

# Bolagsstyrningsrapport

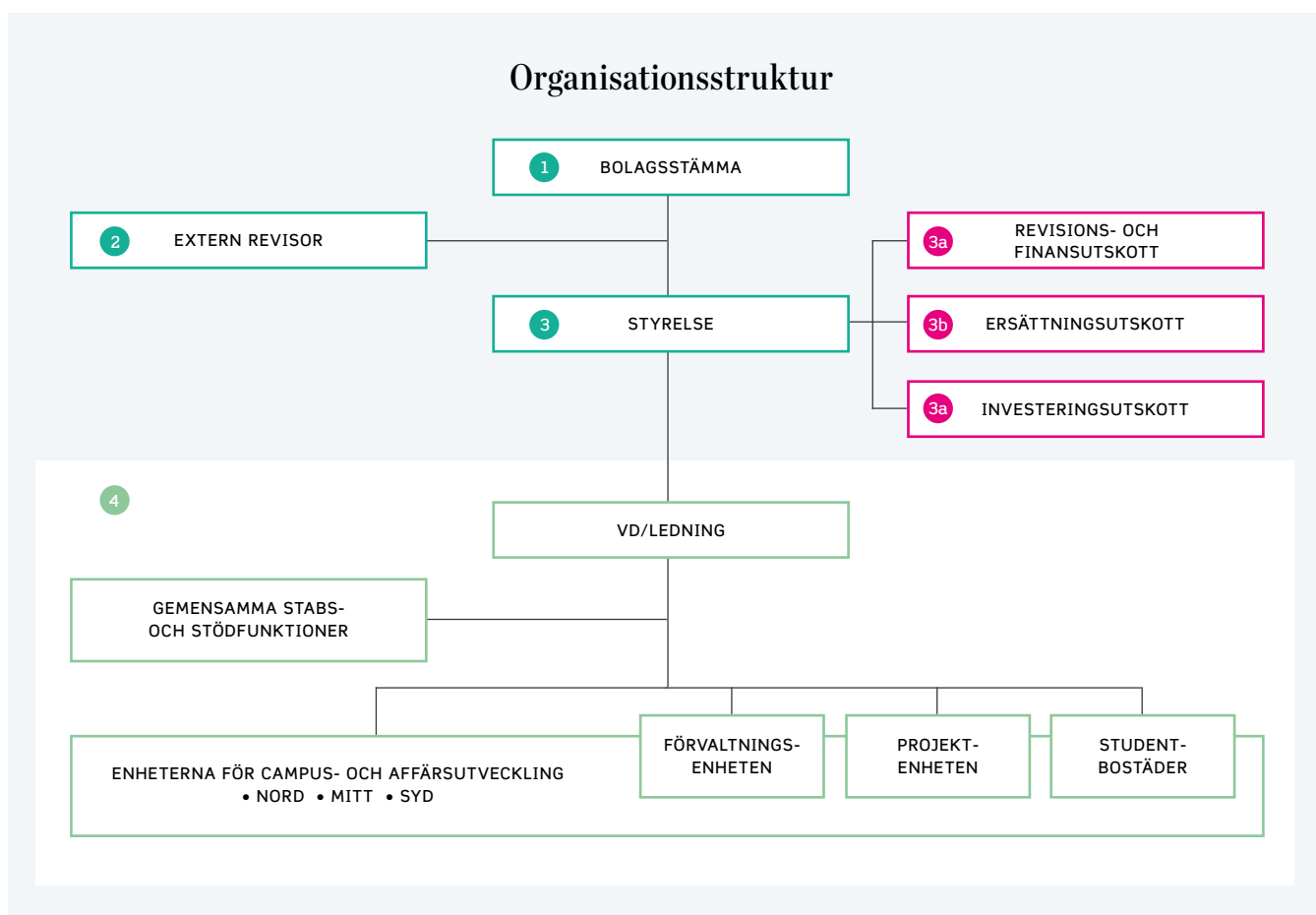
Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan och processer som säkerställer transparens styrs verksamheten på ett effektivt sätt mot våra mål.

## GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING I AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas av näringsdepartementet på uppdrag av utbildningsdepartementet som är huvudman. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning,

Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 2017, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och bolagsordningen. Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 53.

## Organisationsstruktur



## Akademiska Hus uppdrag enligt bolagsordningen

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktieföretag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

## 1 BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Vidare är det stämman som utser styrelse och revisor. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy äga rum före den 30 april varje år. Kallelse till årsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets hemsida. Riksdagsledamöter och allmänhet har rätt att delta och ska anmäla sitt deltagande såsom beskrivs i kallelsen.

