkesroll, men även generella utbildningsinsatser. Fokus på arbetsmiljöfrågor.
LEVERANTÖRER	Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor. Tydliga krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar. Långsiktiga relationer.	Vid upphandlingar och förhandlingar. Kontinuerligt under kontraktstid.	Större förståelse kring våra krav. Större drivkraft för förbättringar i egna verksamheten.
NÄRINGSLIV	Aktiv del i dialog om hur samhället/regionen kan utvecklas. Möjlighet att etablera verksamhet inom campus.	Sker genom samråd och diskussioner i till exempel campusplanprocessen och andra samverkansinitiativ.	Balanserad näringslivetablering inom och i närhet av campus.
LOKALSAMHÄLLE	Aktivt deltagande i dialogen om hur samhället/regionen kan utvecklas exempelvis i stadsutvecklingsprojekt. Att Akademiska Hus aktivt verkar för byggandet av studentbostäder.	Dialog sker i samband med campusplanering samt genom planprocesser och andra samverkansinitiativ.	Större förståelse för de förändringar som sker. Vinster i samplanering kring till exempel kollektivtrafik. Bidrar till delaktighet. Förbereder för den normala projekteringsprocessen.
POLITIKER	Säkra utvecklingen av Kunskapsverige nationellt och i regionen. Bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av kunskapsmiljöer. Frigöra mark till andra aktörer för att utveckla campus, till exempel studentbostäder och kontor.	Årsredovisning. Hållbarhetsrapport. Artiklar i press samt pressträffar.	Skapar förståelse för Akademiska Hus uppdrag och regionens roll för universitetens och högskolornas utveckling. Förståelse för hur näringslivet utvecklas, regionalt och lokalt.

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Inom ramen för vårt strategiarbete har vi fört en intensiv dialog inom företaget med syftet att analysera vad våra ägare, våra kunder, våra medarbetare och andra intressenter har för förväntningar på Akademiska Hus. Med utgångspunkt i intressentdialogen, samt tillsammans med övriga drivkrafter och utmaningar som påverkar oss, har vi skapat en bild över

vilka frågor som är mest väsentliga för vår verksamhet.

Resultatet av väsentlighetsanalysen har gett oss möjligheten att ta fram en strategi där hållbarhetsfrågorna integrerats, i relation till de potentiella risker och möjligheter som vi bedömt.

Väsentlighetsanalysen bekräftar att de mål som Akademiska Hus arbetar med är relevanta och att områdena energi, miljö,

arbetsmiljö och antikorrup­tion uppfattas som extra viktiga för våra intressenter, vid sidan av vår unika kunskap kring kunskapsmiljöer och campus. Genomgången visar vidare att Akademiska Hus arbete med miljö, arbetsmiljö och energi är områden där vi har stort förtroende hos våra intressenter medan områden som antikorrup­tion och affärsetik anses vara områden i behov av ökad transparens.



Art of Change – konsten att förändra

Att arbeta med konstnärlig gestaltning är en del av vårt arbete med de sociala och kulturella dimensionerna av hållbar utveckling. I år tog vi därför initiativ till konstutställningen "Art of Change – konsten att förändra 2013" på Chalmers campus Johanneberg i Göteborg. Namnet på utställningen vill visa att konstverken under en period påverkade och förändrade befintliga miljöer på campus. Utställningen var ett samarbete mellan Akademiska Hus, lärosäten och kulturinstitutioner, där sju utvalda studenter från regionens konstnärliga utbildningar deltog. Akademiska Hus delade i samband med utställningen ut ett konststipendium till en av de deltagande studenterna.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet som en integrerad del av verksamheten

Akademiska Hus är certifierade enligt
ISO 14001.

Hållbarhetsarbetet på Akademiska Hus bedrivs i alla steg i våra processer, från idé till kundnytta. Vi har en strukturerad verksamhet som tillsammans med stödjande värderingar ger förutsättningar för ett värdeskapande fastighetsbolag. Vi ser utmaningar och möjligheter inom alla delar av verksamheten och har en tydlig vilja att uppnå förbättringar genom kontinuerligt lärande – av varandra och i samarbete med andra.

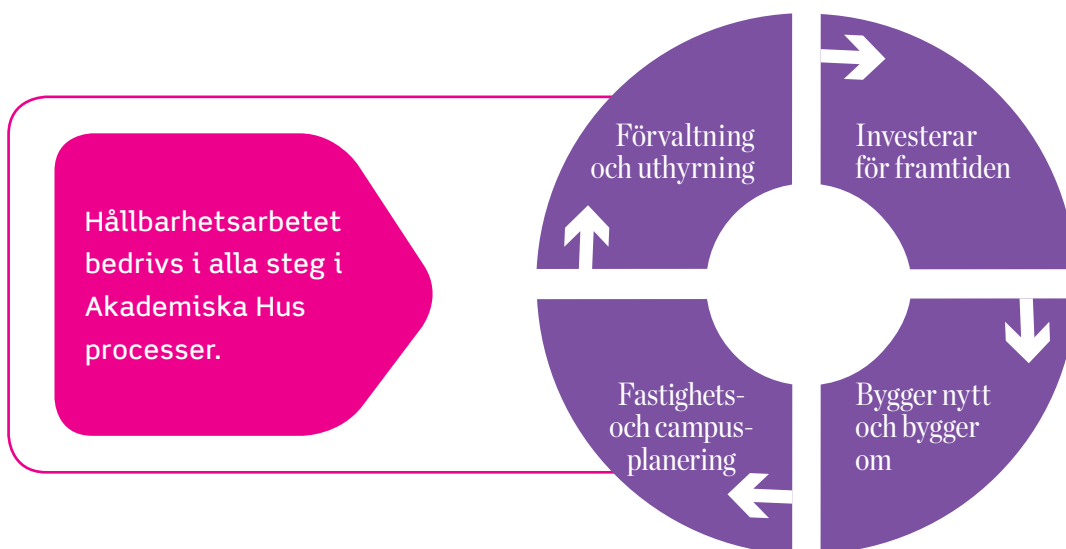
Akademiska Hus har sedan flera år haft internationella principer och ramverk, som exempelvis Global Compact och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, som utgångspunkt i verksamheten. Alla människors lika värde är en grundläggande värdering och vi strävar efter att upprätthålla en arbetsmiljö som bygger på ömsesidig respekt där alla ges lika möjligheter oavsett kön, nationalitet, religion, etnisk tillhörighet eller sexuell läggning. I Akademiska Hus jämställdhets- och

mångfaldsplan ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald och vid varje rekryteringstillfälle vägs detta in som en viktig faktor. Under 2013 har inget fall av diskriminering anmälts eller granskats.

Akademiska Hus ambition är att vara ett företag som med hög integritet och god etik driver och utvecklar en värdeskapande verksamhet. Vi tar ett personligt ansvar, är engagerade och ärliga samt gör oss delaktiga genom att hjälpa och stödja varandra.

Vi strävar efter en öppen attityd i dialogen med de som påverkas av vår verksamhet. Vi ska aldrig använda metoder som

korruption, mutor och illojala konkurrensbegränsande åtgärder som snedvrider marknaderna och hindrar ekonomisk, social och demokratisk utveckling. Detta förhållningssätt beskrivs i våra policyer och vägledande dokument, till exempel uppförandekoden och inköspolicyn, och det är varje medarbetares ansvar att ta del av och följa dessa. Vi uppmanar även våra leverantörer att följa de riktlinjer och värderingar som avspeglas i vår uppförandekod.



VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGARE OCH INTRESSENTER

Akademiska Hus har ett mycket stort ansvar att bedriva fastighetsverksamheten på ett värdeskapande sätt. Detta bekräftas i de ekonomiska mål som ägaren formulerar för verksamheten. Fundamentet är en effektiv ansvarsfördelning mellan Akademiska Hus och våra kunder. Vi ansvarar för de risker som fastighetsägandet innebär och våra kunder ges möjlighet att fokusera på sin viktiga kärnverksamhet.

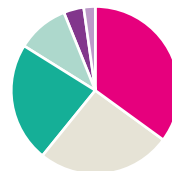
Sedan verksamheten startade 1993 har fastighetsportföljen ökat från ett värde på 7,6 miljarder kronor till 57,6 miljarder kronor. Den huvudsakliga förklaringen är de omfattande investeringar som genomförts under 20 år. Eftersom Akademiska Hus haft möjlighet att lånefinansiera delar av investeringarna har fastighetsportföljen kunnat expandera utöver att delar av resultatet, efter skatt och utdelning, har konsoliderats i verksamheten under åren. En ytterligare förklaring till ökningen av fastighetsportföljen är att den haft en positiv värdeutveckling.

