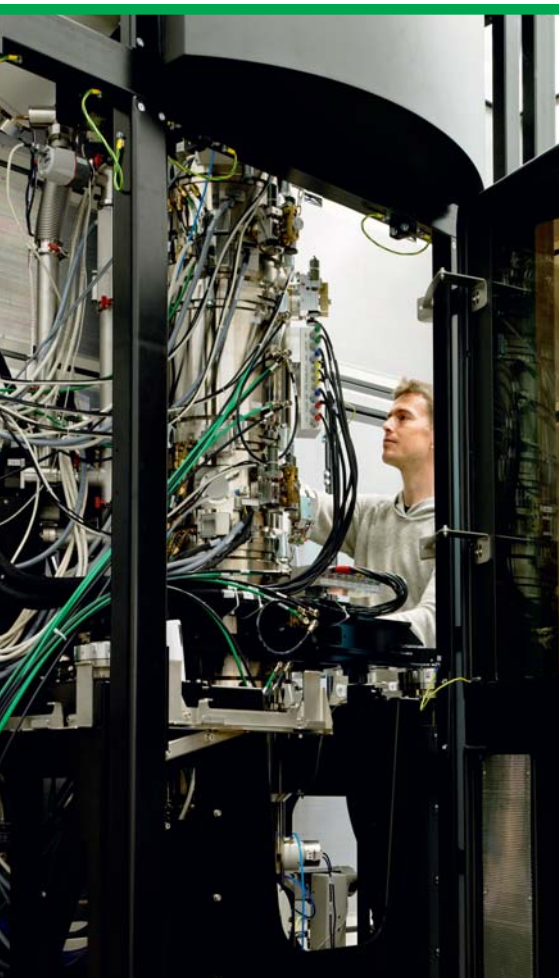


Hållbart företagande

Ansvarsfullt utnyttjande av resurser

Hållbart företagande är centralt för Akademiska Hus. För att uppnå positiva effekter inom både ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter.



Ångströmshuset, Linköpings universitet

ANSVARSFULL OCH VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSFÖRVALTNING

Akademiska Hus arbete med hållbarhetsfrågor är centralt ur ett affärsstrategiskt perspektiv för att långsiktigt kunna konkurrera om kunder och skapa värde för ägaren. Vi har strategier samt fastställda mål för att hantera hållbart företagande och arbetar aktivt med dessa frågor såväl inom företaget som i samarbete med affärspartners, kunder, leverantörer och övriga intressenter.

Arbetet för hållbart företagande minskar den icke-finansiella riskexponeringen och stärker dialogen med intressenterna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Arbetet stärker Akademiska Hus varumärke och ökar medarbetarnas engagemang.

Akademiska Hus arbete med hållbart företagande presenteras i en hållbarhetsredovisning. Hållbarhetsredovisningen, som görs enligt GRI:s riktlinjer, är ett verktyg för att driva arbetet med hållbart företagande framåt genom att systematiskt sträva efter en tydlig rapportering och uppföljning.

AKADEMISKA HUS BAKGRUND OCH UPPDRAG

Akademiska Hus har i uppdrag av ägaren staten att erbjuda Sveriges universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning.

I Akademiska Hus affärsidé ingår att vara ledande på detta genom att skapa kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

I arbetet med hållbart företagande ingår det ekonomiska ansvaret att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör.

Akademiska Hus bildades 1993. En reform genomfördes i statsförvaltningen som innebar att myndigheter, och varje enskilt lärosäte, fick eget ansvar för sin lokalförsörjning. Reformen innebar att alla statliga verksamheter blev fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler som efterfrågades. Syftet var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en bättre förvaltning vilket skulle ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader.

ENGAGEMANG I HÅLLBARHET

Målsättningen för Akademiska Hus är att föregå med gott exempel och genom ett aktivt engagemang driva hållbarhetsfrågor. Sammanhang där Akademiska Hus bidrar till ett mer hållbart samhälle är:

- Sweden Green Building Council, SGBC
- Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad
- Byggvarubedömningen, BVB

AKADEMISKA HUS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Som en del i Akademiska Hus årsredovisning ingår även avsnittet Hållbart företagande. I avsnittet presenterar Akademiska Hus sitt arbete med hållbart företagande utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbar utveckling (sustainability).

Ekonomiskt ansvar

Värdeskapande för ägare och intressenter

Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Vi är en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov.

Akademiska Hus ska drivas professionellt, kostnadseffektivt och har som resultat en stark ekonomi. Ständigt söks förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda kunderna konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott som skapas ska säkra investeringar i framtida kunskapsmiljöer.

Vi eftersträvar en god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. Detta ger trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle. Det ekonomiska ansvaret innebär att uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

En viktig del av det ekonomiska ansvaret är att på ett effektivt och tryggt sätt finansiera verksamheten. Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på den internationella finansmarknaden. Upplåningen sköts med hjälp av en centraliserad finansförvaltning vilket syftar till att tillvarata stor-driftsfördelar och möjliggöra en effektiv hantering av exponeringen för finansiella risker inom företaget.

INTRESSENTMODELLEN

Genom att aktivt hantera ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter minskas risker och kostnader samt affärsmöjligheter tillvaratas. Värde skapas för ägare och intressenter.

VÄRDESKAPANDE FÖR INTRESSENTER

Lokalhyran som universitet och högskolor betalar går till stor del tillbaka till våra intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till långivare och skatter till samhället. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer. Akademiska Hus ägarförhållande, en god finansiell ställning, en god intjänandeförmåga samt en stark hyresgäst- och kontraktsstruktur ger oss goda finansieringsmöjligheter. Akademiska Hus höga kreditvärdighet, uttryckt som kreditbetyget långfristig AA-rating med "stable outlook" samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, är en styrkefaktor i tider av finansiell oro.

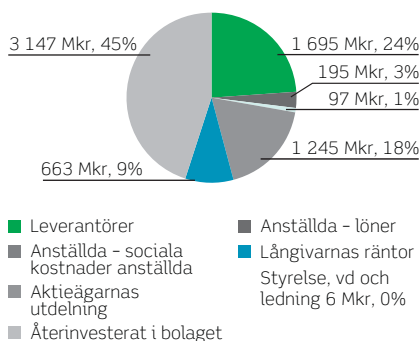
VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGAREN

Staten och de svenska medborgarna har under en lång rad av år tagit del av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Sedan 1993 har värdet på fastigheterna ökat genom investeringar och värdetillväxt med 42 miljarder kronor till över 54 miljarder kronor. Under 2012 förändrades fastigheternas värde med -291 Mkr (+361) vilket motsvarar en minskning med -0,3 procent (ökning med 0,9) av marknadsvärdet. Fastighetsvärdet uppgår till 54 677 Mkr (52 071).