### Årsstämma 2018

Årsstämma hölls den 27 april 2018. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Ulrika Löfqvist, näringsdepartementet.

### Beslut på årsstämman 2018

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2017 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 1 630 miljoner kronor till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var fastställande av principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

### Årsstämma 2019

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2019 i Stockholm.

## 2 REVISORER

På årsstämman 2018 beslutades att välja Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisorer för en ettårsperiod till och med årsstämman 2019. PwC har utsett den auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg till huvudansvarig revisor. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och koncernredovisningen. De gör också en förvaltningsrevision samt en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer regeringens Riktlinjer för anställningsvillkor

för ledande befattningshavare och lägger fram sina uttalanden för stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst två utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande ledningens närvaro.

Akademiska Hus internrevisionsfunktion upphörde vid årsskiftet 2017/2018. Under 2018 har ledningen avsatt dedikerade resurser med uppgift att utveckla och förstärka området för intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus. Det är styrelsens bedömning att det bästa sättet att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på området. Baserat på riskanalys utförs separata utvärderingar, vilket under 2018 exempelvis har genomförts för utvalda processer kopplat till finansiell rapportering. Det är därför styrelsens fortsatta bedömning att något behov inte finns av en internrevisionsfunktion.

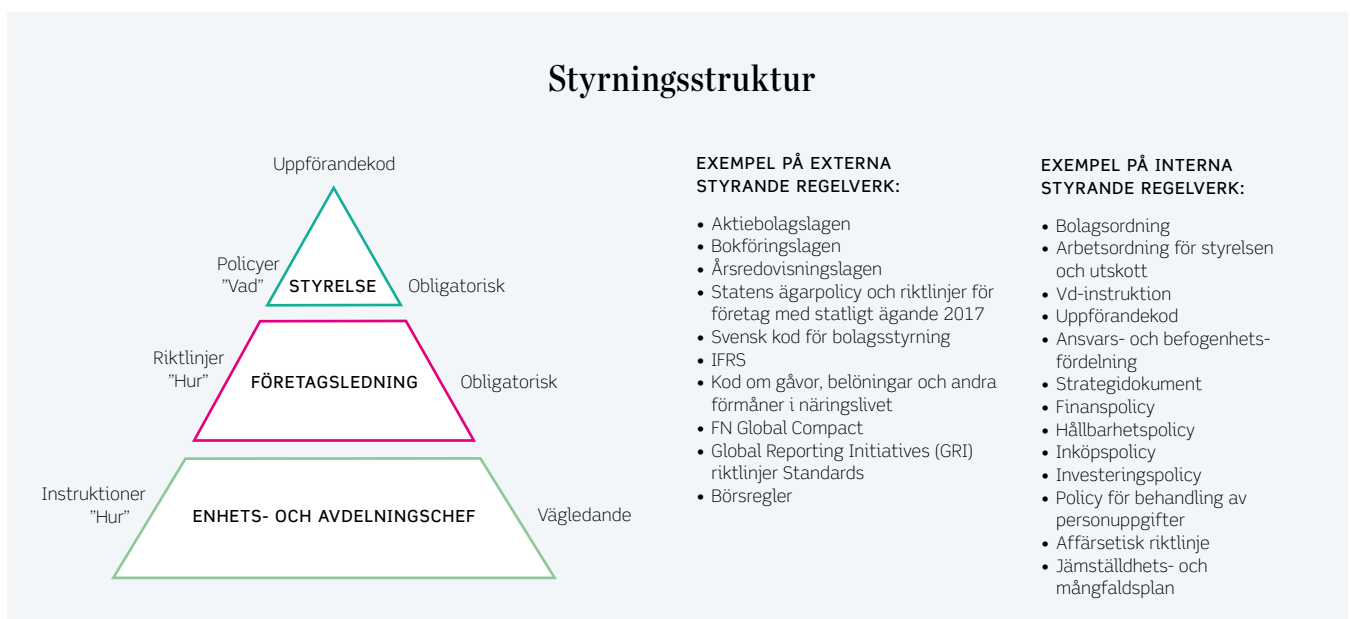
## 3 STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltningen av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen som fastställer hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

### Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med Statligt ägande 2017. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande vid näringsdepartementet. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvaliteten i hela nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och

## Styrningsstruktur



framtida utmaningar, styrelsens sammansättning samt genomförda styrelseutvärderingar. Även ägarens förväntan på mångfald i styrelser enligt ägarpolicyn beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden.

### Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2018 av nio stämموvalda ledamöter. Vid årsstämman den 27 april 2018 beslutades att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska vara åtta stycken. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sex ledamöter och en ny ledamot valdes in i styrelse varefter en vakant plats uppstod. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens för bolagets styrning och att styrelsen som helhet har erfarenhet av för bolaget viktiga områden såsom bolagsstyrning, företagsledning, fastighetsbranschen, universitets- och högskoleområdet, förändrings- och utvecklingsarbete samt finansiell kompetens.

### Styrelsens arbete under 2018

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel (se nedan). Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen fastställt en uppdaterad strategisk inriktning. Andra viktiga frågor för styrelsen har varit innovation, digitalisering ur ett kundperspektiv, studentbostäder på campus och utveckling av investerings- och byggprocess. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2018 har tio ordinarie styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande möte. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen till höger.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	9/10
Anders Larsson	10/10
Anna Magnusson*	7/7
Britta Burreau	6/10
Caroline Arehult**	2/3
Christer Nerlich	10/10
Gunnar Svedberg**	3/3
Ingemar Ziegler	10/10
Kristina Ekengren**	3/3
Peter Gudmundson	10/10
Thomas Jennlinger	10/10
Örjan Wikforss	10/10

\* Invald 27 april vid årsstämma.

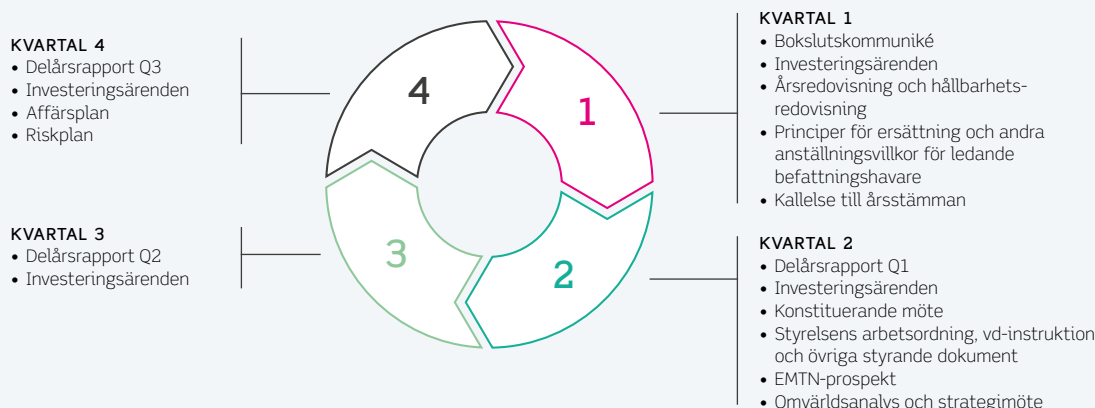
\*\* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

### Styrelsens utskott

Styrelsen har inrättat tre utskott i syfte att särskilt bevaka och bereda styrelsefrågor inom utskottens respektive fokusområde. Medlemmarna i utskotten väljs på det konstituerande styrelsemötet som hålls direkt efter årsstämman. Vid utskottsmöten kan representanter från verksamheten såsom vd, ekonomi- och finansdirektör, HR-direktör, marknadsområdesdirektör och projektdirektör, delta som föredragande.

- 3a Revisions- och finansutskottet** har som huvudsakliga uppgifter att:
- stödja och följa finansieringsverksamheten.
  - bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och riskplan.
  - övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
  - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
  - löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
  - hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
  - fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
  - bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

## Styrelsens årscykel



Under 2018 har intern kontroll fortsatt varit i fokus. Vidare har utskottet biträtt styrelsen inför bolagsstämmans beslut om revisorsval samt fört diskussioner om relevanta redovisningsregelverk. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	7/7
Britta Burreau	6/7
Kristina Ekengren*	3/3
Peter Gudmundson	6/7

\* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

**3b** *Ersättningsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

- förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare.
- ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
- följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut.
- vara samrådsorgan åt vd i fråga om successionsplanering och tillsättning av ledande befattningshavare.
- föreslå styrelsen lämpliga anställningsavtalsmallar för ledande befattningshavare.