Värdeskapandet består inte enbart i det som fullt ut är mätbart i ekonomiska termer. Genom åren har vi tillmötesgått hyresgästernas önskemål om kreativa kunskapsmiljöer där inte bara utformningen av lokalerna utan även effektivitet och professionell fastighetsförvaltning har varit en förutsättning.

Vår verksamhet ska, enligt vårt förtydligade uppdrag, bedrivas på marknadsmässiga villkor. Genom att ständigt utveckla verksamheten och tillvarata de stordriftsfördelar som råder kan vi bedriva en kostnadseffektiv verksamhet och erbjuda konkurrenskraftiga hyror. I marknadsmässigheten ingår också att på ett relevant sätt prissätta de marknadsrisker som vi exponeras för genom fastighetsägandet.

En nödvändig förutsättning för expansionen av fastighetsportföljen är att förtroendet för Akademiska Hus verksamhet vidmakthålls hos de långivare som för närvarande finansierar cirka 20 miljarder kronor av fastighetsbeståndet. Detta förutsätter att verksamheten uppvisar finansiell stabilitet och positiva resultat som skapar värde för vår ägare och ytterst för samhället.

EKONOMISKA INTRESSENTRELATIONER



- Leverantörer:
1 836 Mkr, 35%
- Aktieägarens utdelning:
1 355 Mkr, 26%
- Kvar i bolaget, exklusive
förslagen utdelning:
1 194 Mkr, 23%
- Långivarnas räntor:
527 Mkr, 10%
- Anställda - löner:
207 Mkr, 4%
- Anställda - sociala kostnader:
104 Mkr, 2%
- Styrelse, vd och ledning
- ersättningar:
8 Mkr, 0%



Möbler – för den som behöver

I Lund kommer Akademiska Hus upplåta en lokal för att möjliggöra second hand-försäljning av begagnade möbler inom universitetsområdet. Här kan studenterna köpa och sälja möbler och på så sätt skapa en resurseffektiv återanvändning, bra för både plånbok och miljö. Överskottet går till välgörande ändamål.

Strategisk fastighetsutveckling

Hållbar utveckling av campusområden

Vår vision är att utveckla ledande kunskapsmiljöer för dagens och framtidens behov. Detta ställer krav på långsiktig planering och strategisk utveckling av såväl fastigheter som hela campusområden.

Att samla hyresgäster, myndigheter, närboende och andra intressenter i arbetet att planera för gemensamma visioner av ett campusområde har visat sig vara en både framgångsrik och uppskattad metod. I arbetet öppnar vi upp för diskussion kring den planering som finns både på campus och i närområdet. Det innebär att vi får kunskap om vad andra aktörer planerar och ger oss möjligheten att diskutera svårigheter och planera åtgärder tillsammans.

CAMPUSPLANER - EN UNIK PROCESS

Akademiska Hus har under senare år i samverkan med lärosätena utvecklat nya och framtidsinriktade campusplaner i syfte att åstadkomma en gemensam vision och utvecklingsplan för ett universitet- eller högskoleområde. Akademiska Hus arbete med campusplaner är unikt.

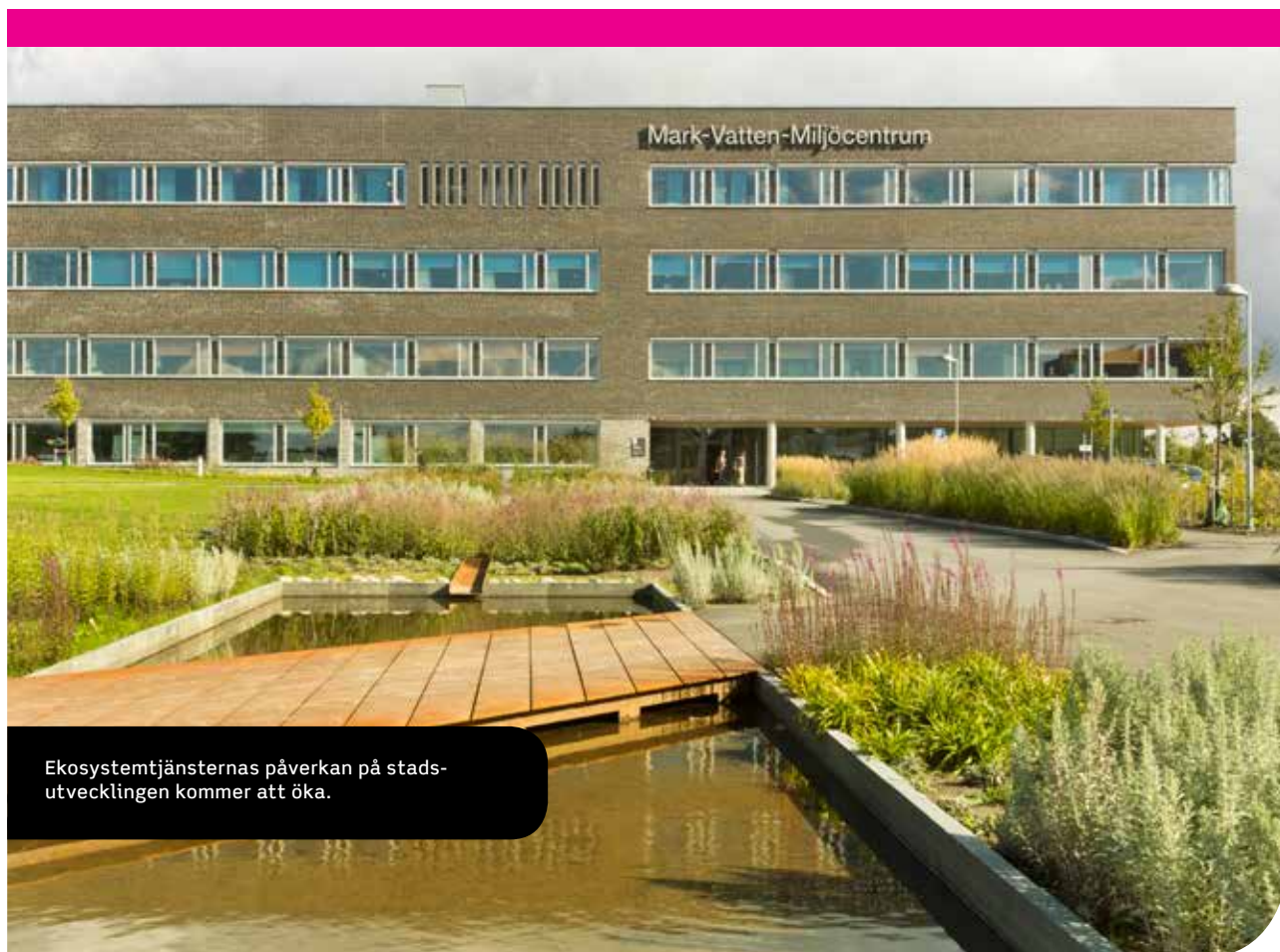
Campusplanering görs i regel i nära kontakt och samarbete med kommunerna, vilket ökar möjligheterna för Akademiska Hus och berörda lärosäten att påverka planeringen av olika samhällsbyggnadsåtgärder, som till exempel infrastruktur, kommunikationer och liknande. Visionen för campusutveckling har allt mer kommit att omfatta hela människan. Det innebär att Akademiska Hus även vill planera och öppna upp för faciliteter där vi själva inte är huvudaktörer, men som är önskvärda i ett helhetsperspektiv. Bland annat omfattar detta studentbostäder, som är viktiga



Grön resplan

När Chalmers campus Johanneberg expanderar är det viktigt att det sker på ett hållbart sätt. Därför har vi, tillsammans med bland andra Göteborgs stad och Chalmers tekniska högskola, tagit fram en grön resplan för området. Målsättningen är att biltrafiken till området inte ska öka, trots att området expanderar.

Akademiska hus åtagande i grön resplan innebär därför att vi förbinder oss att inte öka antalet parkeringsplatser inom Chalmers campus Johanneberg, även om behov skulle uppstå. Istället ska vi verka för att Chalmers campus Johanneberg får fler, bättre och säkrare cykel-parkeringar, samt verka för att anordna parkeringsplatser för elbilar och poolbilar. Akademiska Hus ska även arbeta för att tydliggöra gång- och cykelstråken inom och genom området.