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2012 till 6,8 procent (9,2). Avkastningsmålet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens mål för 2012 var 5,1 procent (6,3) vilket uppnåddes. Avkastningsmålet ska ses över en konjunkturcykel. Under den senaste femårsperioden har det genomsnittliga målet uppgått till 6,4 procent medan den genomsnittliga avkastningen på eget kapital uppgått till 5,9 procent. Utdelningen föreslås för 2012 bli 1 355 Mkr (1 245). Nästan 25 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

Förädlingsvärdet för 2012 inkluderar ej bolagsskatt vilken för året uppgick till +601 Mkr. Den till 22 procent sänkta bolagsskatten medför en förändring av den uppskjutna skatten med 1 294 Mkr.

EKONOMISKA INTRESSENTRELATIONER



AKADEMISKA HUS FINANSIELLA MÅL

- Avkastningen, resultatet efter skatt, på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den genomsnittliga femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.
- Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Miljöansvar

Vårt ansvar för miljön

I miljöpolicyen formuleras Akademiska Hus miljöansvar. Här beskrivs en viktig del av arbetet för att bidra till ett hållbart företagande.



Biocentrum, SLU, Uppsala

Akademiska Hus är en stor aktör inom bygg och fastighetsbranschen. Vår storlek förpliktar och innebär ett ansvar. Miljöarbetet baseras på fastställda mål inom våra fyra miljöaspekter.

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

Miljöpolicyen kommuniceras internt genom ledningssystemet och på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom Akademiska Hus hållbarhetsredovisning.

Miljöpolicyen utgör också en del i relationen med företagets leverantörer. Miljöarbete, arbetsmiljö och kvalitet är viktiga kriterier för årsentreprenörer.

Akademiska Hus fastigheter finns på 28 svenska orter och verksamheten är uppdelad i sex regioner.

I var och en av regionerna finns en miljösamordnare som koordinerar miljöarbetet. En handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete fastställs årligen. Genom handlingsplanen strävar vi efter att skapa engagemang genom konkreta aktiviteter och åtgärder.

Akademiska Hus miljöarbete

fokuserar på fyra miljöaspekter. De är:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- Innemiljö



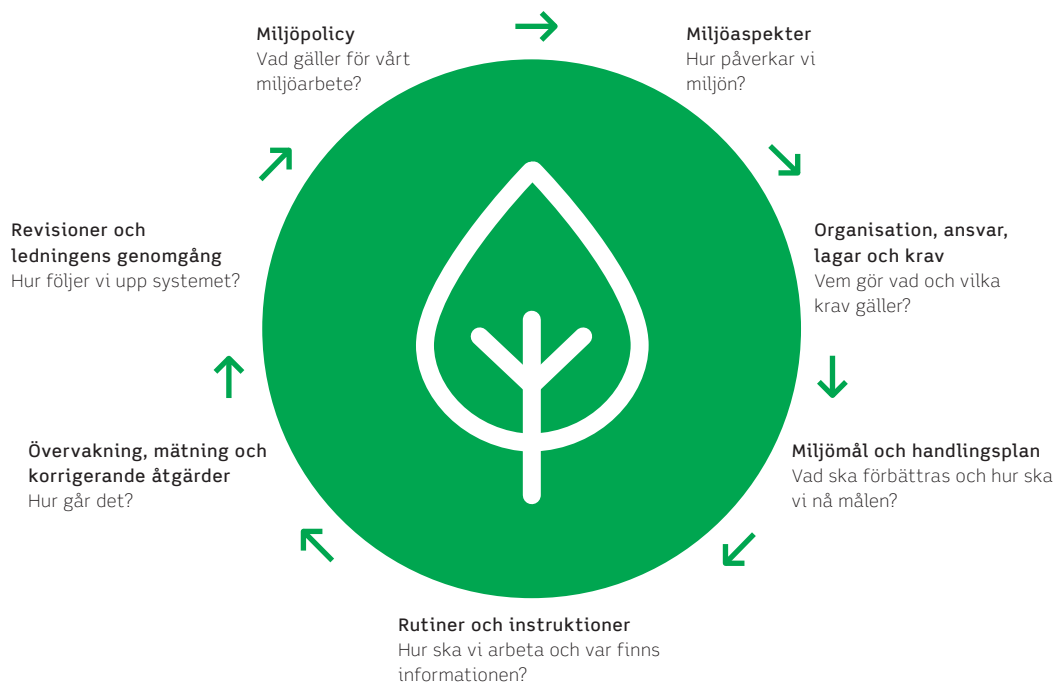
Miljösamordnarna upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra miljöområden. Styrelsen fastställer de övergripande miljömålen vilka bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång, både på regionnivå och företaget totalt.

Av totalt 36 uppsatta gemensamma aktiviteter i miljönätverkets handlingsplan åtgärdades 27 under året. Fem aktiviteter är kontinuerligt pågående, tre kvarstår och en har utgått. Exempel på pågående gemensamma aktiviteter är att upprätta ett kemikalierregister samt att genomföra översyn av miljöledningssystem utifrån revisionsrapporter och avvikelserapportering.

MILJÖPOLICY

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

STÄNDIG FÖRBÄTTRING



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

Fyra viktiga miljöaspekter

ENERGIHUSHÅLLNING

Akademiska Hus energiarbete syftar till minska energianvändningen så att vår miljöpåverkan begränsas. Arbetet utgår ifrån principen att ”en sparad kilowatt-timme ger bästa klimatnyttan”.

Akademiska Hus tar ett helhetsansvar för den energi som används i våra byggnader. Helhetsansvaret innebär att vi inte bara fokuserar på den energi som används för fastighetsdriften, utan till viss del även den energi som används av våra hyresgäster. I våra energimål har vi exempelvis inkluderat hyresgästens energi till datorer och belysning. Samverkan med hyresgästen är en framgångsfaktor för att minska den totala energianvändningen, och därmed begränsa den miljöbelastning som verksamheten medför. I det befintliga fastighetsbeståndet är sedan länge enkla injusteringar gjorda och energiarbetet handlar främst om daglig optimering samt investeringar i energibesparande teknik. För att dessa ska bli företagna är det viktigt att rätt part, det vill säga fastighetsägare eller hyresgäst, har det rätta incitamentet.

Som en viktig del i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete köps sedan 2011 endast bioenergibaserad el.

Under 2012 har två projekt startats inom energiområdet.