Under 2018 har ersättningsutskottet även diskuterat sjukvårdsförsäkringsförmånen med anledning av nya skatteregler. Vidare har en översyn av successionsplaneringen samt uppföljning av utförda HR-aktiviteter genomförts. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	3/3
Kristina Ekengren*	1/1
Gunnar Svedberg*	1/1
Anna Magnusson**	2/2
Ingemar Ziegler**	2/2

\* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

\*\* Invald i ersättningsutskottet den 27 april vid årsstämma.

**3a** *Investeringsutskottet* har som huvudsaklig uppgift att:

- bereda och analysera förslag till större investeringar.
- bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
- bistå företagsledningen vid framtagande av en investeringsstrategi.

Under 2018 har utskottet, i syfte att utveckla och förbättra, även gjort en översyn av investeringsprocessen som helhet. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	7/7
Ingemar Ziegler	7/7
Caroline Arehult*	3/3
Örjan Wikforss	7/7

\* Lämnade styrelsen vid årsstämma 27 april.

## Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Genom en systematisk och strukturerad process genomför styrelsen årligen en utvärdering av styrelsens och den verkställande direktörens arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Under 2018 genomfördes utvärderingen med stöd av extern konsult där samtliga styrelseledamöter fick besvara en enkät med frågor. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras även om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

## 4 BOLAGETS ORGANISATION

### Verkställande direktör och företagsledning

Vd eller vice vd i vd:s ställe, ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av tio medlemmar inklusive vd. Företagsledningen är ett informations- och beslutsforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör ofta styrgrupp för strategiskt viktiga projekt. I företagsledningen ingår, utöver vd, ekonomi- och finansdirektör, projektdirektör, tre marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling samt HR-direktör, som samtliga rapporterar direkt till vd. Bolagets chefsjurist är sekreterare i företagsledningen. I dagsläget består företagsledningen av hälften män och hälften kvinnor.

### Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom fyra verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnytta, säkerställer hållbar och effektiv drift, energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektgruppen ansvarar för projektleveransen och säkerställer hög beställar- och projektledarkompetens samt skapar förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Studentbostäder, som under 2018 brutits ur från förvaltningsenheten för att bli en fristående enhet, ansvarar för arbetet med att utveckla campusnära student- och forskarbostäder. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelat på tre geografiska områden, Nord, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av kunskaps- och lärandemiljöer, strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar. Organisationen sätter förvaltningsaffären i fokus och gör det möjligt att snabbare och mer effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden.

### Gemensamma stabs- och stödfunktioner

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stabs- och stödfunktioner med olika specialistkompetens. HR inkluderat gemensam service, innovation och hållbar utveckling, juridik samt kommunikation sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi, finans, inköp, IT, värdering- och analys, riskkontroll, controlling och risk management är underställda ekonomi- och finansdirektör.

### HÅLLBAR STYRNING AV AKADEMISKA HUS

Styrelsen är ansvarig för att, baserat på ägarens anvisningar, fastställa strategi och mål för bolagets verksamhet. Som stöd finns en genomarbetad struktur för hur styrning av Akademiska Hus ska ske där hållbarhet ingår som en central del. Arbetet tar sin utgångspunkt i Akademiska Hus värderingar; Lyhörda, Engagerade och Värdeskapande (LEV) som ger stöd i både arbete såsom beslutsfattande.

Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen innan sommaren

har gemensamma strategidagar. Under året gjordes ett större omtag av strategin där hållbarhetsperspektivet integrerats fullt ut i en hållbar målsättning. I samband med den omarbetade målstyrningen har de globala målen för hållbar utveckling integrerats, vilket är i linje med ägarens förväntan.

Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande styrkort. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt gemensamma stabs- och stödfunktioner. I plan och styrkort konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå de strategiska målen samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp.

Uppföljning av upprättad affärsplan görs löpande via vd:s kvartalsrapportering till styrelsen. Vidare hålls kvartalsvisa avstämningar mellan representanter från företagsledningen och ansvariga för respektive verksamhetsenhet och gemensamma stabs- och stödfunktioner. Respektive medarbetares möjlighet att både bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är den utvidgade formen av medarbetarsamtal, som har introducerats under året.