Ekosystemtjänsternas påverkan på stadsutvecklingen kommer att öka.

för den allmänna bostadsbristen, men också för att bostäder i anslutning till campus gör att människor rör sig mer på området och därmed bidrar till trygghet och säkerhet.

Många människor som besöker campusområdena går, cyklar eller åker kollektivt. Därför menar vi att goda kollektivtrafikförbindelser samt en miljö där cykel- och gångtrafik är prioriterad är exempel på faktorer som bidrar till ökad hållbarhet och ökad attraktion i campusområdet. Att ge dessa transportsätt åtminstone samma prioritet som biltrafik ser vi som en viktig faktor för att stärka framtidens campusområden.

SPECIALISTER I SPETSEN

Akademiska Hus har egen arkitektkompetens som arbetar med fastighetsutveckling genom bland annat campusplaner.

Genom gemensam kunskapsuppbyggnad tillsammans med olika intressenter i exempelvis seminarier, workshops och studieresor breddar vi vårt kunnande och får nya perspektiv kring behov, förutsättningar och möjligheter.

Akademiska Hus har sedan 2011 ett mål att våra campusområden ska ha en plan som är högst fem år gammal. Skälet till att målet är tidsatt är att en förnyad vision och en förankrad målbild stärker vårt samarbete med hyresgästerna när det gäller vår gemensamma fysiska miljö.

Under perioden har det i samtliga av våra regioner pågått ett arbete för att skapa, förnya och uppdatera campusplanerna – allt i tätt samarbete med våra kunder. Vid utgången av år 2013 hade vi 37 campusområden. Tjugofyra av dessa områden hade en aktuell plan och ytterligare sju var under framtagning.

CERTIFIERING AV BYGGNADER OCH STADSDELAR

Hållbarhetscertifiering är en bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad eller en stadsdel är. Syftet är att säkra en planering och ett genomförande som är hållbart ur flera dimensioner och som dessutom kan fungera som garant för att byggnaden eller stadsdelen möter de kravnivåer man kommit överens om.

Det finns ett flertal certifieringssystem som passar olika typer av byggnader och fastighetsägare. Akademiska Hus har valt det svenska systemet Miljöbyggnad med målet att all nybyggnation och större ombyggnation ska certifieras och minst uppnå nivå Silver.

Systemet premierar låg energianvändning med liten miljöbelastning, god inommiljö och bra materialval samt utfasning av ämnen med farliga egenskaper. Som mer-

värde får vi god kunskap om vad som är inbyggt i byggnaden, något som är mycket viktigt vid framtida anpassning och avyttring.

I Akademiska Hus bestånd finns en mängd olika sorters lokaler, allt från kontor till energikrävande och avancerade laboratoriemiljöer med specialkrav på buller, vibrationer, elektromagnetiska fält och andra högt ställda krav. För att klara vårt certifieringsmål krävs att vi har tät dialog med våra kunder, entreprenörer och leverantörer för att vi alla ska styra mot samma mål.

Inom ramen för Sweden Green Building Council (SGBC) pågår ett arbete med att möjliggöra hållbarhetscertifiering av hela stadsdelar. Under 2013 var Akademiska Hus delaktiga i två pilotprojekt, tillsammans med Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Chalmersfastigheter AB, med syfte att anpassa det brittiska systemet BREEAM Communities till svenska förhållanden. Systemet utgår ifrån parametrarna delaktighet, välbefinnande, resurshushållning, ekologi, transport och rörelse samt innovation. Pilotprojekten förväntas vara klara under 2014.

EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH SOCIAL- EKOLOGISK STADSBYGGNAD

Ekosystemtjänster är en faktor som behöver tas i beaktande i hållbar stadsutveckling.

Begreppet inkluderar en mångfald av värden, från miljömässiga och ekonomiska till sociala och kulturella. Teorin kring ekosystemtjänster bygger på att urban grönska och vatten av hög kvalitet ger stora positiva effekter för biologisk mångfald och vatten- och klimatreglering, vilket i sin tur leder till ökad folkhälsa och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna har även en roll i att dämpa förväntade klimatförändringar.

Akademiska Hus har sedan 2009 samarbetat med Stockholm Resilience Centre för att skapa en modell för att inkludera ekosystemtjänster i planprocessen.

I detta fall har området Albano i Stockholm varit föremål för studien. Arbetet, som har varit mycket lärorikt och kompetensutvecklande för alla inblandade, har resulterat i en vetenskaplig publikation på Kungliga Tekniska högskolan (Q-book Albano Hållbarhet).

På Akademiska Hus ser vi kunskap kring

ekosystemtjänster som en framtida tillgång och har ambition att ytterligare integrera dessa i kommande projekt.

SAMARBETE MED VÅRA KUNDER KRING HÅLLBARHETSINITIATIV

En av framgångsfaktorerna för vår verksamhet är att samarbeta med kunderna. Under 2013 fastställdes ett hållbarhetsmål med fokus på att skapa strukturerad dialog med våra kunder hur vi som fastighetsägare kan stötta lärosätena för att nå sina ambitioner inom hållbarhetsområdet.

Ett hållbarhetsinitiativ kan ta olika uttryck, allt från mindre och relativt enkla projekt till stora och komplicerade. De kan ta kort eller lång tid att genomföra, vara betydande för verksamheten eller fungera som symbolvärde. Syftet är att skapa ett gemensamt engagemang och en synlighet kring hållbarhetsfrågor samtidigt som relationen mellan oss stärks.



Albano, Stockholm

Bygg och utveckling

Höga krav i byggprocessen

Akademiska Hus är en mycket viktig aktör i utvecklingen av framtidens campus och kunskapsmiljöer, där vi tillsammans med andra bidrar utifrån respektive expertområden i dialog och samverkan. Vi är för närvarande en av de största byggherrarna i landet och befinner oss i en mycket byggintensiv period. Projektens karaktär varierar från parkeringshus till högteknologiska lokaler och projekt med socialekologiska förtecken. Det ger oss en viktig roll när det gäller att driva hållbarhetsfrågorna i ett brett perspektiv.

För att ytterligare förbättra vår byggprocess har vi under 2013 påbörjat utvecklingen av en gemensam plattform för val av tekniska systemlösningar och material med fokus på effektiva, resurssnåla och hållbara system. Genom erfarenhetsåterföring och tekniskt och ekonomiskt analysarbete kan de lösningar väljas vilka främjar bästa kvalitet och materialhantering inom byggverksamheten.

Sedan länge har vi i våra byggprojekt utfört konsekvensutredningar vid val av system och material och under 2013 utvecklades en gemensam process för

dessa arbeten. Varje utredning inkluderar flera bedömningskriterier som till exempel förvaltaraspekter, livscykelkostnadsanalys, gestaltning och funktionalitet. Det slutliga valet kan därmed utgå från en objektiv och sammanvägd bedömning. För att uppnå bästa effekt bör det slutliga valet göras tidigt i projektet och därmed påverka projekteringen i det fortsatta bygghandlingsskedet.

Med processmetoden BIM (Byggnads Informations Modellering) finns stora möjligheter att skapa ett effektivare byggande, inte minst genom att optimera materialåtgång i projekten. Genom enklare

och effektivare redovisning av materialmängder kan spillmängd och variationer minimeras. Akademiska Hus driver flera projekt enligt BIM-metodiken, med tonvikt på att analysera materialmängder.

Akademiska Hus bedömer byggvaror genom systemet Byggvarubedömningen (BVB). Grundinställningen är att produkter som fått bedömningen "Undviks" inte ska användas, såvida inte särskilda skäl eller argument föreligger. Vi kräver att anlitate leverantörer, såväl konsulter som entreprenörer, använder sig av Byggvarubedömningen.



Vid varje byggprojekt studeras minst ett alternativt tillförselsystem av energi.

Vi har valt att inkludera byggmaterial men exkludera installationsmaterial i bedömningen. Detta grundas på att BVB inte tillhandahåller bedömningar av installationsprodukter från materialleverantörerna i önskvärd omfattning. Här ser vi på Akademiska Hus en utmaning och ett behov av utveckling inför framtiden.

Miljöbedömningar av material enligt deklARATIONERNA i BVB är relativt omfattande och inkluderar kemiskt innehåll, ingående material och råvaror, information kring tillverkning, transporter och emballage samt hantering av materialet i bruks-, avfalls- och rivningstillfället. Detta sammantaget ger en bild av den totala miljöpåverkan som ett material eller en produkt åstadkommer under dess livscykel. Vi ser dock en utvecklingspotential i att inkludera sociala aspekter vid till exempel tillverkning.