- Definition av krav samt införande av gemensam systematisk uppföljningsprocess. En mer likvärdig energiuppföljning ska förbättra jämförelser av energianvändningen och identifiera energibesparade åtgärder.
- Systematiskt arbete för driftoptimering och riktade energiinsatser samt utbildning av drifttekniker. Syftet är att öka kunskapen hos driftpersonalen genom utbildning inom driftoptimering.

Energiportalen

I Energiportalen, Akademiska Hus centrala system för energiuppföljning, samlas all energimätning. Över 10 000 mätare samlas tillsammans över 500 miljoner mätvärden, något vi gjort kontinuerligt sedan år 2000. Mätvärdena visar den övergripande energianvändningen samtidigt som systemet möjliggör fördjupning ner på byggnadsnivå eller komponentnivå. Förutom energistatistik finns även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär. Förslag till energieffektiviseringsåtgärder finns samlade på byggnadsnivå.

Hela byggnaden effektiviseras

– Total Measure Concept, TMC

Med hjälp av TMC identifieras den bästa energilösningen för en byggnad utan att avkall ges på lönsamheten. Vid tillämpning av TMC ställs följande krav:

- Lösningen ska vara lönsam i förhållande till ett avkastningskrav.
- Åtgärder ska ses ur ett energieffektiviseringsperspektiv.
- Åtgärder som används i ett koncept ska genomföras.

Incitamentsmodeller

Vår ide bygger på att den som gör investeringen också ska få ekonomisk nytta av den reducerade energin, oavsett om det är fastighetsägaren eller hyresgästen.

Valet av varm- eller kallhyra beror på hur energianvändningen ser ut i praktiken och är avgörande för hur affärsmodellen för energi ser ut.

I kommersiella fastigheter finns det energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och kylan ingår i kontraktet. Hyresvärden är den part som främst kan påverka värmeanvändningen, dels genom professionell och

- Den mest betydande frågan och största utmaningen är att **minska energianvändningen**.
- Nybyggnation sker enligt ”Miljöklassad byggnad nivå silver”.
- Störst förbättringspotential finns i befintligt bestånd och kräver oftast investeringar.



kontinuerlig optimering men även genom möjligheten att påverka kommande investeringar med bäring på energieffektivitet. Investeringarna rör sig ofta om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning mot mer effektiva och moderna lösningar. För att kunna finansiera dessa investeringar är det naturligt att hyresvärden också kan ta del av den sänkta energianvändningen.

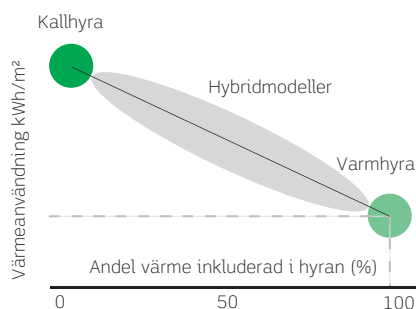
För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband. Det är istället naturligt att hyresgästen debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

ENERGIMÅL

Energimål vid byggprojekt, kWh/kvm

Enligt EU-direktivet om byggnaders energiprestanda ska all nybyggnation från och med 2018 nå nivån för näranoll-energibyggnader (NNE). Som offentligt ägt fastighetsbolag finns krav på att successivt uppnå NNE. NNE-nivån är ännu inte exakt bestämd men indikationen är en energianvändning uppgående till 50–60 kWh/kvm och år. Akademiska Hus har sedan 2011 skärpt de energi-

INCITAMENTSMODELL



Den tekniska utvecklingen tillsammans med stigande energipriser gör att investeringar där utrustning byts ut i förtid kan motiveras, både ur ett ekonomiskt och ett resurssparande perspektiv. För att detta skall ske proaktivt är det dock viktigt att nyttan kommer den som står för investeringen till godo. I kommersiella fastigheter, där man som hyresgäst har mindre möjlighet att påverka värme- och kylanvändningen, bör således denna allokeras till hyreskontraktet, så kallad varmhya.

AKADEMISKA HUS SYN PÅ OPTIMAL FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNAD

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

Optimal fördelning av energikostnader ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Den part som kan påverka och effektivisera energin ska också ta del av sänkta energikostnader.

relaterade kraven vid nybyggnad så att denna nivå klaras. Inom de närmaste åren kommer en omfattande nybyggnation att ske. Sedan 2008 har Akademiska Hus ambitiösa energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. I flera av Akademiska Hus nybyggnadsprojekt har energianvändningen understigit inte bara Boverkets byggregler utan även nivåerna för "Green Building" och de för passivhus. Som del i arbetet för en minskade energianvändning i fastighetsbranschen medverkar vi också i branschorganisationer såsom Green Building Council, Statens Energimyndighet med flera.

Energimål – fastighetsförvaltning

Energibesparingsarbetet genomförs systematiskt för att identifiera och genomföra förbättringsåtgärder. Fokus ligger på att sänka energianvändningen inom det befintliga beståndet. För att vårt energibesparingsarbete ska få bra effekt måste störst fokus läggas på befintligt bestånd. 2011 anslöt sig Akademiska Hus till Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Systemet ger en helhetsbild över hur en byggnad fungerar och är ett hjälpmedel för att spara energi, människors hälsa och miljön. Akademiska Hus har ett uttalat mål att uppnå minst nivå silver för samtliga större ny- och ombyggnationer. Under året har Rättsmedicin i Göteborg som första nyprojektering uppnått Miljöbyggnad silver inom områdena energi, inomhusmiljö och material/kemikalier. 24 av Akademiska Hus byggnader finns registrerade för certifiering hos Swedish Green Building Council.

MATERIALHUSHÅLLNING

För Akademiska Hus handlar materialhushållning om att försöka flytta arbetet från avfallshantering till materialhushållning. Långsiktigt fastighetsägande, med generella och flexibla lokaler, där kvalitet och hållbara material priorite-

ras minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är positivt ur klimatsynpunkt.

Tre viktiga grundprinciper gäller i det dagliga arbetet med materialhushållning:

- Försiktighetsprincipen innebär att miljömässigt beprövade lösningar väljs före nya och okända.
- Utbytesprincipen innebär att miljömässigt bättre material och produkter ska väljas då funktionsmässigt likvärdiga finns.
- Prioriteringstrappan innebär att man i nedan nämnd ordning ska eftersträva:
 - Minimering, det vill säga hushållning med råvaror och energi.
 - Återbruk (återanvändning av produkter).
 - Materialåtervinning.
 - Energiutvinning/förbränning.
 - Deponering och särskilt omhändertagande (farligt avfall).

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

Akademiska Hus verkar för att branschens aktörer ska efterfråga och tillhandahålla byggvaror med allt bättre miljöprestanda vilket ska påskynda avvecklingen och utfasningen av varor med väsentliga negativa miljöegenskaper.

Tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare är Akademiska Hus delägare i ett system för miljöbedömning av byggvaror kallat Byggvarubedömning, BVB. Ambitionen med BVB är att framtidens hus ska byggas med enbart miljöbedömda produkter. Systemet används för bedömning av kemiska produkter i förvaltning samt som system för materialdokumentation både vid byggnation och vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Akademiska Hus har inventerat och sanerat samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasad. Sanering har också successivt skett där PCB förekommit invändigt i fogmassor, isolerglas, vissa golvmaterial samt i kondensatorer. Ett fåtal byggnader återstår och handlingsplaner finns upprättade för att åtgärda dessa i god tid innan 2014 och 2016 som krävs enligt förordningen om PCB med mera SFS 2010:963.

GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus strävar efter att skapa goda inomhusmiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i företagets lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är "människan i rummet", vilket innebär att hälsoaspekten ska prioriteras.

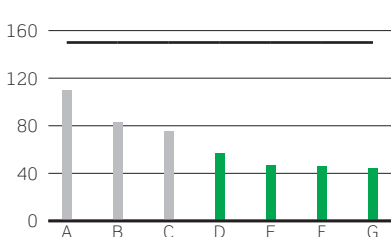
Radonmätningar

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Grundligare radoninventeringar med påföljande och utförligare timvärdesmätningar har genomförts i byggnader där förhöjda nivåer indikerats. I och med införandet av Miljöbyggnad nivå silver har gränsvärdet skärpts till 100 Bq/m³. Arbetsmiljöverkets gränsvärde för arbetsplatser är 400 Bq/m³.

Fukthantering

Stor vikt läggs vid fuktsäkert byggande. Inom Akademiska Hus finns en certifierad fuktsakkunnig och generella krav för fuktsäkert byggande upprättas i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess).

BYGGNADSJÄMFÖRELSE
kWh/kvm



■ Energianvändning kWh/kvm
 ■ Energianvändning kWh/kvm, Akademiska Hus
 — Snitt för svenska kontorsbyggnader (STIL2-studien) samt genomsnitt för Akademiska Hus kontors- och undervisningsbyggnader

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

I diagrammet visas några av Akademiska Hus byggnaders energianvändning. Fastighetsenergi, kyla och värme tillsammans jämförs med Akademiska Hus genomsnitt för kontors- och undervisningsbyggnader vilket är 150 kWh/m² och samma värde riksgenomsnittet enligt STIL2-studien. Akademiska Hus kontors- och undervisningsbyggnader utgör cirka 60 procent av fastighetsbeståndet. Laboratoriebyggnaderna uppgår till 34 procent av arean. Dessa har en

högre energianvändning uttryckt i kWh/m² på grund av ventilationskrav med mera. Nivån 150 kWh/m² är nästan tre gånger högre än Akademiska Hus bästa byggnader, vilka till exempel jämfört med GreenBuilding standard står sig mycket väl i energianvändningshänseende. Byggnader som använder lite energi är oftast nya. Men även äldre byggnader kan energieffektiviseras. Ett bra exempel är Naturvetarhuset i Umeå som är ett 70-tals hus och numera ligger på energivärdena under 50 kWh/m².

De flesta av Akademiska Hus byggnader kommer att finnas kvar år 2050 och ska vi och Sverige nå de nationella målen handlar det framförallt om att arbeta med det befintliga beståndet i vilket den stora energibesparingspotentialen finns.

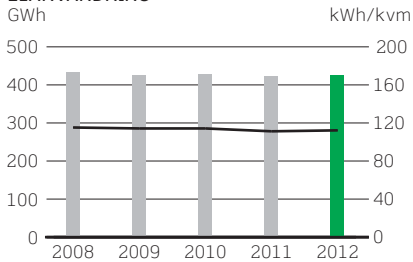
Uppfyllelse miljösmål

MILJÖASPEKTER	LÅNGSIKTIGA INDIKATORER	RIKTLINJER	AKTIVITETER/MÅLUPPFYLLELSE
<p>Energhushållning Vi ger hög prioritet åt energi-effektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.</p>	<p>Med 2000 års förbrukning som utgångspunkt ska energiförbrukningen (köpt energi per kvm) minska med 40 procent till år 2025.</p> <p>Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnadsindikatorer för området Energi.</p>	<p>Köpt energi: Minskning per år med 2 procent, kWh/kvm.</p> <p>Varje anläggning/byggnad ska på årsbasis ha en positiv tendens.</p> <p>Alla nya byggnader ska uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå silver.</p> <p>Befintliga byggnader ska på sikt uppfylla energikrav Miljöbyggnad nivå silver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 38 procent av samtliga anläggningar/byggnader använde mer energi 2012 jämfört med 2011. ■ Genomfört energisparinvesteringar och energioptimeringar för att nå de uppsatta målen. ■ Ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) för köpt energi redovisas. ■ Under 2012 har alla påbörjade nybyggnationer föranmälts för certifiering i Miljöbyggnad nivå silver. ■ Under 2012 har en befintlig byggnad på varje region prövats mot Miljöbyggnads klassningskriterier för energi, nivå silver.
<p>Materialhushållning Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.</p>	<p>Akademiska Hus tär inte på ändliga resurser.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Vid användandet av LCC har regelmässigt hänsyn tagits till materialhushållning.
<p>Utfasning av farliga ämnen Vi ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.</p>	<p>Akademiska Hus använder endast accepterade eller rekommenderade produkter bedömda i Byggsvarubedömningen.</p> <p>Alla byggnader uppfyller Miljöbyggnads indikatorer för nivå silver inom området Material och kemikalier.</p>	<p>Akademiska Hus använder sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i förvaltningsprodukter.</p> <p>Alla nya byggnader ska uppfylla materialkrav enligt Miljöbyggnad nivå silver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Upprättat kemikalielistor i förvaltningen med hjälp av Byggsvarubedömningen. ■ Under 2012 har alla påbörjade nybyggnationer föranmälts för certifiering i Miljöbyggnad, nivå silver. ■ Under 2012 har en befintlig byggnad på varje region prövats mot Miljöbyggnads klassningskriterier för material, nivå silver.
<p>Innemiljö Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov.</p>	<p>För alla byggnader använder vi oss av Miljöbyggnads indikatorer för nivå silver inom området Innemiljö.</p>	<p>Alla nya byggnader ska uppfylla innemiljökrav enligt Miljöbyggnad nivå silver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten.