Styrelsen är även ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen årligen relevanta policyer och styrande dokument. Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

## UPPFÖRANDEKOD, ETISKT RÅD OCH VISSELBLÅSARFUNKTION

Akademiska Hus har en uppförandekod som översiktligt beskriver hur medarbetare ska agera affärsetiskt. En grundläggande förutsättning är att agera i förenlighet med FN Global Compacts principer, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som utgår från reglerna i Kod om gåvor, belöningar och andra förmåner i näringslivet. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visselblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2018 har inga

rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visselblåsningfunktionen eller direkt till medarbetare.

## ERSÄTTNINGAR

- Principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning har beslutats av stämman. Principerna är förenliga med statens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".
- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppstår inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 79 för information om ersättningar.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2019.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se förvaltningsberättelsen sidan 56 och noterna 10 och 11.

## INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen vilket regleras i den svenska aktiebolagslagen och Koden. Följande avsnitt har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Vidare att de är upprättade i överensstämmelse med tillämpliga lagar, redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statligt ägande. Redogörelsen som följer utgår

## Strategi- och verksamhetsplanering



från de fem komponenter som COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) definierat i sitt ramverk för intern styrning och kontroll.

### Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning, instruktion för ekonomisk rapportering, plan för hantering av finansiella risker samt policys. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen.

Styrelsens ansvar och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Vidare hanteras Akademiska Hus redovisning och finansiella rapportering av en central enhet. Ekonomi- och finansdirektör ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är utformade i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

### Riskbedömning

Inom Akademiska Hus finns en etablerad process för att för samtliga delar i verksamheten identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en definierad ägare. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 43–47. Riskbedömning avseende den finansiella rapporteringen för att identifiera och utvärdera de verksamhetsområden och processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker på flera nivåer i företaget. Riskanalys och risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse i revisionsplanen.

### Kontrollaktiviteter

Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker. Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser, finns inbyggda i Akademiska Hus process för finansiell rapportering. Kontrollerna har utformats för att hantera risker för att väsentliga fel uppstår i den finansiella rapporteringen och består av såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturor och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet. Vidare arbetar Akademiska Hus löpande med att förbättra processer kopplade till finansiell rapportering. Under 2018 genomfördes exempelvis en utvärdering av inköps- och projektredovisningsprocessen med fokus på risker och tillhörande kontrollaktiviteter.

I IT-system som används för den finansiella rapporteringen finns inbyggda automatiska kontroller för att säkra en tillförlitlig finansiell rapportering. Dessutom finns processer och kontroller avseende den generella IT-miljön kring exempelvis systembehörighet, systemuppdateringar och rutiner för säkerhetskopiering. I takt med att den digitala transformationen genomförs blir frågan om informations säkerhet även allt viktigare.

### Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policys och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informa-

tionskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls fyra gånger om året, lokala informationsmöten för all personal och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskott och styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskott regelbunden återkoppling från de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterat på aktuella iakttagelser inom intern styrning och kontrollområdet.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i statens ägarpolicy. Finansiell information i form av årsredovisning och bokslutskommuniké finns tillgänglig på Akademiska Hus hemsida [akademiskahus.se](http://akademiskahus.se).

### Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och utvärdering av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningen. Genom kontroller och analyser identifieras förbättrings- och utvecklingsmöjligheter. Eventuella brister rapporteras till ansvarig person för att förbättring ska kunna ske. Vid varje bokslutstillfälle har vd och ekonomi- och finansdirektör genomgång med ansvarig för respektive verksamhetsenhet för att följa upp och diskutera resultat och viktiga affärsrelaterade frågeställningar. Stabs- och stödfunktionernas ekonomiska utfall följs också upp.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika utskotten. Revisions- och finansutskottet har ett särskilt ansvar för att följa upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen där frågor rörande fastighetsvärdering och skuldportfölj är särskilt väsentliga.

Bolagets externa revisorer utvärderar den interna kontrollen som del av den årliga revisionen. För 2018 har revisorerna exempelvis gjort en granskning av hyresaviseringsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen. Akademiska Hus arbetar löpande med att utveckla den interna styrningen och kontrollen i företaget bland annat genom att beakta och vidta åtgärder avseende rekommendationer från företagets externa revisorer. Vidare utförs, vid behov, separata utvärderingar av särskilda fokusområden som beskrevs ovan.

#### AVSTEG FRÅN KODEN VALBEREDNING (KODREGEL 1.3-1.4, 2.1-2.7, 4.6, 8.1 OCH 10.2)

Koden är främst skriven för bolag med spritt ägande. I dessa är valberedningen i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de statliga bolagen ersätts reglerna om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt statens ägarpolicy.