För att uppnå en långsiktig effekt är det av stor vikt att Akademiska Hus tillsam-

mans med övriga aktörer i branschen slår vakt om BVB för att driva fram ett ökat underlag av korrekta, tillförlitliga och heläckande bedömningar.

HÖGA ENERGI- OCH MILJÖKRAV

Vid nybyggnation specificerar Akademiska Hus egenskapskrav och miljökrav, vilka är ställda så att mycket låg energianvändning ska nås i driftskedet. Vår grundspecifikation utgår från de krav som ställs i Miljöbyggnad för nivå Silver, men kan även skärpas. Beslutet att skärpa målet kan baseras på en överenskommen ambition mellan Akademiska Hus och vår kund, men även på de förutsättningar som ges inom ramen för till exempel detaljplan och byggnadsutformning.

Vid varje nytt projekt studeras minst ett alternativt tillförselsystem, oftast som alternativ till fjärrvärme och fjärrkyla. Ett alternativ som ofta studeras är geoenergi

där värme och kyla på olika sätt lagras i marken. Studenthuset på Frescati i Stockholm, som togs i drift i augusti 2013, är det senaste i raden där geoenergi används. Energi för drift av byggnaden beräknas uppgå till rekordlåga 25 kWh per kvadratmeter och år, vilket kan jämföras med den mer normala nivån 150 kWh per kvadratmeter och år i befintlig byggnation.

Våra teknikspecialister deltar alltid vid projektstart och vid ytterligare ett par tillfällen för att säkerställa att bland annat energifrågorna ges hög prioritet och hantearas på ett bra sätt.

Nyproduktion kommer även fortsättningsvis ägnas mycket fokus för att säkra de krav som ställts kring energieffektivitet. För att klara vårt högt ställda energisparmål måste dock den stora volym av fastigheter som ingår i vårt befintliga bestånd optimeras genom energiplaner och riktade investeringar. Energianvändningen i pro-



Studenthuset på Frescati – en förebild i hållbarhet

Tack vare ett bra klimatskal och ett marklager i kombination med specialtillverkade högeffektiva värmepumpar kommer Studenthuset på Frescati i Stockholm att utmärkas av extremt lågt energibehov, så lågt som 25 kWh per kvadratmeter och år.

Energioptimerade åtgärder är genomgående i det 6 000 kvadratmeter stora huset, från årstidsanpassat ventilationssystem till soprum med ozonrening istället för kyla samt gröna sedumtak. Stor vikt har lagts vid att skapa ett gott ljudklimat.

Erséus Arkitektur AB

duktionsfasen är en aspekt som kvarstår att hantera i byggprocessen. Med de låga driftenergier som idag är möjliga blir den relativa energianvändningen i byggskedet betydande, uppskattningsvis motsvarande energibehovet av 10–15 års drift. Detta är en förändrad förutsättning mot tidigare, vilket på sikt kommer att leda till att energianvändningen i produktionsfasen behöver inkluderas i processen.

GOD INNEMILJÖ

Genom det strategiska beslutet att alla nya byggnader och större ombyggnader ska uppnå minst nivå Silver i Miljöbyggnad tar vi ansvar för en god inomhusmiljö eftersom systemet omfattar krav inom aspekterna ljudmiljö, luftkvalitet, fukt, termiskt klimat, dagsljus och vattenkvalitet. Indikatorerna för dessa aspekter utgör nio preciserade och mätbara krav på den färdiga byggnadens prestanda.

Systemet ger en tydlighet kring vad som ska uppfyllas och dessutom kommer det att kontrolleras efter slutbesiktning och inflyttning genom Miljöbyggnads krav på verifiering, senast tre år efter att byggnaden tagits i bruk.

Att undvika farliga ämnen är en annan viktig aspekt för att uppnå en god inomhusmiljö. Denna aspekt säkras genom vårt krav på att Byggvarubedömningen används för samtliga byggmaterial.

ELIMINERING AV FUKT

Fukt är en riskfaktor för ohälsa i en byggnad. Därför lägger vi stor vikt vid att säkerställa en korrekt fukthantering redan under projekteringen. En fuktsakkunnig person kopplas till projektorganisationen och vi kräver att anlitad entreprenör utser en särskild fuktansvarig i sin organisation för bygget.

Akademiska Hus använder sig av branschstandarden ByggaF, vilket är en metod som syftar till att uppnå en fuktsäker byggprocess, från planering till förvaltning. Metoden innehåller rutiner och hjälpmedel för alla aktörer från byggherre, arkitekter och övriga konsulter till materialleverantörer, entreprenörer, driftpersonal och förvaltare.

Akademiska Hus framhåller vikten av tidiga riskanalyser i projekten – där bland annat fuktsäkerhet är en aspekt – för att säkerställa hållbart byggande. Som verifiering av att metoden används enligt föreskrift utför Akademiska Hus årligen ett antal fuktrevisioner i byggprojekten.

HÅLLBARA UPPHANDLINGAR AV VÅRA BYGGPROJEKT

Hållbara upphandlingar är en utmaning, men också en möjlighet för att uppnå ökad tydlighet kring förväntan och målbild. Inom Akademiska Hus ser vi en utvecklingspotential i att skapa intresse och engagemang för hållbarhetsfrågorna i samband med upphandlingar både internt, hos våra entreprenörer samt andra intressenter och samarbetspartners.

Flera aktiviteter har initierats för att tydliggöra våra ambitioner och bland annat pågår ett arbete med att se över våra styrande dokument och de krav som kopplar till miljö, arbetsmiljö och säkerhet vid upphandling av entreprenörer. Både miljö och arbetsmiljö är med som utvärderingskriterier vid upphandling av entreprenörer. I Akademiska Hus inköspolicy beskrivs de grundläggande värderingar som genomsyrar inköp och upphandling.

Tillsammans med anbud lämnar anbudsgivaren en ifylld ”Leverantörsbedömning avseende kvalitet, miljö och arbetsmiljö”



Alla nya byggnader ska minst uppfylla kraven för Miljöbyggnad nivå Silver.

till Akademiska Hus. För att kontrollera hur kraven följs har Akademiska Hus under året genomfört interna miljö- och arbetsmiljörevisioner i ett antal projekt. Revisionerna har gjorts stickprovvis och får ses som ett första steg i en ökad ambition att kontrollera efterlevnad.

MILJÖANSVAR I BYGGPROJEKT

I samband med upphandling utses miljöansvariga i projektet, både hos Akademiska Hus och hos upphandlad konsult eller entreprenör. Efter att avtal träffats åligger det leverantören att redovisa en miljöplan för uppdraget. Miljöplanen är leverantörens dokumenterade åtagande och beskriver hur projektets miljöprogram kommer att uppfyllas. I denna plan ska det bland annat framgå:

- att en riskanalys görs och att eventuella miljörisker i projektet identifierats
- att miljöbedömning sker med BVB
- att en förteckning över bedömda produkter upprättas med projektverktyget i BVB
- att ett väl fungerande avvikelsehantlingssystem finns och att avvikelser rapporteras och godkänns
- att en förteckning över avvikelser mot miljöprogrammet upprättas.

I samband med slutbesiktning ska entreprenören sammanställa en förteckning över de byggvaror och kemiska produkter som byggts in och överlämna dessa till Akademiska Hus. Det grundläggande syftet med miljöplanen är att säkra spårbarhet av produkter, material och risker. Detta arbete är en förutsättning för att vi ska kunna uppnå vår ambition att nå Miljöbyggnad, minst nivå Silver.

EN OLYCKSFRI ARBETSPLATS

Som en av Sveriges största byggherrar har vi ett ansvar att arbeta med arbetsmiljö-

och säkerhetsfrågor. Under 2013 har Akademiska Hus formulerat nya mål för ett hållbart företagande och ett av målen är att uppnå en olycksfri arbetsplats. Vi vill ta ansvar och skapa förutsättningar för en säker arbetsplats, både för våra egna medarbetare, men även för alla de som arbetar med oss i de projekt vi driver.

En av utmaningarna med att driva målbilden kring en olycksfri arbetsplats är att skapa en kultur där alla ser nyttan av att agera föredömligt och sätta säkerheten i främsta rummet. Alla tillbud och olyckor behöver kartläggas på ett korrekt sätt

för att vi ska kunna genomföra riktade åtgärder och insatser där de har störst nytta, men även för att kunna utvärdera våra framsteg. För att kunna göra detta effektivt behöver vårt befintliga system för inrapportering och hantering av tillbud och olyckor utvecklas.

Målet är offensivt och kräver ett utökat samarbete med andra aktörer i branschen.



Aula Medica, på Karolinska Institutet i Solna, är en komplicerad och uppseendeväckande byggnad med sin lutande glasfasad och sitt imponerande djup. Byggnaden certifierades enligt Miljöbyggnad Silver under 2013.

Förvaltning

Långsiktigt hållbar förvaltning

Förvaltning av fastigheter är vår kärnverksamhet. Majoriteten av vår energianvändning uppstår i det befintliga beståndet och det är i förvaltningen vi möter våra kunders verksamheter och deras behov av en drift som är såväl proaktiv som långsiktig.

Genom att ha en överenskommen och långsiktig strategi för ett campusområde kan vi planera utvecklings- och underhållsprojekt av våra fastigheter och skapa miljöer som håller hög standard under lång tid. Med en genomtänkt förvaltningsstrategi kan vi optimera energianvändningen och förvalta våra lokaler effektivt och med hög kvalitet, både på kort och lång sikt.

50 PROCENTS MINSKNING

AV KÖPT ENERGI

Akademiska Hus har sedan 2008 haft ett energireduktionsmål på 40 procent till 2025, med utgångspunkt från år 2000. Målsättningen har inneburit ett intensivt effektiviseringsarbete inom energiområdet och innebär att vi idag använder cirka 25 procent mindre energi per år och kvadratmeter i våra byggnader jämfört med år 2000.

I vår ambition att agera föredömligt och ta en ledande position inom energiområdet har vi under 2013 reviderat vår målbild.

Vi har funnit att målet kan skärpas ytterligare med hjälp av riktade insatser och tydlig fokusering och har därför beslutat att öka ambitionen till 50 procent med samma referenspunkt. En ökning från 40 till 50 procent kan verka måttlig, men då skärpningen sker i mitten av betingsperioden (2000 till år 2025) behöver besparings-takten nästan fördubblas. Skärpningen motsvarar en genomsnittlig reduktionstakt kring 3,3 procent per år från 2014 till 2025.

Målet har brutits ner regionvis, där fördelningen baseras på nuvarande regional användning: en hög användning resulterar i en hög reduktionstakt. Hänsyn tas dessutom till de utmaningar som föreligger i respektive region samt den ambition och det engagemang som våra kunder uppvisar. De årliga regionala målen har därför en varierande spännvidd mellan två och fyra procent årligen.

GEMENSAM MÅLBILD

I vår statistik, liksom i våra mål, ingår all energi som omsätts i våra byggnader, även hyresgästenergi. Denna varierar stort

mellan olika byggnader och verksamheter, men uppskattas i snitt till en tredjedel av den totala energianvändningen. Våra hyresgäster behöver därför engageras i effektiviseringsarbetet så att vi med gemensamma ansträngningar bidrar till den energieffektivisering som behövs. För att hyresgästerna ska kunna följa sin egen användning och effekterna av sina effektiviseringsinsatser har det under året inletts ett arbete med att möjliggöra särredovisning av hyresgästel. Ytterligare förbättringsarbete har inletts vad gäller hyresgästernas tillgång till energistatistik via vår energiportal.

För att nå det övergripande målet på 50 procent måste arbetet intensifieras, vilket innebär att såväl personella som finansiella satsningar behövs och nya metoder implementeras. Samtidigt är det både viktigt och självklart att arbetet sker så att fastställda avkastningsmål möts.

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION

Region	El kWh/kvm			Värme kWh/kvm			Kyla kWh/kvm			Vatten liter/kvm		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
Syd	131	129	129	107	106	116	34	33	34	413	430	438
Väst	96	97	96	62	67	72	8	9	9	352	342	362
Öst	105	108	105	88	87	87	32	39	41	395	345	372
Uppsala	116	119	125	121	121	131	16	5	4	269	256	254
Stockholm	105	110	109	117	122	120	30	31	33	415	437	438
Norr	106	110	103	69	72	75	11	8	10	351	342	368
SNITTVÄRDE	109	112	111	99	101	105	23	21	22	369	371	377

DAGS FÖR ÅTGÄRDER

Utöver det löpande underhållet görs energi-effektiviseringsåtgärder vid särskilt riktade insatser.

En modell för att säkra lönsamheten i vårt förbättringsarbete är ett portfölj-resonemang där en byggnad, eller en grupp av byggnader, ägnas genomgående analys. Effektiviseringsåtgärder tas fram, kalkyleras och tidssätts separat. Åtgärderna rangordnas därefter i lönsamhetsordning och tillförs portföljen successivt med de lönsammaste först. När åtgärdspaketet som helhet tangerar eller underskrider avkastningskravet exkluderas resterande åtgärder. Därefter genomförs åtgärdspaketet som ett samlat projekt.

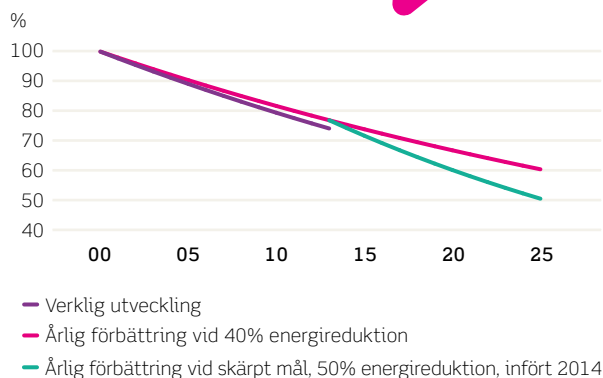
Förfarandet innebär att de mest lönsamma åtgärderna till viss del bär upp de mindre lönsamma, men att portföljen i sin helhet klarar avkastningskravet. På detta sätt försäkras vi oss om att så mycket som

möjligt av de identifierade effektiviseringsåtgärderna tas med, vilket sannolikt är nödvändigt för att klara vårt energi-effektiviseringsmål. Särskilda gemensamma projekt med hyresgästmedverkan ligger också i planerna.

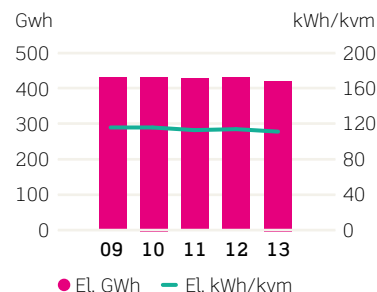
Energimålet inom Akademiska Hus, så som det definierats fram till 2013, innebär att mängden köpt energi, hyresgästens behov inkluderat, ska minska i den takt som leder till 40 procent reduktion 2025 jämfört med år 2000. Det innebär en minskning av knappt 2 procentenheter årligen. Den årliga reduktionstakten av köpt energi uppnåddes under året och det långsiktiga målet följs i enlighet med plan. Under perioden har de absoluta måltalen för energi justerats marginellt, baserat på ett beräkningsfel gällande en area i en av våra regioner, något som inte påverkar vårt långsiktiga reduktionsmål.

Akademiska Hus ska vara ledande på energi-effektivisering och halvera mängden köpt energi.

ENERGIEFFEKTIVISERING

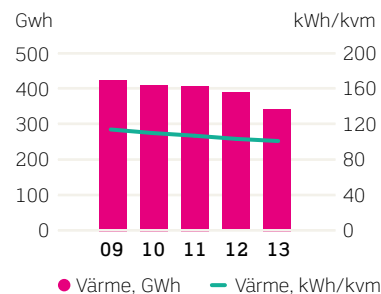


ELANVÄNDNING



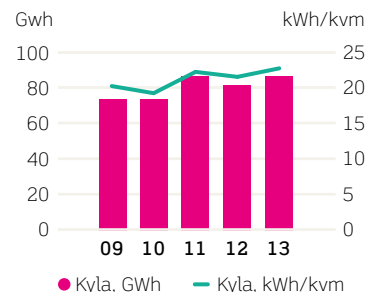
För åren 2010 och 2012 köptes ursprungsgaranterad el från vattenkraft. Under 2011 köptes bioenergibaserad el och under 2013 köptes en mix av vatten- och biobaserad el. El som tillförts Akademiska Hus innan 2010 uppskattas ha en andel koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) som uppgår till 90 procent medan 10 procent kommer från fossila bränslen.

VÄRMEANVÄNDNING



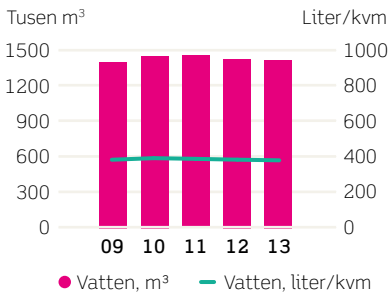
Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår för Akademiska Hus användning till 89 procent. 11 procent kommer från fossila bränslen.

KYLANVÄNDNING

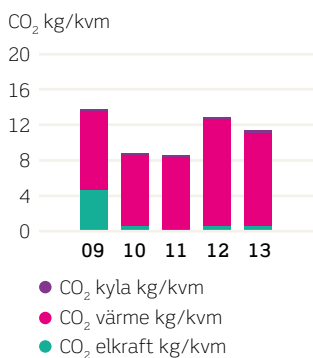
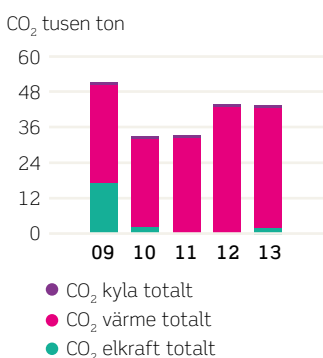


Akademiska Hus redovisade kylenergi kommer från fjärrkyla, vilken till stora delar baseras på frikyla, bottenvatten och traditionell köldalstring.

VATTENANVÄNDNING



Akademiska Hus använder vatten från det kommunala kretsloppet.

CO₂-EKVIVALENTERCO₂-EKVIVALENTER TOTALTELIMINERAT CO₂-AVTRYCK VID DRIFT

Ytterligare ett mål som introducerats under 2013 innebär att CO₂-avtrycket från driften av våra byggnader på sikt ska vara noll. Detta arbete kan delas in i fyra moment där energieffektivisering av alla slag utgör grunden. Ett andra steg är att påverka våra energileverantörer att eliminera fossila inslag i största tänkbara utsträckning. Nästa nivå innebär att vi successivt bör kunna köpa så kallade ursprungsgarantier för alla energislag.

Ursprungsgarantier finns redan att köpa för el, men även fjärrenergileverantörer kan tänkas erbjuda sådana på sikt.

Efter att dessa tre åtgärdsgrupper utnyttjats fullt ut kan så kallade CDM-projekt (Clean Development Mechanism) tillämpas för återstoden av CO₂-avtrycket. CDM-projekt innebär att vi investerar i projekt för att minska utsläppen i utvecklingsländer för att kompensera för våra utsläpp.

Redan idag köper Akademiska Hus ursprungsgarantier för all el som omsätts i våra byggnader och vårt krav är att dessa ska avse förnybara råvaror. Hittills har enbart ursprungsgarantier för biobaserad och vattenbaserad elproduktion köpts in, men också vind- och solbaserad el kan ingå bland garantierna.

Vid all nyproduktion inom Akademiska Hus gäller att miljöcertifiering ska tillämpas. Lägsta godtagbara klass är Miljöbyggnad nivå Silver. Bland de kriterier som ingår i certifieringssystemet finns krav på hög andel energi från förnybara råvaror/källor. Detta i sig har satt press på flera fjärrenergileverantörer att successivt öka andelen förnybart eftersom man annars


i praktiken skär av möjligheten för hela samhällen och städer att få byggnader miljöklassade. En process mot en allt större andel förnybart pågår alltså även inom detta segment.

UPPLEVD INNEMILJÖ

Vi sätter hyresgästens hälsa och välbefinnande i främsta rummet. Skulle olika miljöaspekter, till exempel energieffektivisering och inomhusmiljö, motverka varandra så prioriterar Akademiska Hus en god inomhusmiljö.

Akademiska Hus har kartlagt och mätt förekomst av radon i samtliga byggnader med stadigvarande arbetsplatser. I de få fall där halten överskridit 200 Bq har åtgärder vidtagits för att sänka radonhalten. Material som innehåller PCB, till exempel isolerglas, golvbeläggning och fogmassa, saneras i anslutning till planerade ombyggnader.

Även i förvaltningen används BVB som verktyg för att bedöma byggvaror och förvaltningsprodukter vid mindre ombyggnader, hyresgäst Anpassningar och i den dagliga driften.



På Chalmers Tekniska högskola i Göteborg har Akademiska Hus en forsknings- och produktionsanläggning för energi – Chalmers kraftcentral. Med pannorna som bas bedrivs forskning och utbildning samtidigt som pannorna bidrar till energiförsörjningen på campus. Under 2013 producerades cirka 22 000 MWh värme genom eldning av träflis i anläggningens forskningspanna och därutöver producerades cirka 43 MWh el och 400 MWh värme genom biooljeeldning i anläggningens ångpanna. Den energi som produceras på Chalmers kraftcentral är en delmängd av den sammanlagda redovisningen.

Medarbetare

Motiverade medarbetare i utvecklande miljö

Akademiska Hus medarbetare erbjuds kontinuerlig kompetensutveckling för att skapa motivation och en inspirerande vardag samt att möta kundernas behov. Att upprätthålla en trivsamt arbetsmiljö är en del av det dagliga arbetet och medarbetarnas synpunkter fångas upp i regelbundna medarbetarundersökningar.

Motivation och engagemang möjliggör goda resultat och är en viktig beståndsdel i ett gott medarbetarskap. Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att styra och utveckla verksamheten för ledning och chefer, men framförallt i den egna arbetsgruppen. Huvudsakliga frågeområden är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens, ledarskap, kommunikation, samarbete och organisation.

Den senaste medarbetarundersökningen visade att vi har en medarbetarnöjdhet (NMI) som ligger på 68 (69), vilket är klart över genomsnittet för verksamheter inom privat och offentlig sektor (CMA:s medarbetarundersökning 2013). För att komplettera nöjdhet med motivation har vi för första gången introducerat ett ”motiverat medarbetarindex” (MMI), som mäter hur motiverade medarbetarna är i sitt arbete. 2013 uppgick MMI-värdet till 70.

Undersökningen visade också att 80 procent av medarbetarna är mycket nöjda med den upplevda miljön och att 81 procent upplever att Akademiska Hus hanterar arbetsmiljön på ett bra sätt. Andelen medarbetare som ofta eller alltid upplever stress i arbetssituationen ökar och uppgår till 27 procent. Denna fråga är en av de som vi fokuserat på i det årliga förbättringsarbetet för arbetsmiljö. För att ge en bättre bild av anledningen till den upplevda stressen, samt skapa möjlighet att agera, innehöll den senaste NMI-undersökningen för-



Akademiska Hus målsättning, att tillsammans med våra kunder utveckla Sverige som kunskapsnation, ger våra medarbetare stor motivation och en inspirerande vardag.

djupande frågor inom detta område, vilket ger underlag för fortsatt arbete.

KOMPETENSUTVECKLING OCH ERFARENHETSUTBYTE

För att möta kundernas behov är det viktigt med kontinuerlig kompetensutveckling. Vi har ett etablerat ledarutvecklingsprogram för chefer och projektledare. Vi satsar på utbildning i rekrytering, arbetsrätt, fastighetsekonomi och arbetsmiljö och vi för-

söker hela tiden att samordna och bredda utbudet. Det är viktigt att tydliggöra vad olika yrkesgrupper behöver för bas- respektive påbyggnadsutbildning. Här pågår ett arbete med att samordna och tydliggöra kraven för drift och förvaltning kopplat till arbetsmiljö.

Våra kärnprocesser har tvärfunktionella forum som syftar till att utveckla och förädla våra arbetssätt. Det är en utmanande uppgift att arbeta med erfarenhets-

återföring och att skapa strukturkapital, men vi ser forumen som en viktig nyckel för att uppnå enhetlighet och förbättrad effektivitet i vår organisation.

Ett gott exempel på hur vi har arbetat under året är våra bolagsdagar där medarbetare från alla delar av organisationen presenterade goda exempel och nya arbets sätt. Under fem timmar erbjöds elva stationer med varierande innehåll. Förutom stationer som handlade om projekt, förvaltning och energioptimering fanns även ämnen som behandlade förändringar, förmågan att må bra och etiska värderingar. Kunskapsracet var mycket uppskattat och modellen kommer att användas framöver.

Akademiska Hus har som mål att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under året har 90 procent (88) av medarbetarna haft utvecklingssamtal. Samtalen dokumenteras i en individuell handlingsplan som ska innehålla tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara mål. Vid sidan om målen förs även en dialog kring affärsplan, uppförandekod, arbetsledning och relationer på arbetet samt hur medarbetaren upplever balansen mellan arbete och fritid.

REKRYTERING FÖR FRAMTIDEN

Vi har under de tre senaste åren rekryterat cirka 100 nya medarbetare till företaget och vi ser att vi kommer att fortsätta i den takten under de kommande åren. I fastighetsbranschen kan vi förvänta oss en ökad konkurrens om kompetens vilket ställer krav på oss att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Det ställer också krav på oss att attrahera framtida medarbetare utanför branschen och att medverka till att uppmuntra ungdomar till att söka sig till utbildningar riktade mot fastighet och samhällsbyggnad.

Redan idag har vi ett etablerat samarbete med yrkeshögskolan i våra större regioner, där vi exempelvis sitter i programråd och tar emot praktikanter. Vi har under hösten beslutat att medverka i utvecklingen av ett traineeprogram för samhällsbyggnad som CMB (Centre for Management of the Built Environment) arrangerar. Programmet kommer att inledas under hösten 2014.

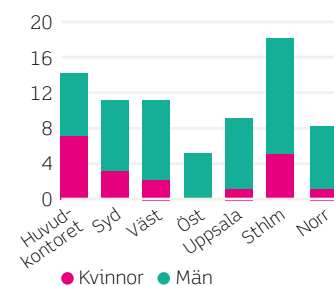
I Stockholm startade under året ett studentprogram som riktar sig till studenter inom samhällsbyggnad där vi erbjuder utredningsuppdrag, sommarjobb och möjlighet till examensjobb. Motsvarande

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

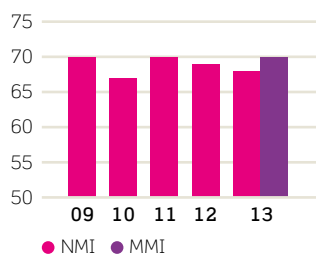
	Kvinnor	Män
Drifttekniker	9	133
Fastighetsingenjör/ Driftingenjör	3	44
Förvaltare	8	26
Fastighetschef	1	9
Projektledare	13	28
Ekonomipersonal/Adm	49	21
Ledning	5	6
IT/Kommunikation	20	24
Övriga tjänster	10	20
Totalt	118	311
Andel i procent	28%	72%

Andelen kvinnor och män på chefsbefattningar speglar könsfördelningen i företaget som helhet.

ANTAL CHEFER KVINNOR OCH MÄN

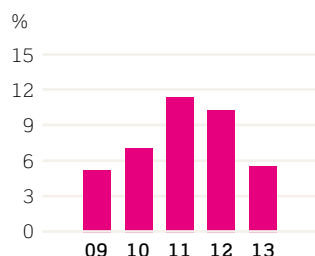


NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) OCH MOTIVERAD MEDARBETARINDEX (MMI)



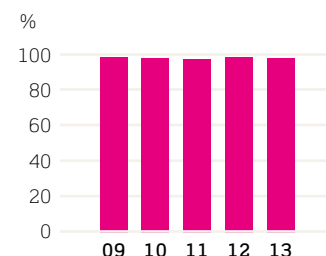
2013 är första året för MMI.

PERSONALOMSÄTTNING



Personalomsättningen för 2013 uppgick till 5,4 procent (10,1). Under 2013 gick 5 personer (9) i pension.

FRISKNÄRVARO



Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,0 procent (2,5), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 1,2 (0,8) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

upplägg kommer att introduceras i fler regioner.

Företaget Mitt Liv är ett socialt företag som arbetar för mångfald och integration på den svenska arbetsmarknaden. De arrangerar bland annat ett mentorprogram – Mitt Livs Chans – främst för personer med utländsk bakgrund. Under 2013 blev vi partnerföretag och har utsett sju mentorer som under 2013–2014 är engagerade i programmet.

TRIVSAM OCH UTVECKLANDE ARBETSMILJÖ

Akademiska Hus är sedan flera år tillbaka certifierat i systematiskt arbetsmiljöarbete, AFS 2001:1, vilket innebär ett strukturerat arbetssätt gällande arbetsmiljö. Arbetsmiljö är en naturlig del av det dagliga arbetet och skyddskommittéer och arbetsmiljönätverk är några exempel på

samarbetsforum där vi diskuterar och jobbar med förbättringar samtidigt som samsyn och engagemang kring arbetsmiljöfrågor skapas.

Kunskaper kring arbetsmiljö som erhålls i förvaltningen återkopplas kontinuerligt till våra byggprojekt. Förvaltningsorganisationen är till exempel med och granskar bygghandlingar och ritningar för att tillsammans med projektteamet komma fram till bästa lösning.

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan utnyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Vi har en rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med Försäkringskassans. Under året uppgick

sjukfrånvaron i bolaget till 3,0 procent.

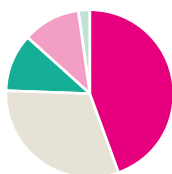
52 medarbetare (12 procent) är engagerade i formella arbetsmiljökommittéer som finns i företaget.

KOLLEKTIVAVTAL

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisation Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna. Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO finns ett kollektivavtal. Samtliga anställda i Akademiska Hus omfattas av detta avtal.

Akademiska Hus har inga verksamheter där anställdas föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal är väsentligt hotade.

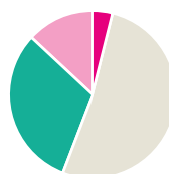
UTBILDNINGSNIVÅ



- Gymnasium/
Yrkesskola
- Akademisk examen
- Akademisk utbildning,
mer än 30p
- KY-utbildning/drift/
fastighetstekniker
- Grundskola

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

ÅLDERSFÖRDELNING



- Upp till 30 år
- 30 till 50 år
- 51 till 60 år
- 61 år och uppåt

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

ANSTÄLLNINGSTID



- < 5 år
- 5-10 år
- > 10 år

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

Global Reporting Initiative

Akademiska Hus följer Global Reporting Initiatives (GRI) rekommendationer för hållbarhetsrapportering. Tabellen på nästa sida visar vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var indikatorerna återfinns i Akademiska Hus rapportering.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den senaste hållbarhetsrapporten publicerades den 28 mars 2013. I hållbarhetsrapporten presenterar Akademiska Hus sitt arbete med hållbart företagande utifrån våra huvudprocesser där fokus lagts på de områden som bedöms vara mest relevanta.

Hållbarhetsrapporten riktar sig särskilt till de grupper som har intresse för håll-

barhetsinformation såsom intresseorganisationer, kunder och hållbarhetsanalytiker samt vår ägare.

För 2013 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 ägarstyrningen. Hållbarhetsredovisningen motsvarar Akademiska Hus Hållbarhetsrapport 2013, vilken är bestyrkt av Deloitte. På akademiskahus.se finns redogörelse för erhållna priser och utmärkelser. Data som

presenteras rör kalenderåret 2013, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Kontaktperson:

Mia Edofsson

Hållbarhetschef

mia.edofsson@akademiskahus.se



"Framtiden intresserar mig - jag skall leva resten av mitt liv i den." - Mark Twain

PROFIL

1. Strategi och analys

1.1	Kommentar från vd	HR 1	●
1.2	Beskrivning av påverkan, risker och möjligheter	HR 2-3, 8-9, ÅR 5, 48, 68-69	●

2. Organisationen

2.1	Organisationens namn	HR framsida	●
2.2	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	ÅR 4	●
2.3	Organisationsstruktur	ÅR 15, 76	●
2.4	Huvudkontorets lokalisering	HR 29	●
2.5	Länder där organisationen är verksam	ÅR 4, 15	●
2.6	Ägarstruktur och bolagsform	ÅR 4	●
2.7	Marknader	ÅR 4, 15	●
2.8	Bolagets storlek	ÅR 50-51, 102	●
2.9	Större förändringar under redovisningsperioden	HR 1, ÅR 1-3	●
2.10	Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	www	●

3. Redovisningsparametrar

Redovisningsprofil

3.1	Redovisningsperiod	HR 25	●
3.2	Senaste redovisningen	HR 25	●
3.3	Redovisningscykel	HR 25	●
3.4	Kontaktperson för rapporten	HR 25	●

Redovisningens omfattning och avgränsningar

3.5	Process för att definiera redovisningens innehåll	HR 7-9	●
3.6	Redovisningens avgränsningar	HR 25	●
3.7	Begränsningar av omfattningen eller avgränsningen	HR 25	●
3.8	Redovisningsprinciper för samägda bolag, dotterbolag osv	ÅR 94-98	●
3.9	Mätmetoder och beräkningsgrunder	HR 19-21, 23-24, ÅR 28-29, 51	●
3.10	Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	HR 19-21, 23-24, ÅR 28-29, 51	●
3.11	Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	HR 19-21, 23-24, ÅR 28-29, 51	●

Granskning

3.12	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI (Standard Disclosures) går att hitta	HR 26-27	●
3.13	Policy och praxis för extern granskning	HR 25	●

4. Styrning, åtaganden och engagemang

Styrning

4.1	Styrningsstruktur	ÅR 72-76	●
4.2	Styrelseordförandens roll	ÅR 72-76	●
4.3	Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	ÅR 73	●
4.4	Aktieägarnas och medarbetarnas möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	ÅR 72-73	●
4.5	Ersättning till ledande befattningshavare	HR 11, ÅR 78, 103-104	●
4.6	Undvikande av intressekonflikter i styrelsen	ÅR 73, 75-76	●
4.7	Process för krav på styrelseledamöternas kvalifikationer	ÅR 72-73	●
4.8	Mission, värderingar, uppförandekod etc	HR 3-4, ÅR 8-9	●
4.9	Styrelsens övervakning av hållbarhetsarbetet	HR 6, ÅR 68-69	●
4.10	Utvärdering av styrelsearbetet	ÅR 75	●

Engagemang i externa projekt

4.11	Försiktighetsprincipens tillämpning	HR 15-17, 19-21, ÅR 68-69	●
4.12	Externa stadgar, principer och initiativ	www	●
4.13	Medlemskap i organisationer	www	●

Intressentengagemang

4.14	Intressentgrupper	HR 7	●
4.15	Identifiering och urval av intressenter	HR 7-8	●
4.16	Metoder för samarbete med intressenter	HR 7-8	●
4.17	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	HR 8-9	●

RESULTATINDIKATORER

5. Ekonomiska indikatorer

Ekonomiska resultat

EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	HR 11, ÅR 51	●
EC2	Finansiell påverkan, samt risker och möjligheter, hänförliga till klimatförändringen	HR 7, 13-14, 20, ÅR 68-69	●
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	ÅR 102-103	●
EC4	Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna	Ej tillämpbar ¹⁾	

Marknadsnärvaro

EC6	Policy och praxis, samt andelen utgifter som går till lokala leverantörer	Ej tillämpbar ¹⁾	
EC7	Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare	Ej tillämpbar ¹⁾	

Indirekt ekonomisk påverkan

EC8	Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	HR 12, ÅR 42-45	●
-----	---	-----------------	---

6. Miljöindikatorer

Material

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

Energi

EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla	HR 21	●
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla	HR 19-21	●
EN5	Energiebesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	HR 5, 19-21	●
EN6	Initiativ för energieffektiva produkter och tjänster, inklusive de baserade på förnyelsebar energi, samt resultat för energibehovet	HR 15, 19-21	●

Vatten

EN8	Total vattenanvändning per källa	HR 19, 21	●
-----	----------------------------------	-----------	---

Biologisk mångfald

EN11	Läge och storlek av nyttjad mark, i eller intill skyddade områden eller områden med högt biologiskt mångfaldsvärde		●
EN12	Väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden i skyddade områden, eller områden med hög biodiversitet		●

Utsläpp till luft och vatten samt avfall

EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	HR 21	●
EN17	Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt		●
EN18	Initiativ för att minska utsläpp av växthusgaser, samt resultat	HR 5, 19-21	●
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt		●

EN20	NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per typ		●
EN21	Totalt utsläpp till vatten, i kvalitet och recipient	Ej tillämpbar ¹⁾	
EN22	Totalt avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod		●
EN23	Totalt antal samt volym av väsentligt spill		●
Produkter och tjänster			
EN26	Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat	HR 5, 19-21	●
EN27	Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori		Ej tillämpbar ¹⁾
Efterlevnad			
EN28	Summan av betydande böter, och antalet icke monetära sanktioner pga brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	HR 3	●
EN29	Väsentlig miljöpåverkan genom transporter		●
7. Sociala indikationer			
Anställningsförhållanden och arbetsvillkor			
Anställning			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	HR 23, ÅR 102	●
LA2	Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	HR 23	●
Relationer mellan anställda och ledning			
LA4	Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	HR 24	●
LA5	Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten, och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal	HR 24	●
Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)			
LA6	Andel av personalstyrkan (i procent) som är representerade i formella och gemensamma lednings- och personal-, arbetsmiljö- och säkerhetskommittéer	HR 24	●
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	HR 23-24	●
LA8	Utbildning, träning, rådgivning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram för att bistå de anställda och deras familjer eller samhällsmedlemmar beträffande allvarliga sjukdomar	HR 22-24	●
Träning och utbildning			
LA10	Genomsnittligt antal tränings- och utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier		●
LA11	Program för vidareutbildning för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	HR 22-23	●
LA12	Procent anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	HR 22-23	●
Mångfald och jämställdhet			
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	HR 23 ÅR 74-77	●
LA14	Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per anställningskategori		●
Mänskliga rättigheter			
HR1	Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter, eller som har granskats utifrån mänskliga rättigheter		●

HR2	Andel av betydande leverantörer som granskats för efterlevnad av mänskliga rättigheter, samt åtgärder		●
Icke-diskriminering			
HR4	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	HR 10	●
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal			
HR5	Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara hotade och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar ¹⁾
Barnarbete			
HR6	Verksamheter där det finns risk för fall av barnarbete och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar ¹⁾
Tvångsarbete			
HR7	Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete, och åtgärder som vidtagits		Ej tillämpbar ¹⁾
Samhälle			
Lokala samhällen			
SO1	Utformning och omfattning av de rutiner som utvärderar verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde, verksamhet och utträde	HR 12-13	●
Korruption			
SO2	Andel och antal affärsenheter som analyserats avseende risk för korruption		●
SO3	Andel anställda som utbildats i organisationens policyer och rutiner mot korruption	HR 3-4, 10, 23	●
SO4	Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter	HR 3	●
Politik			
SO5	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying		Ej tillämpbar ¹⁾
Uppfyllande av lagar och förordningar			
SO8	Betydande böter och sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser	HR 3	●
Produktsvar			
Kundernas hälsa och säkerhet			
PR1	Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produktkategorier som utvärderats	HR 5, 12-13, 15-16	●
Märkning av produkter och tjänster			
PR3	Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna, samt andel av produkter och tjänster som berörs	HR 5	●
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	HR 7-9	●
Marknadskommunikation			
PR6	Program för efterlevnad av lagar, standarder och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring		●
Efterlevnad			
PR9	Betydande böter för brott mot gällande lagar och regler gällande tillhandahållandet och användningen av produkter och tjänster	HR 3	●

HR = Hållbarhetsredovisning 2013

ÅR = Årsredovisning 2013

www = akademiskahus.se

● = Helt redovisad

● = Delvis redovisad

● = Ej redovisad

1) Ej tillämpbar indikator med hänvisning till Akademiska Hus verksamhet

Hållbarhetsrapportens undertecknande

Hållbarhetsrapporten för 2013 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören i Akademiska Hus AB.

Göteborg den 13 mars 2014

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Per Granath
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Revisors bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB:s hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Akademiska Hus AB:s hållbarhetsredovisning

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus AB att översiktligt granska Akademiska Hus AB:s hållbarhetsredovisning för år 2013. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 25.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN.

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 vilka framgår på sidan 25 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3 (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. 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 IAASB:s standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionsd 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 tillämp-

liga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Dessa framgår av sidan 25. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

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 13 mars 2014

DELOITTE AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Andreas Drugge
Specialistmedlem i FAR

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31-63 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

REGIONER

Akademiska Hus region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: +46 46-31 13 00

Akademiska Hus region Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31-63 25 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: +46 13-36 45 00

Akademiska Hus region Stockholm
Box 1394
Berzelius väg 8, vån 3-5
171 27 Solna
Telefon: +46 8-685 75 00

Akademiska Hus region Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: +46 18-68 32 00

Akademiska Hus region Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: +46 90-17 62 00