- Helt uppfyllt
- Delvis uppfyllt
- Ej uppfyllt

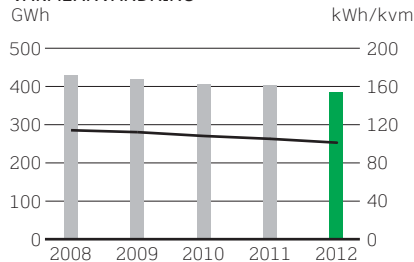
Miljöindikatorer

ELANVÄNDNING



■ El, GWh — El, kWh/kvm

VÄRMEANVÄNDNING

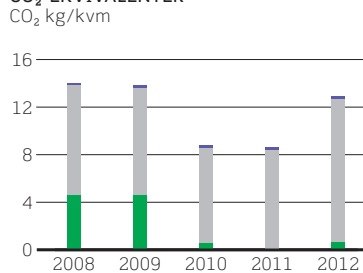


■ Värme, GWh — Värme, kWh/kvm

För åren 2012 och 2010 köptes ursprungsgaranterad el från vattenkraft. Under 2011 köptes bioenergebaserad 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.

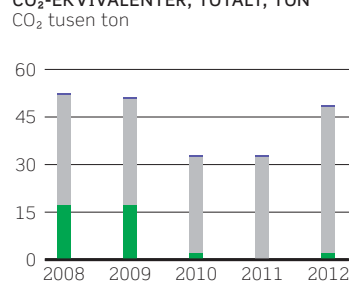
Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår för Akademiska Hus användning till 85 procent och 15 procent kommer från fossila bränslen.

CO₂-EKVIVALENTER



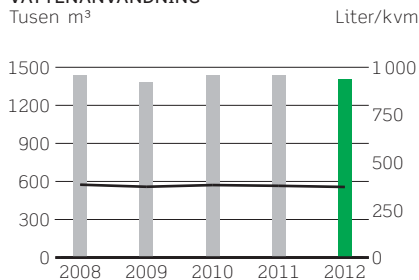
■ CO₂-ekvivalenter elkraft kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter värme kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter kyla kg/kvm

CO₂-EKVIVALENTER, TOTALT, TON



■ CO₂-ekvivalenter elkraft totalt
 ■ CO₂-ekvivalenter värme totalt
 ■ CO₂-ekvivalenter kyla totalt

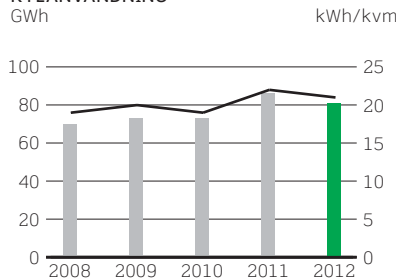
VATTENANVÄNDNING



■ Vatten, m³ — Vatten, liter/kvm

Akademiska Hus använder vatten från det kommunala kretsloppet.

KYLANVÄNDNING



■ Kyla, GWh — Kyla, kWh/kvm

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

VIKTIGA HÄNDELSER

För 2012 har inköp skett av ursprungsgaranterad el från vattenkraft.

Akademiska Hus mål är att alla våra nya byggnader ska miljöklassas och minst uppfylla kraven enligt Sweden Green Building Councils certifieringsnivå Miljöbyggnad silver.



Beräkningsgrunder för koldioxidekvivalenter

Avgiven mängd koldioxidekvivalenter är beräknad utgående från uppgifter erhållna av Akademiska Hus fjärrvärmeleverantörer genom branschorganet Svensk Fjärrvärme. Uppgifterna avser i huvudsak 2011. Beräkningsmetoden har förändrats jämfört med tidigare års redovisningar. Med motsvarande beräkningsmetod hade CO₂ för 2011 uppgått till ungefär samma nivåer.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta elenergi sätts till 5 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganisationerna Svensk Fjärrvärme samt Svensk energi. Akademiska Hus inköp av el består i helhet av ursprungsgaranterad el från vattenkraft med en koldioxidpåverkan uppgående till 5 g CO₂ per kWh.

Ett snitt för Akademiska Hus inköpta energi avseende fjärrkyla sätts till 10 g CO₂ per kWh levererad kyla.

Frikyla - bottenvatten med mera - och traditionell köldalstring dominerar men också absorptionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO₂-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressordrift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregatbundna pumpar, fläktar med mera, är 3. Annan pumpenergi med mera (el) uppskattas uppgå till en nivå som svarar mot 10 procent av köldalstringen. För varje alstrad kWh kylanhet åtgår då 0,5/3 = 0,17 kWh el samt pumpel med mera, 0,1 kWh, som i sin tur totalt representerar 0,27*40 = 10 g CO₂. Beräkningen för fjärrkyla baseras på att elenergi för köldalstring genererar 40 g CO₂ per kWh.

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION

Region	El kWh/kvm			Värme kWh/kvm			Kyla kWh/kvm			Vatten liter/kvm		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Syd	130	129	129	110	116	106	31	34	33	395	438	430
Väst	99	96	97	76	72	67	9	9	9	342	362	342
Öst	104	105	108	86	87	87	36	41	39	419	372	345
Uppsala	134	125	119	140	131	121	1	4	5	216	254	256
Stockholm	107	109	110	122	120	122	28	33	31	481	438	437
Norr	107	103	110	82	75	72	9	10	8	388	368	342
SNITTVÄRDE	114	111	112	108	105	101	19	22	21	381	377	371

Socialt ansvar

Kunskap om kundernas behov

Genom att fokusera på den akademiska världen har vi genom åren samlat erfarenheter om svenska lärosätens vardag, behov och önskemål. Att vi finns i hela landet ger oss möjlighet att effektivisera och överföra goda idéer från en del av landet till en annan.



Keyhuset, Linköpings universitet

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Som statligt ägt bolag utgår vi från de riktlinjer som finns i statens ägarpolicy, där hållbart företagande är en central del. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för miljö, mångfald, jämställdhet, affärsetik, anti-korruption, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Under året har vi rekryterat en hållbarhetschef med uppdrag att ta ett helhetsgrepp över hela området samt leda arbetet med att ta fram värdeskapande mätetal under 2013, för uppföljning 2014.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS ATTRÄHERAR KOMPETENS

Personalomsättningen inom Akademiska Hus har ökat de senaste åren. Detta beror dels på en hög åldersstruktur inom företaget och därmed fler pensionsavgångar, dels på en ökad konkurrens om kompetenta medarbetare på arbetsmarknaden. Den ökade personalomsättningen innebär att kompetensförsörj-

ning blir en allt mer aktuell fråga. Vi måste aktivt arbeta med att behålla befintliga medarbetare och attrahera nya medarbetare med rätt kompetens. En viktig komponent i detta är att utveckla vårt arbetsgivarvarumärke, det vill säga hur Akademiska Hus agerar och uppfattas som arbetsgivare, gentemot både befintliga och potentiella medarbetare. Under året har vi arbetat fram en strategi för hur ett strukturerat arbete kring arbetsgivarvarumärket ska bedrivas.