#### REDOVISNING AV STYRELSE LEDAMÖTERS OBEROENDE (KODREGEL 4.5)

Kodregeln är till för att skydda minoritetsägare i aktiebolag, vilket inte är applicerbart på statligt helägda bolag.

## Styrelse



### ANITRA STEEN

Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet och investeringsutskottet.

**Född:** 1949

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande AFA Försäkring, Attendo AB och Oral Care AB.

**Tidigare befattningar:** Departementsråd finansdepartementet, statssekreterare utbildningsdepartementet och finansdepartementet, generaldirektör Verket för högskoleservice och Riksskatteverket samt vd Systembolaget AB. Styrelseordförande Stockholms universitet samt styrelseledamot SAS, Södersjukhuset, Lantmännen, PostNord m. fl.

**Utbildning:** Fil. Kand.



### BRITTA BUREAU

Ledamot sedan 2014.

**Född:** 1964

**Befattning:** Vd för KPA AB och KPA Pensionsförsäkring AB.

**Övriga uppdrag:** Ordförande Scouterna. Ledamot i Folksam koncernledning. Styrelseordförande i KPA Pensionsservice AB.

**Tidigare befattningar:** Vd och styrelsemedlem Nordea Liv & Pension AB, styrelseledamot inom Nordea Liv koncernen, styrelsemedlem Svensk Försäkring samt Accenture Financial Services.

**Utbildning:** Civilingenjör och Executive MBA-Finance.



### PETER GUDMUNDSON

Ledamot invald 2017.

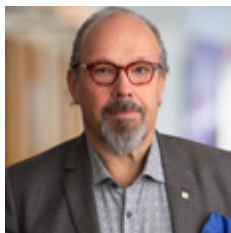
**Född:** 1955

**Befattning:** Professor, KTH.

**Övriga uppdrag:** Ledamot IVA.

**Tidigare befattningar:** Rektor KTH, prodekanus KTH, prefekt KTH, vd SICOMP, konsult Tre Konsulter AB, forskare Brown Boveri Research Centre i Schweiz.

**Utbildning:** Tekn. Dr. och civilingenjör.



### THOMAS JENNLINGER

Arbetsstagarledamot (Ledarna) sedan 2008.

**Född:** 1956

**Befattning:** Driftchef Akademiska Hus.

**Utbildning:** Teknisk förvaltare.



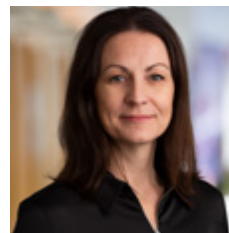
### ANDERS LARSSON

Arbetsstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

**Född:** 1963

**Befattning:** Driftingenjör Akademiska Hus.

**Utbildning:** Driftteknikerlinjen.



### ANNA MAGNUSSON

Ledamot invald 2018.

**Född:** 1977

**Befattning:** Departementsråd Näringsdepartementet, Chef Enheten för bolag med statligt ägande.

**Tidigare befattningar:** Departementsråd Finansdepartementet, ämnessakkunnig Finansdepartementet, bolagsjurist Sveaskog Förvaltnings AB.

**Utbildning:** Jur. Kand.



### CHRISTER NERLICH

Ledamot invald 2017.

Ordförande revisions- och finansutskottet.

**Född:** 1961

**Befattning:** Chef Ekonomi och finans Vasakronan.

**Tidigare befattningar:** Chef Ekonomi och finans AP Fastigheter samt Corporate finance NewSec.

**Utbildning:** Civilekonom.



### ÖRJAN WIKFORSS

Ledamot invald 2017.

**Född:** 1950

**Befattning:** Vd i Arkitekturanalys AB.

**Övriga uppdrag:** Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan, styrelseledamot i Tengbomgruppen AB och ledamot IVA.

**Tidigare befattningar:** Professor i projektkommunikation, KTH. Vd i FFNS Arkitekter och Wikforss Arkitektkontor.

**Utbildning:** Arkitekt, tekn. dr. och professor.



### INGEMAR ZIEGLER

Ledamot sedan 2007.

**Född:** 1947

**Befattning:** Vd IZAB.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Stockholms Konserthus.

**Tidigare befattningar:** Vd AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diösförvaltning, Stockholms Mark och Lokaliseringsbolag. Finanssekreterare Stockholms stad.