UTBILDNING OCH UTVECKLING

Utbildnings- och utvecklingstakten i företaget är fortsatt hög. För att kunna möta kundernas krav och behov är det viktigt att våra anställda kontinuerligt får den kompetensutveckling de behöver för att kunna utföra sitt arbete.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under 2012 har 88 procent (96) haft utvecklingssamtal med sin

Under året har en **strategi** tagits fram för hur arbetet med **arbetsgivarvarumärket** ska bedrivas. Personalomsättningen har ökat och kompetensförsörjning blir viktigare.



chef. Samtalet dokumenteras i "individuellt handlingsplan" där målen ska vara tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara. När det gäller styrkor och förbättringsområden, dokumenteras om det är någon kompetens som behöver förstärkas och vilka aktiviteter som då krävs. En förbättring som planeras att införas nästa år är att registrera antal utbildningstimmar i personalsystemet.

Kompetensutveckling omfattar både fördjupning inom respektive yrkesområde och mer generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. Förutom det interna ledarprogram som chefer går igenom har vi utvecklat ett internt ledarprogram för projektledare. Programmet startade under hösten och utgår också från Akademiska Hus ledningsfilosofi som beskriver de förväntningar vi som företag har på våra ledare. Syftet är att ge grundläggande kunskaper och verktyg och skapa förutsättningar för ett tydligt chef- och ledarskap.

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

MOTIVERADE MEDARBETARE

Akademiska Hus genomför årligen en medarbetarundersökning. Syftet är att mäta nuläge samt få ett effektivt verktyg att arbeta med för att ständigt förbättra ledarskapet och medarbetarskapet. Medarbetarundersökningen är ett verk-

tyg för att styra och utveckla verksamheten för företagsledningen, alla chefer och enheter inom Akademiska Hus. Resultatet redovisas på företagsnivå, på regional nivå samt på gruppnivå med som lägst fem medarbetare. Huvudsakliga frågeområden är: arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens, ledarskap, kommunikation, samarbete och organisation.

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare. Generellt sett har det under året skett relativt små attitydförändringar inom de olika delområdena i undersökningen. Resultatet för 2012 visar att Akademiska Hus medarbetare är något mindre nöjda med sin arbetsituation jämfört med föregående år. NMI uppgår för 2012 till 69 (70). Svarens frekvensen i NMI-enkäten för 2012 uppgick till 91 procent (93).

ARBETSMILJÖARBETET 2012

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är sedan 2007 certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete". Under år 2012 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod. Liksom tidigare år genomför certifieringsorganet årligen uppföljande certifieringsrevisioner vilket innebär att revisorerna besöker varje region och huvudkontoret.

Det viktigaste sättet för Akademiska Hus att följa hur arbetsmiljöarbetet utvecklas och uppsatta mål nås sker i huvudsak, utöver certifieringsrevisioner, genom kontroller av skiftande karaktär. Dessa kontroller inleds med att varje enhet inom bolaget årligen kartlägger den egna verksamhetens arbetsmiljörisker. Utifrån riskkartläggningen utarbetar enheten en aktivitetsplan med mål att genom utbildning och åtgärder förbättra förutsättningarna för att förhindra olyckor och tillbud.

Ett viktigt verktyg för att mäta hur medarbetarna inom Akademiska Hus uppfattar arbetsmiljön är medarbetarundersökningen (NMI). Flera av frågorna i denna undersökning riktar sig direkt mot sådana delar av arbetsmiljön som Akademiska Hus personal anser vara prioriterade.

I medarbetarundersökningsfrågan "Tycker du att Akademiska Hus hante-

rar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt" instämmer 83 procent av medarbetarna (83).

Viktigast och prioriterat arbetsmiljöområde var för 2012: Ledarskap, organisation och medverkan.

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

FRISKVÅRDSSATSNING

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Friskvårdsinspiratörernas uppgift är bland annat att erbjuda alla medarbetare möjligheten att prova på olika friskvårdsaktiviteter under året. Ett gemensamt tema finns varje år och 2012 var "Rörelsens år". Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Akademiska Hus har en rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört.

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

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2012 till 415 (415). Medelåldern uppgår till 48,1 år (47,9). 53 (53) procent av de anställda är mellan 30 och 50 år och endast 4 (4) procent är under 30 år.

Personalomsättningen var under 2012 10,1 procent (11,2). Pensionsavgångarna under 2012 var 9 stycken (20). Vid årsskiftet 2012/2013 var 50 (49) medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 26 procent (24) kvinnor. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad. Det finns en medveten strävan i Akademiska Hus att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och gemensamma processgrupper.

Idag speglar fördelningen man och kvinnor på chefsbefattningar könsfördelningen i företaget. 26 procent av företagets chefsbefattningar innehas av kvinnor.

En lönekartläggning baserad på likvärdiga/lika befattningar, jämförelse av kvinnodominerade befattningsgruppers lönenivå med "icke kvinnodominerade" roller inom respektive grupp har genomförts under 2012. Resultatet av kartläggningen visar att inga löneskillnader har kunnat påvisas vid i övrigt lika befattningar.

KOLLEKTIVAVTAL MED MERA

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisationen Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna. Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO finns ett kollektivavtal. Samtliga anställda i Akademiska Hus omfattas av detta avtal. Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten specificeras i gällande kollektivavtal för Akademiska Hus.

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

MÅNGFALDSARBETE

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

10 (11) procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 41 (45) personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan är ett styrinstrument och uttryck för synen på jämställdhet mellan män och kvinnor, att lika villkor skall råda för arbetstagare och arbetssökande oberoende av etnisk tillhörighet, ålder, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2012 har inget fall av diskriminering anmälts eller granskats.

Ledande marknadsansvar

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

UPPFÖRANDEKOD

Under 2012 har ett arbete inletts med att ta fram en uppförandekod baserad på de tio principerna i FN:s Global Compact, FN:s ramverk för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företags principer inom områdena miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion och affärs-etik samt jämställdhet och mångfald.

Den ska innehålla riktlinjer för hur anställda på Akademiska Hus ska agera i olika sammanhang och vad vi förväntar oss från partners, leverantörer och underleverantörer. Inom Akademiska Hus är vår strävan att allt vi gör ska kännetecknas av kompetens, integritet, moral, ärlighet, transparens och välvilja.

AFFÄRSETIK OCH INTEGRITET

Akademiska Hus ambition är att vara ett företag som med hög integritet och moral driver och utvecklar en sund verksamhet. Vår verksamhet ska utmärkas av en oklanderlig affärsetik. Så värnar vi bäst långsiktiga relationer till våra kunder och framgång i våra affärer. En ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet omfattar också ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete. I god etik ligger att vi tar ett personligt ansvar, är engagerade och ärliga samt gör oss delaktiga genom att hjälpa och stödja varandra. Med ett sådant förhållningssätt skapar vi tillit.

I vårt etiska förhållningssätt ska vi följa lagar och förordningar samt vad som menas med god sed i vår bransch. Vi strävar efter en öppen attityd i dialogen med dem som påverkas av vår verksamhet och vi är tydliga med vilka villkor och regler som gäller i vårt bolag. I vår affärsverksamhet ska vi inte använda metoder som korrupktion, mutor och illojala konkurrensbegränsande åtgärder som snedvrider marknaderna och hindrar ekonomisk, social och demokratisk utveckling. Eftersom Akademiska Hus har en hög marknadsandel är vårt agerande särskilt viktigt. En god service till kunder och till brukare ska stå i centrum. Akademiska Hus har ett viktigt ansvar att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbild-

ning och innovation och tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Det är ett ansvar Akademiska Hus ska leva upp till och en viktig grund för Akademiska Hus existensberättigande.

Våra relationer mellan kolleger och mellan ledning och medarbetare ska bygga på ömsesidig respekt och värdighet. Vi strävar efter att ha bästa tänkbara arbetsmiljö där alla ges lika möjligheter oavsett kön, nationalitet, religion, etnisk tillhörighet eller andra särskiljande egenskaper.

RESPONS

2012 genomförde Akademiska Hus Respons, en kvalitativ kundstudie i form av djupintervjuer med arton representanter hos våra fjorton största kunder. Syftet med undersökningen var att lyfta fram synpunkter från de största kunderna och på så sätt ge oss en bättre förståelse för hur vi kan fortsätta att förbättra och utveckla våra kundrelationer. Undersökningen gav ett bra underlag till uppföljning av 2011 års verksamhet och underlag till styrelsens diskussion om strategiska vägval inför kommande år. Exempel på synpunkter som kom fram i undersökningen var att Akademiska Hus ska förklara uppdraget bättre samt förtydliga hyresmodellen.

ETIKPOLICY

Akademiska Hus etikpolicy tydliggör företagets moraliska och etiska värden samt förväntningar på de anställda när det gäller kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn.

Etik kan kortfattat definieras som en genomtänkt uppfattning om vad som är rätt eller fel. Etikpolicyn ger stöd för hur de anställda ska agera i olika situationer. Varje enskild individ har dock ytterst ett personligt ansvar för sina etiska ställningstaganden. God etik kräver att alla tar på sig ett verkligt personligt ansvar. I god etik ligger ärlighet, hjälpsamhet och att stödja varandra både i yrkesrollen och privat. God affärsmoral kräver i samarbetet med våra kunder och andra affärsrelationer att vi gör allt vi utlovat

och rättar till misstag utan diskussion.

Vår strävan är att kunder och intressenter ska anse att Akademiska Hus, med hög integritet och moral, driver och utvecklar en sund och framgångsrik verksamhet.

Samtliga anställda har utbildats om etikpolicyns innehåll. Etikpolicyn finns även tillgänglig på Akademiska Hus plattform för intern information och kommunikation, intranätet AkaCampus.

ETIKPOLICY I KORTHET

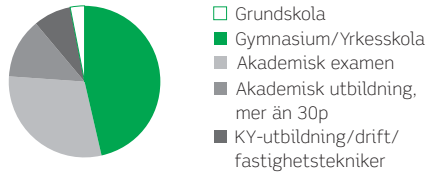
Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affärsetik.

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

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

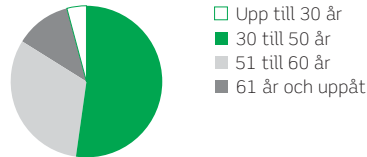
Sociala indikatorer

UTBILDNINGSNIVÅ



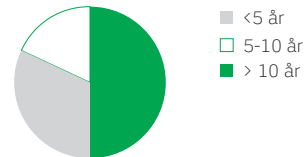
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning.

ÅLDERSFÖRDELNING



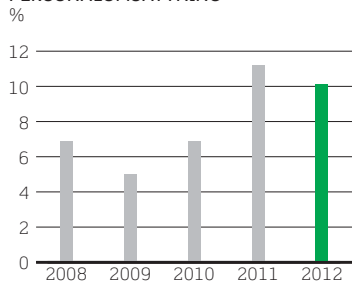
Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

ANSTÄLLNINGSTID



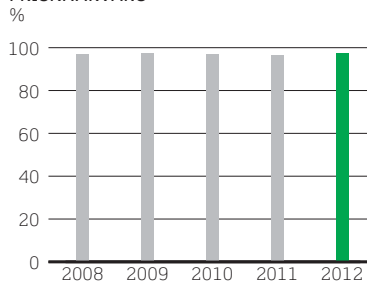
68 procent av de anställda har varit anställda i över fem år.

PERSONALOMSÄTTNING



Personalomsättningen för 2012 uppgick till 10,1 procent (11,2). Under 2012 gick 9 personer (20) i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

FRISKNÄRVARO



Sjukfrånvaron under året uppgick till 2,5 procent (3,7), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 0,8 (2,0) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

	Kvinnor	Män
Drifttekniker	7	136
Fastighetsingenjör/Driftingenjör	2	37
Förvaltare	9	29
Fastighetschef	2	9
Projektledare	11	25
Ekonomipersonal/Adm	46	18
Ledning	6	7
IT/Kommunikation	20	25
Övriga tjänster	6	20
Totalt	109	306

ANDEL I PROCENT

26 % **74 %**
 Andelen kvinnor och män på chefsbefattningar speglar könsfördelningen i företaget som helhet.

UTDRAG UR MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGEN

	2010	2011	2012
Jag känner till vilka strategiska mål som gäller för Akademiska Hus	83	88	88
Min chef följer upp min individuella handlingsplan	75	83	83
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	77	78	79
Jag tar ansvar för att utveckla den kompetens jag behöver i mitt arbete*			89
Jag känner mig respekterad av min närmaste chef	80	85	84
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet	82	84	87
Trivs du på jobbet	87	89	92

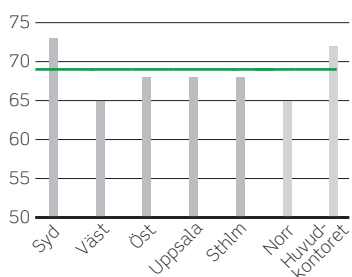
* Ny formulering därav ingen historik

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) - BAKOMLIGGANDE FAKTORER

	2010	2011	2012
Arbetsgivare	70	74	72
Arbetsuppgifter	77	78	79
Samarbete och organisation	62	66	69
Kompetens och utveckling	75	84	88
Mål*		83	83
Utvecklingssamtal	78	81	80
Ledarskap	73	78	78
Lön	44	52	54
Fysisk arbetsmiljö	80	83	84
TOTAL NMI	67	70	69

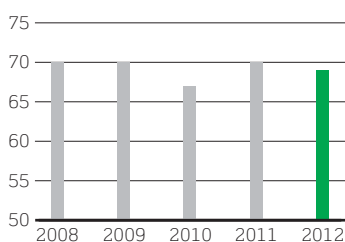
* Nytt område för 2011

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) PER REGION

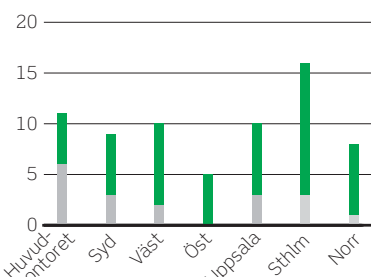


■ NMI — NMI, genomsnitt

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI)



ANTAL CHEFER, ANTAL KVINNOR OCH MÄN



■ Kvinnor ■ Män

Intressenter och hållbarhetsfrågor

Intressentdialogen

Vi eftersträvar en öppen, aktiv dialog med samtliga intressenter. Informationen om Akademiska Hus ska vara ska vara transparent och lättillgänglig.



Panncentral, KTH

VÅRA INTRESSENTER

Akademiska Hus intressenter definieras som de organisationer eller personer som påverkas av våra aktiviteter, produkter och tjänster, och vars handlingar kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt genomföra vår vision – att bli världsledande på kunskapsmiljöer. Intressenterna har identifierats genom en kartläggning av den påverkan Akademiska Hus har på olika grupper eller personer

eller den påverkan olika grupper eller personer har på Akademiska Hus.

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

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Samverkan är en förutsättning för vårt uppdrag och sker med företagets viktigaste intressenter. För att säkerställa att vi både arbetar med och redovisar de områden som är viktigast för vår verksamhet och våra intressenter genomförs löpande intressentanalyser. Resultat av intressentanalysen visar att högst prioritet har energianvändning. Fastigheter

INTRESSENTGRUPP	FRÅGOR	DIALOG	RESULTAT (EFFEKT)
Ägare	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande	Årsstämma, styrelsearbete, möten, akademiskahus.se, årsredovisning	Årsredovisning, bolagsstyrningsrapport, fusion, utdelning
Kreditgivare	Lönsamhet, ansvarsfullt företagande, finansiell stabilitet, affärsmöjligheter	Möten, årsredovisning, akademiskahus.se	Kreditrating, förtroende
Kunder	Energieffektivitet, byggnaders miljö-påverkan, kunskapsmiljöer, campusplaner	Kundnöjdhetsundersökning Respons, fokusdialoger, campusplanering, kundmöten, akademiskahus.se, årsöversikt	Synpunkter från kvalitativa kundintervjuer, AkaFuture - nulägeskartläggning
Brukare	Kunskapsmiljöer, campusplaner	Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se, årsöversikt	Ökad kännedom om Akademiska Hus
Leverantörer	Leverantörernas miljöarbete och sociala ansvar, arbetsvillkor för anställda, betalningsförmåga	Upphandling, förhandling, akademiskahus.se	
Lokalsamhälle	Stadsplaner, campusplaner	Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se, campusplanering	Ökad kännedom om Akademiska Hus
Anställda	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, organisation	Medarbetarundersökning (NMI), akademiskahus.se	Uppförandekod, jämställdhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision
Media	Kunskapsmiljöer	Pressmeddelanden, intervjuer, akademiskahus.se	Tydligare bild av Akademiska Hus verksamhet och roll
Politiker	Kunskapsöveriges utveckling	Årsöversikt, akademiskahus.se	Ökat intresse för kunskapsmiljöer

står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär 2 procent av lokalfastigheterna i Sverige. Våra fastigheter förväntas ha en hög energieffektivitet och en så liten klimatpåverkan som möjligt. En annan viktig fråga rör de underleverantörer Akademiska Hus använder. Det gäller både materialval som görs i samband med nybyggnationer och arbetssätt vad gäller miljöansvar och socialt ansvar. Det innefattar leverantörernas eget miljöarbete och de arbetsvillkor som gäller för anställda hos underleverantörer. Akademiska Hus förväntas också upprätthålla en god etik i de affärsrelationer som företaget har. Det är särskilt viktigt för en aktör som Akademiska Hus som med sin storlek är en mycket stor aktör med en stark ställning på marknaden.

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

CAMPUSPLANER

Akademiska Hus har under senare år satsat mycket medvetet på att, i samverkan med lärosätena, utveckla nya och framtidsinriktade campusplaner. Campusplanering handlar om hur områ-

denas verksamhet ska utvecklas och hur campusområden ska utvecklas som stadsdelar. Hur ska campus bidra till att de bästa forskarna och studenterna lockas till våra lärosäten samt hur ska de fås att stanna kvar, hör till de frågor som står i fokus. Att, tillsammans med intressenterna, diskutera lokaler för företag och företagsparker i anslutning till campus är en viktig del, som bidrar till att göra både universitetsområde och forskarparker mera attraktiva. Campusplaner utvecklas minst vart femte år för att hålla den gemensamma dialogen om våra fastigheter levande.

MARKNADSHYROR

En fråga som väckt debatt om Akademiska Hus rör hyressättningen. Vissa grupper anser att det är fel att Akademiska Hus tillämpar en hyressättning som baseras på marknadsvillkor. Enligt kritikerna anses universitet och högskolor betala en hyra som minskar en budget som annars kunde ha gått till utbildningsverksamhet eller forskningsprojekt. Men egentligen är det en mycket enkel princip som ligger till grund för tanken om marknadshyror – samma princip som används när ett pris sätts på andra nyttigheter (varor eller tjänster) som vi köper – nämligen den fria prisbildningen. Akademiska Hus följer det uppdrag som

tilldelats av den svenska staten och förväntas ha konkurrenskraftiga hyror. Marknadsandelen är idag 63 procent vilket gör Akademiska Hus till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrída konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden. Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. En god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet eftersträvas. Akademiska Hus ska uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

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