**Utbildning:** Fil. Kand.

### REVISORER

Helena Ehrenborg, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC). Huvudansvarig revisor sedan 2018. Auktoriserad revisor. **Född:** 1965 **Utbildning:** Civilekonom. **Övriga revisionsuppdrag, ett urval:** Vasakronan AB, Jernhusen AB, HSB Riksförbund, Pandox AB.

## Företagsledning



**KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON**  
Vd. Anställd 2011.  
**Född:** 1956  
**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot AP3, Hemnet Group AB.  
**Tidigare befattningar:** Flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd Scandic-koncernen.  
**Utbildning:** Civilekonom.



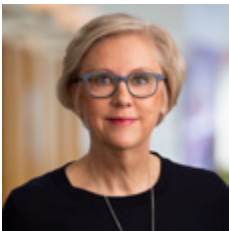
**CATARINA FRITZ**  
CFO och vice vd. Anställd 2016.  
**Född:** 1963  
**Tidigare befattningar:** Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen. Ekonomichef Investor.  
**Utbildning:** Civilekonom.



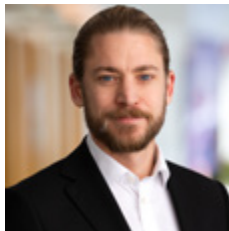
**JONAS BJUGGREN**  
Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.  
**Född:** 1974  
**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Kungsleden AB.  
**Tidigare befattningar:** Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.  
**Utbildning:** Civilingenjör.



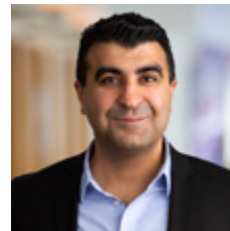
**PETER BOHMAN**  
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.  
**Född:** 1972  
**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Luleå Science Park AB.  
**Tidigare befattningar:** Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar Swedavia.  
**Utbildning:** BSc, Fastighetsekonom.



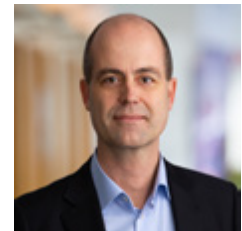
**BIRIGTTA VAN DALEN**  
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2005.  
**Född:** 1958  
**Tidigare befattningar:** Regiondirektör Akademiska Hus, planeringsråd Akademiska Hus, lokalförsörjnings- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.  
**Utbildning:** Förvaltningsassocionom.



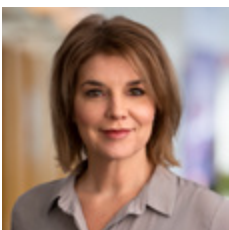
**ULF DÄVERSJÖ**  
Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.  
**Född:** 1979  
**Tidigare befattningar:** Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting, Global Purchaser Arla Foods.  
**Utbildning:** Civilekonom.



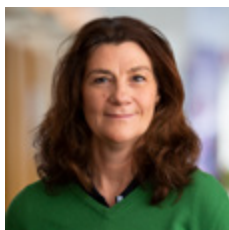
**HAYAR GOHARY**  
Projektledare. Anställd 2007.  
**Född:** 1975  
**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande Håll nollan.  
**Tidigare befattningar:** Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus.  
**Utbildning:** Civilingenjör.



**MAGNUS HUSS**  
Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.  
**Född:** 1967  
**Tidigare befattningar:** Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och drifttekniker Byggnadsstyrelsen.  
**Utbildning:** Gymnasieingenjör.



**CECILIA WIDE**  
Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.  
**Född:** 1969  
**Tidigare befattningar:** Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.  
**Utbildning:** Fil. Kand.



**MARIE HALLANDER LARSSON**  
HR-direktör. Anställd 2017.  
**Född:** 1961  
**Övriga uppdrag:** Brunmåla Hästklänik AB  
**Tidigare befattningar:** HR-direktör Försäkringskassan, Swedbank AB, Posten AB, Scandic Hotels AB och Wedins AB.  
**Utbildning:** Fil.Kand.

---

# 50/50

LIKA MÅNGA KVINNOR SOM MÄN  
I AKADEMISKA HUS FÖRETAGSLEDNING

---



# Övrig information

## ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För 2019 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Regeringskansliet uppstår ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2018.

## PENSIONER

Akademiska Hus har för verkställande direktören Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, eller så kallade "10-taggarlösningar" med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

### Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med verkställande direktören, Kerstin Lindberg Göransson, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalad ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning med ytterligare 12 månader. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona. Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 10 på sidorna 78–79.

## TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

Ett antal anläggningar inom koncernen kräver tillstånd eller ska anmälas till tillsynsmyndighet för att få användas. Anmälningar är gjorda och tillstånd, där så erfordras, är sökta och erhållna hos vederbörliga myndigheter. Anläggningarna som avses är en tillståndspliktig anläggning för forskning i förbränningsteknik, samt ett antal anmälningspliktiga anläggningar avseende energiproduktion och avlopp.

## HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, anges på sidan 102.

## HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

Ett försäljningsavtal har tecknats med SLU, Statens lantbruksuniversitet, avseende del av fastighet Ultuna 2:23. Köparen tillträder 1 mars 2019. Köpeskillingen uppgår till 355 miljoner kronor.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade investeringar om 14,0 miljarder kronor. Fastighetsportföljen bedöms öka med cirka 6,5 miljarder kronor under de närmaste tre åren. Driftöverskottet förväntas öka i takt med att nya fastigheter driftsätts, vårt effektiviseringsarbete fortskrider och stordriftsfördelar tillvaratas. Det goda kassaflödet begränsar nyfinansieringsbehovet till cirka 2,5 miljarder den kommande treårsperioden. Givet det låga ränteläget bedöms räntetäckningsgraden vara fortsatt mycket god.

# Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent. Den genomsnittliga avkastningen på operativt kapital över fem år uppgick till 6,4 procent. Avkastningen på operativt kapital för 2018 uppgick till 5,5 procent. Vid utgången av 2018 uppgick soliditeten till 45,8 procent i koncernen och till 19,4 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 44,8 procent i koncernen och 16,7 procent i moderföretaget.

#### Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	912 820 348 kronor
Årets vinst	1 494 292 155 kronor
Summa	2 407 112 503 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 663 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 744 112 503 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2019 i Stockholm.

#### STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4§ AKTIEBOLAGSLAGEN

Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

#### UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT MKR

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 117		6 117
Kostnader för fastighetsförvaltningen	-2 179		-2 179
<b>DRIFTÖVERSKOTT</b>	<b>3 938</b>		<b>3 938</b>
Centrala administrationskostnader	-78		-78
Räntenetto	-268		-268
<b>RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT</b>	<b>3 592</b>		<b>-3 592</b>
Värdeförändringar fastigheter	2 585	-2 585	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-360	320	-40
<b>RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT</b>	<b>5 818</b>	<b>-2 265</b>	<b>3 552</b>
Skatt/aktuell skatt	-1 247	467	-780
Effekt ändrad skattesats	743	-743	-
<b>RESULTAT EFTER SKATT</b>	<b>5 314</b>	<b>-2 541</b>	<b>2 772</b>
Utdelning 60% av utdelningsgrundande resultat			1 663

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 27 april 2018 uppgick till 1 630 Mkr.

---

# Revisionsberättelse

---

Till bolagsstämman i Akademiska Hus AB, org.nr 556459-9156

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-95 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Vår revisionsansats

#### *Revisionens inriktning och omfattning*

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av fastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen.

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat hyresprocess, inköpsprocess, finansieringsprocessen och värderingsprocess.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna

kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

#### *Väsentlighet*

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

---

#### *Väsentlighet*

- Övergripande väsentlighetstal: 930 miljoner kronor, vilket motsvarar 1% av koncernens totala tillgångar
- Särskild materialitet: 190 miljoner kronor, vilket motsvarar 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi inifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.

---

#### *Omfattning*

Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Akademiska Hus årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

---

#### *Särskilt betydelsefulla områden*

- Värdering av förvaltningsfastigheter
-

**Särskilt betydelsefulla områden**

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för

revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

**Särskilt betydelsefullt område****Värdering av förvaltningsfastigheter**

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Akademiska Hus-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 12.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2018-12-31 till 85,9 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltnings-fastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 27% av fastighetsbeståndets värde.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

**Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området**

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetsåkring avseende utförda värderingar per 2018-12-31. Revisions-teamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Akademiska Hus tillämpar, den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Följt upp att värderingarna följer Akademiska Hus riktlinjer och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Stickprovsmässigt granskat väsentliga kontroller i koncernens interna värderingsprocess.
- Stickprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med ledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.
- Tagit del av de externa värderingarna och jämfört med de interna beräkningarna.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Akademiska Hus gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 12.

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-36 samt 102-115. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48–55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den 15 mars 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor