



Hållbara kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025



AKADEMISKA HUS



Innehåll

Introduktion

- 3 Detta är Akademiska Hus
- 5 Året i korthet
- 6 Vd har ordet
- 8 Strategi och mål
- 12 Vårt hållbarhetsarbete
- 14 Vår projektportfölj

Förvaltningsberättelse

- 16 Verksamheten
- 19 Finansiering
- 22 Förvaltningsfastigheter
- 24 Risker och riskhantering
- 27 Bolagsstyrningsrapport
- 34 Styrelse
- 36 Företagsledning
- 38 Förslag till vinstdisposition

Finansiella rapporter

- 39 Resultaträkningar
- 39 Rapport över resultat och övrigt totalresultat
- 40 Balansräkningar
- 41 Förändring i eget kapital
- 43 Kassaflödesanalyser
- 44 Noter
- 70 Styrelsens intygande
- 71 Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapportering

- 76 Allmän information
- 88 Miljö
- 108 Social hållbarhet
- 114 Ansvarsfullt företagande
- 116 GRI-index
- 119 Bestyrkanderapporter

Övrigt

- 121 Flerårsöversikt
- 122 Nyckeltal
- 123 Ordlista
- 124 Information och adresser



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Detta är Akademiska Hus

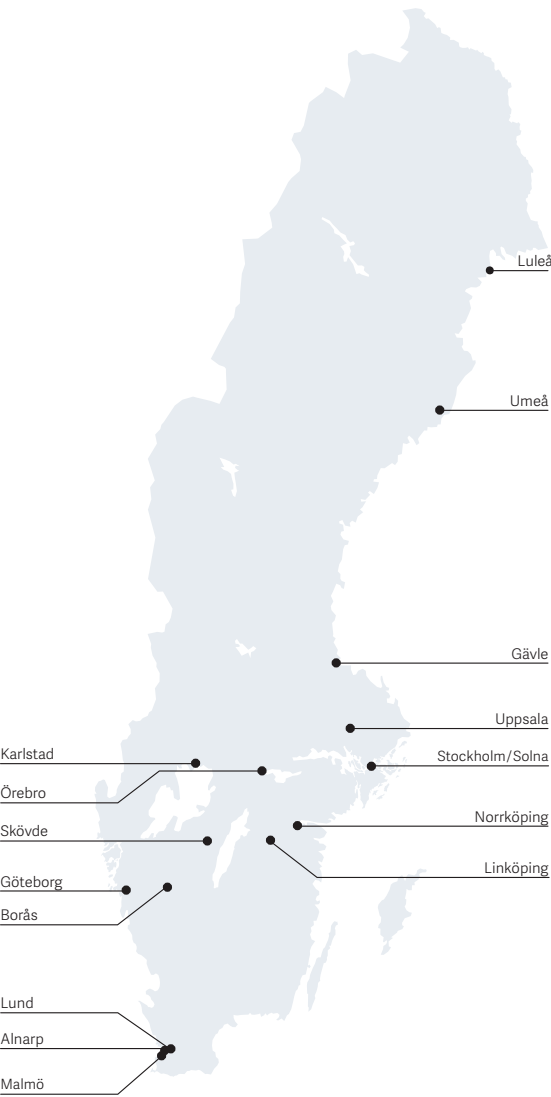
Vi är ett statligt helägt fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar attraktiva campus för universitet och högskolor, och skapar ändamålsenliga miljöer för utbildning och forskning. Genom detta bidrar vi till att göra Sverige till en ledande kunskapsnation.

I segmentet universitets- och högskolefastigheter i Sverige är Akademiska Hus den enskilt största aktören, med en marknadsandel på 60 procent, koncentrerat till 15 orter. Resterande 40 procent ägs av cirka 200 andra fastighetsägare. I Sverige är lärosäten i de allra flesta fall statliga myndigheter och får därmed, liksom övriga myndigheter, bara i undantagsfall äga fastigheter själva. Lärosätenas uppgift är att bedriva forskning och utbildning samt sprida kunskap och resultat till det omgivande samhället och bidra till utveckling och innovation. De ska också planera för sin framtida lokalförsörjning och här bidrar Akademiska Hus. Vår erfarenhet och nationella närvaro ger oss bra möjlighet att samla kompetens med fokus på just universitets- och högskolemiljöer.

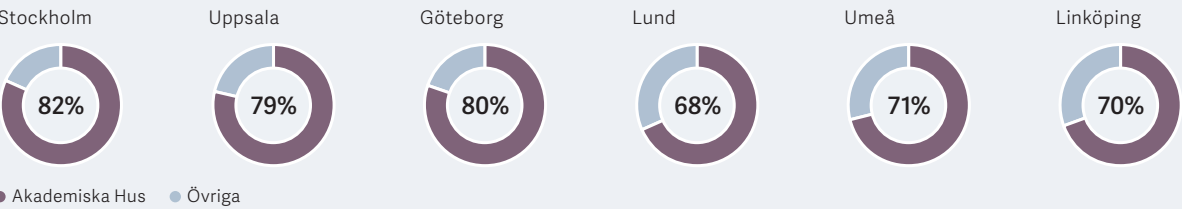
KLIMATANSVAR GENOM MINSKAD NYBYGGNATION
Fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets klimatavtryck. Som ett statligt bolag vill vi ta ansvar med ambitionen om en ledande position för att bidra i den gröna omställningen, tillsammans med våra kunder. Vi har som mål att nå netto-noll för utsläpp av växthusgaser till år 2040. En viktig del i vår omställning handlar om att skifta fokus: minska andelen nybyggnation och istället utveckla vårt befintliga bestånd. Här är frågor om lokaloptimering i nära dialog med våra kunder centralt. Vi utgår från en fyrstegsprincip i syfte att i högre grad utveckla vår befintliga bebyggelse istället för att bygga nytt. Ett viktigt verktyg för att vi ska nå netto-noll år 2040 är vår klimatbudget. Den sätter utsläppstak för verksamhetens olika delar och är implementerad i vår investeringsprocess. På så sätt utgör den ett viktigt styrmedel i de förflyttningar vi som bolag behöver göra.

AKADEMISKA HUS NYCKELTAL	Utfall 2025	Budget 2026	Prognos 2027	Prognos 2028
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, Tkvm	3 407	3 384	3 374	3 377
Fastighetsvärden, Mkr ¹	116 724	121 000	125 000	128 000
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 988	4 200	4 000	3 000
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	7 947	8 014	8 239	8 459
Driftöverskott, Mkr	5 935	6 056	6 292	6 469
Förvaltningsresultat, Mkr	4 846	4 738	4 785	4 796
Totalavkastning R12, % ¹	4,1	5,1	5,1	5,1
Totalavkastning R84, % ¹	7,3	6,8	6,4	5,1
Belåningsgrad, %	30,9	34,7	36,8	37,1
Driftöverskottsgrad, %	72,9	73,6	74,7	74,9
Vakansgrad hyra, %	3,3	3,0	2,6	2,0
Utsläpp CO ₂ e, kTon ²	30	34	36	37

1) Budget och prognosvärden utan hänsyn till eventuella värdeförändringar.
2) Utsläppen ökar på grund av ökande byggvolym.



Marknadsandel för våra sex största orter¹



1) Marknadsandel för förhyrd yta av universitet och högskolor på respektive ort.

INTRODUKTION

→ Detta är Akademiska Hus

- Året i korthet
- Vd har ordet
- Strategi och mål
- Hållbarhet och klimatarbete
- Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Universitet och högskolor är vårt fokus

Våra kunder utgörs till allra största del av universitet och högskolor i Sverige. En stabil kundgrupp med långsiktigt behov av fastigheter anpassade för sin verksamhet.

Merparten av våra intäkter, cirka 88 procent, kommer från universitet och högskolor, som är statliga myndigheter med högsta kreditvärdighet. Långsiktighet är ett ledord i dialog med våra kunder och hyresavtalen löper över lång tid (se sidan 48) i genomsnitt tio år vid signering. I nära samarbete med våra kunder utformas planer för den långsiktiga utvecklingen av campusområdena. Den fysiska miljön spelar en stor roll för alla de som har sin vardag på campus, men också för lärosätets attraktivitet och rekryteringsförmåga i en tuff internationell konkurrens.

BRED PALETT AV LOKALTYPEN PÅ VÅRA CAMPUS

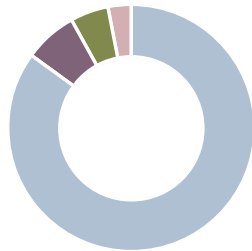
Ett campus behöver innefatta många funktioner, vilket också avspeglas i den variation av lokaltypen vi erbjuder (se diagram). Vi arbetar löpande nära våra kunder i frågor om lokaloptimering. Genom analys av vår data från sensorer kan vi tillsammans med kunderna hitta lösningar för ett mer resurs- och kostnadseffektivt lokal-användande, vilket är i linje med både Akademiska Hus och våra kunders mål och ambitioner.

EN STARK FORSKNINGS- OCH KUNSKAPS- NATION

Sverige har en tydlig ambition att vara en stark kunskaps- nation och har en lång tradition av att prioritera utbildning och forskning högt. Regeringen uttrycker i den senaste forsknings- och innovationspropositionen en vilja att Sverige även i fortsättningen ska avsätta mer statliga medel till forskning och utveckling än genomsnittet i OECD. Att Sverige prioriterar forskning högt visar sig också i de mest ansedda internationella rankingsystemen.

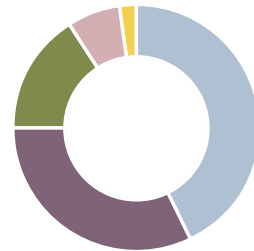
Flera av våra större hyresgäster finns med bland de 500 bästa universiteten i världen och några av dem rankas topp 100 (ARWU/Shanghai ranking). All utbildning på universitets- och högskolenivå är kostnadsfri för alla svenska medborgare (samt medborgare i EU/EEA/EFTA). I regeringens budgetproposition för 2026 beskrivs fördelar med campusförlagd utbildning i förhållande till distansutbildning och man klargör att det kommer att vara den huvudsakliga inriktningen även framåt i Sverige. Regeringen betonar vikten av det akademiska samtalet och möten mellan studenter och lärare.

Hyresgäst kategorier



- Universitet och högskolor, 85%
- Övriga, 7%
- Offentligt finansierade verksamheter, 5%
- Chalmersfastigheter, 3%

Lokalkategorier



- Utbildningslokaler, 43%
- Laboratorier, 32%
- Kontor, 16%
- Övrigt, 7%
- Bostäder, 2%



De tio största kunderna, årlig hyra 2025	Mkr	%
Kungliga Tekniska högskolan	883	11,9
Lunds universitet	751	10,1
Karolinska Institutet	706	9,5
Stockholms universitet	701	9,4
Uppsala universitet	681	9,2
Göteborgs universitet	417	5,6
Sveriges lantbruksuniversitet	384	5,2
Linköpings universitet	349	4,7
Umeå universitet	334	4,5
Chalmersfastigheter AB	207	2,8
Total	5 413	72,9

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus



Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Viktiga händelser för Akademiska Hus 2025

Nya aktörer flyttar in och fler studentbostäder får plats på campus. Vi mäter graden av biologisk mångfald och vi bygger om för att möta nya behov för våra kunder. Detta är några av många viktiga händelser för Akademiska Hus år 2025.



Universitetsbiblioteket i Lund varsamt renoverat

En omfattande renovering av Universitetsbiblioteket i Lund blev klar våren 2025. Renoveringsprojektet har omfattat kulturhistoriska värden, däribland restaurering av cirka 470 originalfönster. Vi har också skapat en mer modern och tillgänglig inomhusmiljö. Studenter och forskare tar plats i nya grupprum och hittar fler studieplatser i en ljusare och mer öppen miljö.

Vi mäter biologisk mångfald på campus

Under året har vi fortsatt våra naturvärdesinventeringar på campus. Målet är att till 2026 ha data på plats för samtliga våra campus. Inventeringarna genomförs för att få en mer detaljerad bild av naturvärden på våra campusområden, vilket ger oss bättre förutsättningar i arbetet med att stärka den biologiska mångfalden.



Studentbostäder i Uppsala står klara

I början av 2025 invigdes Aquila, som nu ger campushärliga bostäder för upp till 350 studenter och forskare. Satsningen bidrar till att stärka såväl Uppsalas attraktivitet som studentstad som Uppsala universitet och SLU:s konkurrenskraft.



Life science-kluster på Campus Solna allt starkare

Under året har flera nya etableringar tillkommit på Campus Solna, vilket har bidragit till att området fortsätter utvecklas som ett centralt nav för life science i regionen. Ett exempel är det isländska bioteknikföretaget Alvotech, som har valt att etablera sig på Nobels väg 3. Kombinationen av närhet till Karolinska Institutet, Karolinska Universitetssjukhuset och andra forsknings- och innovationsaktörer gör att området har en stark dragkraft för verksamheter inom life science.



Aurora färdigt – exempel på viktig princip

Huset Aurora möter Umeå universitets behov av nya lokaler för undervisning, kontor, tentamen och utgör en ny knutpunkt mitt på campus. Projektet är också ett bra exempel på vårt arbete för minskad nybyggnation, i linje med vår fyrstegsprincip. Tillsammans med kund hittade vi en lösning med betydligt färre kvadratmeter än vad vi först hade planerat för.



Bygget av Konstnärliga i Göteborg är igång

Ett första spadtag har tagits för den nya byggnaden Konstnärliga, mitt emellan stadens stora kulturinstitutioner vid Götaplatsen och kollektivtrafiknoden Korsvägen. Satsningen gör det möjligt för Göteborgs universitet att för första gången samla hela den Konstnärliga fakulteten i gemensamma lokaler. Akademiska Hus investerar totalt cirka 1,9 miljarder kronor i projektet. Tillbyggnaden planeras att vara klar till sommaren 2029. Inflyttning för den Konstnärliga fakulteten sker etappvis med start i den ombyggda Artisten från sommaren 2027.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

→ Vd har ordet

Strategi och mål

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT



Förutsättningar för utbildning och forskning – idag och imorgon

I en tid präglad av osäkerhet i omvärlden och ökat kostnadstryck har kraven på välfungerande och kostnadseffektiva campus blivit allt tydligare. Det har under 2025 präglat Akademiska Hus arbete med att stärka förutsättningarna för svenska lärosäten.

Under året har vi, i nära samarbete med lärosätena, fortsatt att utveckla campus som platser för utbildning, forskning och samverkan. Genom investeringar i samt anpassning och omvandling av befintliga byggnader har vi stärkt både kvaliteten i våra miljöer och effektiviteten i hur de används.

SMARTARE LOKALANVÄNDNING – EN STRATEGISK NYCKEL

En av årets viktigaste frågor har varit att hjälpa lärosätena att använda sina lokaler effektivare. Smartare lokalanvändning är en win-win då det leder till mindre klimatpåverkan och attraktivare campusmiljöer, samtidigt som vi säkrar lokalernas långsiktiga relevans och lärosätenas lokalkostnader optimeras.

Genom en långsiktig satsning på datadriven analys, med omkring 40 000 sensorer installerade på våra campus, har vi förbättrat förståelsen för hur lokaler faktiskt används. Analyser av sensordata skapar bättre beslutsunderlag för lokalplanering och vi ser utifrån analyserna att det generellt finns en betydande potential till mer effektiv lokalanvändning. Vår roll är att vara en aktiv och långsiktig partner till lärosätena i detta viktiga arbete.

När lokaler frigörs eller ställs om skapas nya möjligheter. Campus Solna är ett tydligt exempel, där friställda ytor över tid har bidragit till framväxten av ett starkt life science-kluster med Karolinska Institutet som nav.

LÅNGSIKTIG SATSNING PÅ PLANERAT UNDERHÅLL

Parallellt med denna utveckling har vi under 2025 gjort betydande satsningar på underhåll och ombyggnation av befintliga fastigheter. I en tid där både klimat- och kostnadsfrågor står högt på agendan blir det allt tydligare att den mest hållbara investeringen oftast är att ta hand om det vi redan har.

Genom ett ökat fokus på planerat underhåll och teknisk uppgradering stärker vi fastigheternas funktion, livslängd och värde över tid. Det bidrar till en mer robust kärnleverans för våra kunder, samtidigt som det minskar behovet av nybyggnation. För lärosätena innebär detta trygga, välfungerande miljöer som kan anpassas i takt med förändrade behov.

HÅLLBARHET I FLERA DIMENSIONER

Vi investerar kontinuerligt i hållbara campusmiljöer, fler student- och forskarbostäder samt åtgärder som stärker biologisk mångfald, energieffektivitet och cirkularitet. Sammantaget har året präglats av ett fortsatt fokus på att använda befintliga resurser bättre och utveckla campus i takt med faktiska behov.

KULTURHISTORISKA MILJÖER SOM EN DEL AV FRAMTIDENS CAMPUS

Som långsiktig fastighetsägare ansvarar vi för att förvalta och utveckla kulturhistoriskt värdefulla campusmiljöer, där varsamt underhåll och anpassning gör det möjligt att förena historiska värden med dagens krav på funktion och tillgänglighet.

Under året har flera kulturhistoriska byggnader utvecklats genom varsamma ombyggnationer och restaureringar. Ett exempel är Universitetsbiblioteket i Lund som har genomgått en omfattande renovering där både byggnadens unika kulturvärden tillvaratagits samtidigt som vi skapat en mer modern, tillgänglig och funktionell biblioteks- och studiemiljö.

Vi har även fördjupat samarbetet med Statens konstråd genom ett nytt flerårigt avtal som stärker konstens roll i våra campusmiljöer runt om i landet.



INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

→ **Vd har ordet**

Strategi och mål

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

**EN TYDLIG RIKTNING FRAMÅT
– STRATEGI 2026–2028**

Under 2025 har vi sett över vår vision och den långsiktiga strategin samt arbetat fram en ny treårig strategi och ny värdegrund (läs mer på sidan 11). Vi har även tagit fram ett tydligt syfte som lyder: ”Tillsammans skapar vi attraktiva campus där människor och idéer växer”. Med detta menar vi att vi ihop med lärosätena och andra partners ska utveckla attraktiva campus så att de stärker och förverkligar vår vision om Sverige som en ledande kunskapsnation.

I den långsiktiga strategin vill vi vara värdeskapande för lärosätena genom att erbjuda effektiva lokaler till konkurrenskraftiga priser på attraktiva campus. Samtidigt ska vi vara värdeskapande för ägaren genom att vara affärsmässiga, lönsamma och agera ansvarsfullt. För att klara detta behöver vi ha en god omställningsförmåga och kunna ta till oss ny teknik och arbeta med hållbarhet i alla dimensioner.

Fokus i treårsstrategin är utveckling utifrån lärosätenas behov och robust kärnleverans. Det första fokusområdet syftar till att, ihop med respektive lärosäte, säkerställa att vi har en gemensam målbild över vad ett attraktivt campus är och gemensamt med lärosätet arbeta med att effektivisera deras lokal-användning. Med detta som grund kan vi prioritera våra utvecklingsinsatser.

Som en del av denna inriktning kommer vi under 2026 att genomföra en översyn av vår fastighetsportfölj. Syftet är att säkerställa att vårt ägande stödjer lärosätenas långsiktiga behov och möjliggör en effektiv användning av mark och byggnader, bland annat genom att frigöra ytor för andra aktörer att utveckla exempelvis studentbostäder i campusnära lägen. Där det är affärsmässigt motiverat kan detta innebära avyttring av mark eller byggnader. Försäljningen av studentbostadsprojektet Cassiopeia i Lund är ett exempel på hur vi kan möjliggöra fortsatt campusutveckling även om vi själva inte är den långsiktiga ägaren. Genom att ge andra aktörer möjlighet att utveckla platsen kan vi tillsammans stärka campus som helhet och säkerställa att mark och byggnader används så de gör störst nytta.



Den andra delen i treårsstrategin handlar om att vi behöver bli bättre på att ge våra kunder en trygg och välfungerande vardag genom att stärka vår leverans inom drift, underhåll, felhantering, hyresgäst Anpassningar och omförhandlingar. Dessa leveranser stärker vi genom förenklade arbetssätt, ökad användning av data och digitala verktyg samt tydligare ansvarstagande.

FRAMÅT

Med 2025 bakom oss och en ny strategi på plats möter vi framtiden med en tydlig riktning. Med utgångspunkt i vårt syfte och vår värdegrund är vår ambition att

långsiktigt stärka förutsättningarna för utbildning och forskning genom stabil leverans, effektiv resursanvändning och campusutveckling i nära samverkan med lärosätena.

CAROLINE AREHULT

Vd

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

→ **Strategi och mål**

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Attraktiva campus genom samverkan och utveckling

Strategi 2023–2025

I en föränderlig och utmanande omvärld fortsätter vi att skapa attraktiva campus som stärker förutsättningarna för utbildning, forskning och samverkan. Det sista året av strategiperioden har kännetecknats av nära dialog med våra kunder. Genom gemensamma initiativ har vi under året tagit stora steg framåt inom hållbarhet, digitalisering och utvecklingen av levande miljöer som både möter dagens behov och rustar oss för framtiden.



Delstrategier

- Våra campus är hållbara
- Vi tar helhetsansvar för campus
- Våra campus är öppna, säkra och trygga
- Vi förädlar vårt befintliga bestånd
- Vi minskar vår nyproduktion

- Våra kunder väljer oss i första hand
- Vi känner våra kunder
- Vi hjälper våra kunder att optimera sina lokaler
- Vi är experter inom strategiska områden
- Vi utvecklar i partnerskap
- Vi erbjuder flexibla lösningar

- Vi agerar hållbart
- Vi driver utveckling
- Vi arbetar effektivt
- Vi behåller och vidareutvecklar vår interna kunskap
- Vi är modiga och nyfikna
- Vi agerar marknadsmässigt



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

→ Strategi och mål

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Strategiska mål för ett hållbart värdeskapande

1 Värdeskapande för våra kunder och ägare

	Utfall	Mål
	2025	2025
NKI	66	69
Index för hållbar lokal-användning (%) ¹	+4,8	+4,0

Målet innebär att skapa värden för våra kunder, vår ägare och för samhället i stort. Två mätetal är kopplade till målet: Nöjd kundindex (NKI) och index för hållbar lokalanvändning.

NKI mättes under våren 2025 där utfallet blev 66 (på en skala från 0 till 100), vilket är på samma nivå som för 2024 men en bit under delmålet för 2025 om 69.

Akademiska Hus samarbetar med lärosätena för att öka nyttjandegraden. Vårt index för hållbar lokalanvändning mäter nyttjandet av utbildningslokaler mellan klockan 8 och 17 på vardagar. Med hjälp av sensorer kan vi mäta närvaron för totalt över 2 000 utbildningslokaler på tio campusområden. Indexet är utformat så att jämförelse görs mellan lokalanvändningen 2025 och det första året vi mätte. För 2025 blev utfallet att lokalanvändningen har ökat med 4,8 procentenheter sedan första mättillfällena.

2 Ekologiskt hållbar och resurseffektiv verksamhet

	Utfall	Mål
	2025	2025
Klimatavtryck (CO ₂) ²	-64	-40
Energireduktion (%) ³	-48,5	-50
Biologisk mångfald (%)	22	>22

Akademiska Hus ska vara drivande i fastighetsbranschens omställning mot en hållbar verksamhet. För att styra mot detta används tre mätetal: klimatavtryck, energireduktion och biologisk mångfald.

Klimatavtrycket mäts i koldioxidekvivalenter i absoluta tal, jämfört med basåret 2019. Vid utgången av 2025 var minskningen 64 procent, vilket är mycket mer än utrymmet i klimatbudgeten. Den stora minskningen beror både på minskad byggvolym och lägre utsläpp från fastighetsdriften genom bland annat energieffektivisering och fossilfria fjärrvärmeavtal.

Energireduktion mäts som levererad energi jämfört med år 2000. 2025 var reduktionen -48,5 procent, vilket är nära målet om -50 procent.

Biologisk mångfald mäts som ej bebyggd mark med höga naturvärden, det vill säga naturvärdesklass 1–3. Under 2025 har mätning skett på ytterligare 15 campus och för dessa blev utfallet 22 procent. Detta är samma utfall som för de fem campus som mättes under 2024 och något under målet.

3 Säkra, sunda och utvecklande miljöer

	Utfall	Mål
	2025	2025
AHPI Prestationsindex ⁴	75	80
Index för säkra arbetsförhållanden ⁴	89	90

Alla de miljöer våra medarbetare, kunder och entreprenörer verkar i ska ha bra fysiska och sociala förutsättningar, vara fria från korruption samt vara trygga och inspirerande. Målet utvärderas genom Akademiska Hus prestationsindex och index för säkra arbetsförhållanden.

Prestationsindex mäter medarbetarens upplevelser av sin arbetssituation, förutsättningar och välbefinnande. Vid senaste mätningen, januari 2025, uppnåddes utfallet 75, vilket är under målnivån 80, men högre än föregående utfall som var 72. Frågor med lägst utfall berör grupp-effektivitet och arbetstidens påverkan på hälsa.

Index för säkra arbetsförhållanden mäter medarbetarnas medvetenhet, kunskap och inställning till säkerhetsfrågor. Vid senaste mätning, januari 2025, var utfallet 89, vilket är precis under målet om 90, men högre än resultatet från föregående mätning om 87.

4 Stabil och lönsam verksamhet för ägaren

	Utfall	Mål
	2025	2025
Totalavkastning R84 (%)	7,3	>5,5
Belåningsgrad (%)	30,9	35–45

Akademiska Hus ska ha en finansiell styrka som gör att vi kan utveckla bolaget långsiktigt och hållbart, i enlighet med vårt uppdrag, vår vision och vår strategi. Detta mäts via totalavkastning och belåningsgrad.

Totalavkastningen mäts över en konjunkturcykel, vilket vi har approximerat med sju år (84 månader). Totalavkastning påverkas av både löpande resultat från fastighetsförvaltningen och värdeförändringar. Utfallet för 2025 för totalavkastningen över en konjunkturcykel blev 7,3 procent, vilket hamnade en bit över målnivån om minst 5,5 procent.

Belåningsgraden för 2025 blev 30,9 procent, vilket är under målintervallet.

1) Mäts som lokalutnyttjande under vardagar 8-17 för utbildningslokaler med sensorer. Mätning sker på lärosätessnivå och har en baseline på första terminen med mätbar data. På bolagsnivå beräknas ett sammanvägt snitt.

2) Klimatavtryck i koldioxidekvivalenter mot baseline utfall 2019.

3) Energireduktion för levererad energi i kWh/BRA mot baseline 2000.

4) Baseras på Min röst januari 2025.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

→ **Strategi och mål**

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

En gemensam riktning för framtiden

För att möta framtidens utmaningar och skapa största möjliga värde för våra kunder, vår ägare och samhället i stort har Akademiska Hus under 2025 tagit fram en ny strategisk plattform för 2026–2028. Den är ett resultat av bred förankring i organisationen och ett svar på ökade krav från omvärlden. Plattformen samlar Akademiska Hus vision, syfte, uppdrag, strategi och värdegrund i en sammanhållen struktur. Den ger oss ett gemensamt språk för riktning och prioriteringar – men också en gemensam grund för hur vi samarbetar och agerar i vardagen.

Strategi 2026–2028

VISION

Sverige är en ledande kunskapsnation.

SYFTE

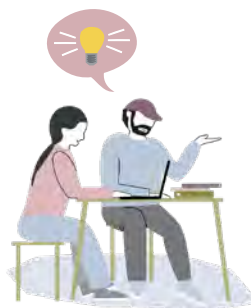
Tillsammans skapar vi attraktiva campus där människor och idéer växer.

UPPDRAG

Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet (läs mer på sidan 27).



Värdegrund – så agerar vi i vardagen



SAMARBETE

Jag vet att vi lyckas bäst tillsammans. Jag lyssnar aktivt, delar kunskap och hjälper andra att lyckas. Jag kommunicerar öppet och respektfullt – och skapar förtroende i varje relation.



AFFÄRSMÄSSIGHET

Jag agerar proaktivt och professionellt. Jag är lösningsorienterad och tydlig i mina prioriteringar. Genom att fokusera på lönsamhet och nytta skapar jag värde för våra kunder och vår ägare – idag och över tid.



ANSVARSTAGANDE

Jag tar ansvar för vår gemensamma leverans och bidrar till helheten på bästa sätt. Jag agerar långsiktigt och hållbart – med omtanke om kund, samhälle och kollegor.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

→ **Strategi och mål**

Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Vår strategi – fokus på det som gör störst skillnad

Strategi 2026–2028

Med vår nya strategi tar vi ut riktningen för framtiden. Den hjälper oss att fokusera på det som gör verklig skillnad och skapar nytta idag, imorgon och på lång sikt.

Den långsiktiga strategin beskriver vår önskade position och hur vi bidrar till att stärka Sverige som ledande kunskapsnation. Den treåriga strategin för perioden 2026–2028 fokuserar på konkreta förflyttningar där vi kan göra verklig skillnad. Under den närmaste treårsperioden fokuserar vi särskilt på två områden: att utveckla vår verksamhet utifrån lärosätenas behov och att stärka vår kärnleverans. Genom prioriteringar, partnerskap och förbättrade arbetssätt skapar vi ett Akademiska Hus med ännu större genomförandekraft.

Långsiktig strategi – tre dimensioner av värdeskapande

- **Värdeskapande för lärosätena** – genom attraktiva campus och konkurrenskraftiga lokaler.
- **Omställningsförmåga** – vi utvecklar oss ständigt för att stärka vår verksamhet och bli mer hållbara.
- **Värdeskapande för ägaren** – affärsmässighet och lönsamhet med ansvar och förtroende.



Treårig strategi 2026–2028 – två fokusområden

1 UTVECKLING UTIFRÅN LÄROSÄTENAS BEHOV

Vi skapar gemensamma målbilder kring campus med lärosätena, optimerar lokalanvändningen, prioriterar utvecklingsinsatser och öppnar upp för samarbeten där andra aktörer kan bidra.

Prioriterade aktiviteter 2026:

- Vi har, tillsammans med varje lärosäte, en gemensam målbild för campus och vi har identifierat och påbörjat genomförandet av prioriterade aktiviteter.
- Vi har en aktiv dialog med lärosätena kring hållbar lokalanvändning och den tekniska plattformen (sensorteknik och data) finns på samtliga lärosäten.
- Vi prioriterar utvecklingsprojekt som möter tydliga kundbehov, analyserar resurspåverkan och initierar nödvändiga verksamhetsförändringar. Vid behov involverar vi strategiska samarbetspartners för bästa lösning.

2 ROBUST KÄRNLEVERANS

Vi utvecklar våra arbetssätt – både lokalt och nationellt – för att säkra kvalitet, effektivitet och enhetlighet i det som är viktigast för våra kunder.

Prioriterade aktiviteter 2026:

- Utvecklade arbetssätt för drift, underhåll, hyresgäst Anpassning, omförhandling, uthyrning och felhantering är framtagna och har börjat tillämpas för att säkerställa en jämn kvalitet med optimerad resursanvändning.
- Var och en förstår hur kärnleveransens olika delar skapar värde och de lokala teamen har delat upp arbetsuppgifterna med en förståelse för att ansvaret är gemensamt.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

→ Hållbarhet och klimatarbete

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Vårt arbete för hållbara campus

Vi vill ta ansvar genom att utveckla campus som förenar kunskap, hållbarhet, innovation och livskvalitet. Som en ledande samhällsaktör vill vi skapa attraktiva platser där människor trivs, möts och utvecklas. Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagsstrategin 2026–2028 och utgår från Agenda 2030 och FN:s globala mål. Under 2025 har vi satt sju långsiktiga hållbarhetsmål. Våra fyra fokusområden för hållbara campus, vårt arbete för ansvarstagande i värdekedjan och våra sju hållbarhetsmål hjälper oss att prioritera och styra vår utveckling som bolag.

Genom nära samarbete med våra kunder utvecklar vi kunskapsmiljöer utifrån lokala behov. Vårt ambitiösa hållbarhetsarbete sträcker sig från våra klimatmål och klimatanpassning till gröna campus, effektiv lokal-användning och ett socialt hållbart campus. De viktigaste utmaningarna för att utveckla hållbara campus:

- Klimatförändring och skador från extremväder
- Ökad förlust av arter
- Resursbrist av råvaror, fossilfri energi och vatten
- Psykisk ohälsa och otrygghet
- Oetiska leverantörskedjor

“Hållbarhet ska vara grunden för attraktiva och framtidssäkrade campus, som bidrar till att Sverige är en ledande kunskapsnation.”

Erik Florman, hållbarhetschef

VÅRA FOKUSOMRÅDEN FÖR HÅLLBARA CAMPUS

Energioptimerade campus

SÅ HÄR VILL VI ARBETA

Vi använder energi effektivt och integrerar både flexibla och fossilfria lösningar på campus.

Gröna campus

Vi utvecklar gröna campus för högre naturvärden och upplevelse.

Cirkulära campus

Vi minskar vår resursanvändning och integrerar cirkulära material och vattenflöden.

Hälsosamma campus

Vi utvecklar socialt hållbara och trygga campus för hälsa, välbefinnande och gemenskap.

HÅLLBARHETSMÅL

Nettonoll klimatutsläpp 2040¹

MÅLBILD

Nå våra klimatmål för att begränsa den globala uppvärmningen till under 2 grader Celsius enligt Parisavtalet. Vi styr genom vår klimatbudget. Läs mer på sidan 89.

100% resilienta byggnader mot klimatrisker 2040²

Minskad utsatthet på campus för extremväder där vi skyddar både våra byggnader och verksamhet hos våra kunder. Läs mer på sidan 105.

10% mindre köpt energi 2026–2030³

Energioptimerade campus som är förberedda för ett nytt fossilfritt energilandskap med ökat behov av elanvändning, flexibilitet i energikällor, lagring och effektstyrning. Läs mer på sidan 88.

Ökad biologisk mångfald på campus årligen

Skydda befintliga naturvärden på campus och skapa förutsättningar för mer biologisk mångfald. Bidra till Kunming-Montreal protokollet. Läs mer på sidan 97.

Ökad hållbar lokalanvändning årligen

Hög nyttjandegrad i våra lokaler genom datadrivna insikter i nära kundsamverkan. Detta ger mer flexibel lokalanvändning med lägre klimatpåverkan och mer attraktiva och levande campus. Läs mer på sidan 9.

Ökad andel cirkulära materialflöden årligen

Hög resurseffektivitet genom att använda förnybara, återvunna och återbrukade material i våra projekt. Läs mer på sidorna 92–93.

Ökad upplevd trygghet på campus årligen

Socialt hållbara och trygga campus som främjar hälsa, välbefinnande och gemenskap. Läs mer på sidan 84.

1) Verifierat av Science Based Targets initiative (SBTi)

2) Definieras som att samtliga byggnader har låg eller mycket låg klimatrisknivå

3) Mot jämförelseår 2025



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

→ **Hållbarhet och klimatarbete**

Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Hållbarhetshändelser under året

Under 2025 har vi genomfört en rad insatser för långsiktig utveckling som bidrar till att göra både oss och våra kunder mer resurseffektiva och resilienta. Vi sammanfattar här några av årets viktigaste händelser kopplade till vårt hållbarhetsarbete.



Vi har lanserat vår **färdplan för cirkularitet** som vägleder omställningen mot en mer resurseffektiv framtid. Fokus ligger på tre områden – materialflöden, vatten och energi – för att skapa långsiktigt hållbara och affärsmässiga lösningar.



Vi har genomfört 20 **naturvärdesinventeringar** för att kartlägga biologisk mångfald, se mer sidan 97.



Hållbarhetsstrategin har integrerats i bolagsstrategin 2026–2028 under konceptet Hållbara campus. Fyra tydliga fokusområden vägleder arbetet mot långsiktig hållbarhet och värdeskapande. Se tidigare sida.



Vi har **initierat sårbarhetsanalyser** för att proaktivt hantera klimatrisker och framtidssäkra våra fastigheter. Nästa steg är att planera innovativa lösningar som stärker klimatanpassning och samtidigt främjar biologisk mångfald. Se mer sidan 105.



Vi har genomfört en **riskanalys av värdekedjan** med fokus på mänskliga rättigheter, miljöpåverkan och konfliktmineraler. Arbetet stärker vårt ansvarstagande och minskar risker i leverantörsledet.



Under 2025 har vi utökat antalet solcellsanläggningar med nio stycken, vilket **stärker vår resa mot målet om klimatneutralitet**.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus

Året i korthet

Vd har ordet

Strategi och mål

Hållbarhet och klimatarbete

→ Vår projektportfölj

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Vår projektportfölj

Vår projektverksamhet innefattar ny-, till- och ombyggnationer som ger lärosätena och andra kunder rätt förutsättningar för sin verksamhet. Vi är både byggherre och förvaltare, vilket gör att vi är måna om att bygga för en långsiktig förvaltning som möjliggör investeringar i hållbara och innovativa lösningar. Genom fyrstegsprincipen (läs mer på sidan 92) får vi stöd i att använda våra befintliga byggnader mer effektivt och minska behovet av nybyggnation. Som en effekt av detta har vi på några år gått från att huvuddelen av projekten varit nybyggnation till att det nu är ombyggnation som dominerar.

Projektportföljen består av två delar; beslutade projekt (styrelsen har tagit genomförandebeslut) och planerade projekt (styrelsen har tagit projekteringsbeslut) och uppgår till 14,7 miljarder kronor varav 3,3 miljarder kronor är upparbetade. Det största projektet är Framtidens campus Luleå där tre nya byggnader ersätter byggnader som behöver rivas då de är i dåligt skick och nått sin byggnadstekniska livslängd.

Vissa ombyggnadsprojekt startas innan ytorna är uthyrda och redovisas därför med Akademiska Hus som kund. Projekten genomförs etappvis med en inledande basstandard, följt av kundanpassningar i takt med att hyresavtal tecknas.

Beslutade projekt per 2025-12-31

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Andel upp-arbetat, %	Miljö-byggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Nya Konst	Göteborg	Undervisning	1 953	82	36	Guld	33 000	2029-Q2	Göteborgs universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Undervisning	529	97	39	Silver	9 200	2027-Q2	Göteborgs universitet
Mira Johanneberg	Göteborg	Bostad	522	79	3	Guld	9 500	2028-Q2	Stiftelsen Chalmers studentbostäder
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	100	30	–	448	2029-Q3	Göteborgs universitet
Nobels väg 3/ CMB-kvarteret	Stockholm	Laboratorium	265	88	61	Silver	–	2027-Q1	Alvotech
Zoologen	Göteborg	Laboratorium	249	23	2	–	–	2027-Q2	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Undervisning	215	22	94	Silver	–	2026-Q2	Akademiska Hus
Vinterträdgården	Stockholm	Laboratorium	172	100	8	Guld	–	2027-Q1	Eleкта
Noctua	Stockholm	Bostad	138	0	7	Silver	–	2028-Q3	Akademiska Hus
Bibliotekshuset	Uppsala	Undervisning	113	100	81	Silver	400	2026-Q4	Sveriges lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 922						
TOTALT			7 300		57		52 548		

Planerade projekt per 2025-12-31

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Framtidens Campus Luleå	Luleå	Undervisning	5 500	60 000	2033-Q3	Luleå tekniska universitet
Universum	Umeå	Kontor	402	723	2028-Q3	Umeå universitet
RISE Samlokalisering	Stockholm	Kontor	509	–	2031-Q1	RISE
Samhällsvetenskapligt centrum	Lund	Kontor	290	2 619	2030-Q2	Lunds universitet
Vitsippan	Ultuna	Kontor/Laboratorium	153	–	2028-Q3	Akademiska Hus
TOTALT			7 400	63 342		

Driftsatta projekt 2025

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Miljö-byggnad	Färdigställt	Kund
Aurora	Umeå	Undervisning	272	6 500	Guld	2025-Q1	Umeå universitet
Maskrosen	Ultuna	Kontor	216	–	Silver	2025-Q2	Akademiska Hus
TOTALT			488	6 500			

INTRODUKTION

→ FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2025.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Verksamheten

VERKSAMHETEN

Akademiska Hus AB (publ), som är helägt av den svenska staten, ska 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 ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Bolagets verksamhet omfattar även byggande och förvaltande av studentbostäder.

Bolagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fastighetstransaktioner

Bolaget har under året investerat i ny-, till- och ombyggnation till ett värde om 2 988 Mkr. Akademiska Hus har under året genomfört en fastighetsförsäljning. Försäljning avser del av mark av fastigheten Ultuna 2:23. Försäljningspriset för transaktionen uppgick till ett värde om 2 Mkr, varav ingen realiserad värdeförändring.

Försäljningsavtal har tecknats avseende del av fastigheten Lund Studentkåren 4 (Cassiopeia) till ett beräknat fastighetsvärde om 138 Mkr. Frånträde beräknas ske under kvartal två 2026. Inga förvärv har skett under året.

Övrigt

Den 30 november lämnade Anna Alsborger sin roll som fastighetsdirektör. Hon ersätts av Christian Jönsson, som sedan tidigare även innehar rollen som direktör Teknik & Service. Christian tillträdde rollen den 1 december 2025.

I moderbolaget har det under året skett en uppskrivning av förvaltningsfastigheter om 12 594 Mkr.

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, definieras på sidorna 76–77.

EFTERLEVNAV AV LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Under året eller föregående år har inga väsentliga avvikelser, kritiska händelser eller frågeställningar rapporterats till styrelsen via visseblåsarsystemet. Väsentlig händelse avser i sammanhanget en händelse för Akademiska Hus som kan innebära en rättslig påföljd, avgifter eller böter av större monetärt värde och där visseblåsningen berör person i nyckelroll eller ledande befattning. Miljöriskerna i Akademiska Hus fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöbrott har betalats. Inga andra böter av väsentlig karaktär har heller erlagts.

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.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har inga händelser inträffat som väsentligt påverkar koncernens eller moderföretagets finansiella ställning per balansdagen eller resultatet för räkenskapsåret.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 14,7 Mdkr, varav 3,3 Mdkr redan är upparbetade. Under de kommande tre åren beräknas investeringar uppgå till drygt 11 Mdkr. Driftöverskottet ökar i takt med att nya och ombyggda fastigheter tas i bruk och samtidigt drar vi nytta av våra stordriftsfördelar och våra satsningar på digitalisering. Behovet av nyfinansiering uppgår till dryga 6 Mdkr under den kommande treårsperioden som en effekt av starkt kassaflöde, stora investeringar men också bedömda avyttringar om några miljarder kronor.

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE



Verksamheten

- Finansiering
- Förvaltningsfastigheter
- Risker och riskhantering
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Kommentarer till finansiella rapporter

HELÅRET 2025

Årets förvaltningsresultat har ökat med 229 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 4 846 Mkr (4 617). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter påverkade av indexuppräkning samt två projektrelaterade poster av engångskaraktär. Ökningen motverkas av ökade övriga förvaltningskostnader förklarar av högre kostnader avseende förgävesprojektering än föregående år om 108 Mkr (34). Dessutom påverkas resultatet av ett bättre räntenetto till följd av minskade räntekostnader.

Årets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -1 145 Mkr (-1 885), vilket främst är en följd av ökade direktavkastningskrav och kalkylräntor, justerad underhållschablon samt övriga värdeförändringar såsom aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 87 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 7 947 Mkr (7 860). Index har bidragit med en ökning om cirka 80 Mkr och nettot av driftsättningar och avyttringar som påverkar innevarande år bidrar med cirka 26 Mkr, där driftsättningarna avser Aquila i Uppsala och Aurora i Umeå. Omförhandlingar av större avtal har påverkat med -8 Mkr, på grund av anpassning av tidigare produktionskostnadsbaserade hyror. Två större tillkommande vakanser påverkar med -39 Mkr. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 19 Mkr till följd av ett högre elpris. Övriga förändringar såsom nedsättningar och rabatter påverkar med 5 Mkr. I det jämförbara beståndet ökade hyresintäkterna med 0,4 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter ökar med 80 Mkr och förklaras till stor del av två projektrelaterade engångsposter.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 3,3 procent (2,6) av våra totala hyresintäkter, vilket motsvarar 272 Mkr (217) på årsbasis. Mätt i area utgör vakansgraden 5,4 procent (4,6).

Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår på flera campusområden. Större delen av våra kontrakt har långa kontraktstider och den genomsnittliga kontraktslängden på samtliga kontrakt är per den sista december 9,8 år (10,1). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,6 år (5,6).

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader, som består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning, har ökat med 35 Mkr. Ökningen beror främst på ökade mediakostnader som en effekt av högre elpris. Av driftkostnaderna om 1 228 Mkr (1 193) utgör mediaförsörjning 777 Mkr (747). Tillsyn och skötsel uppgår till 448 Mkr (444) samt övriga driftkostnader 2 Mkr (2). Underhållskostnaderna minskade med 15 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 150 Mkr (165).

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Administrationskostnaderna minskar med 20 Mkr och uppgick till 627 Mkr (647). Minskningen är främst hänförlig till lägre kostnad för inhyrd personal och konsulter.

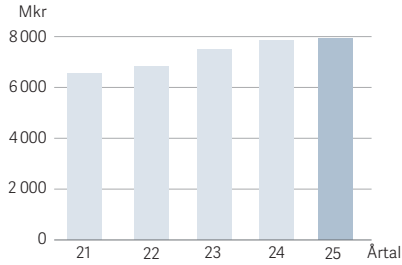
ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader har ökat med 82 Mkr och uppgick till 269 Mkr (187), vilket främst beror på högre kostnader avseende förgävesprojektering än föregående år om 108 (34). Utvecklingskostnader har minskat med 8 Mkr och uppgick till 70 Mkr (78).

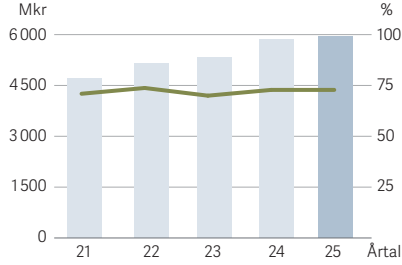
RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswappportföljen, uppgick till -872 Mkr (-1 008), vilket motsvarar en räntesats på 2,71 procent (3,27), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 115 Mkr (140) ingår. Det lägre räntenettot förklaras framförallt av en lägre Stiborränta som minskar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sida 18.

Stabila hyresintäkter



Stigande driftöverskott och stabil driftöverskottsgrad



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheterna uppgick till -1 145 Mkr (-1 885) varav 0 Mkr (23) avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit med 1 010 Mkr (-516). Höjd underhållsschablon har påverkat med -314 Mkr (-302) och övriga värdeförändringar uppgick till -1 842 Mkr (-854), vilket främst är hänförligt till aktiverat underhåll som inte ansetts värdehöjande, förändringar i marknadshyresantaganden och andra justeringar av underliggande kassaflöde.





VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 63 Mkr (-189) för helåret. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokera ränterisken till olika delar av avkastningskurvan, i en strävan att uppnå en så effektiv ränteriskhantering som möjligt, varierar resultatpåverkan från värdeförändringarna med hur marknadsräntor på olika delar av avkastningskurvan förändras.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,21 procent för den senaste tolv månadersperioden. Periodiseringen samt räntenettet speglar den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus och uppgår till 2,91 procent per årsskiftet, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 546 procent (469), se diagram till höger.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

	2025	2024
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	2,91	3,65
Räntenetto ränteswappar, %	-0,21	-0,38
Finansnetto, %	2,71	3,27
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,17	0,54
Total finansieringskostnad, %	2,53	3,81

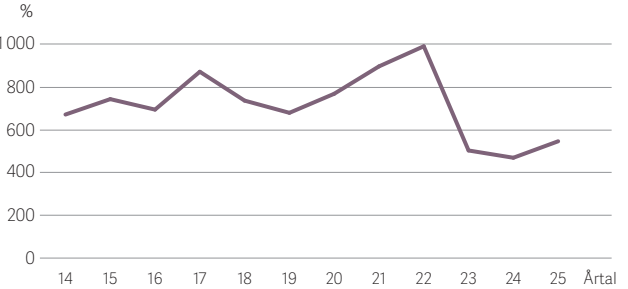
Total finansieringskostnad fördelad, Mkr

	2025	2024
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 027	-1 265
Räntenetto derivat	74	134
Övriga räntekostnader	-34	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	115	140
Totalt räntenetto	-872	-1 008
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	85	349
– realiserade	83	-192
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-106	-347
Totala värdeförändringar	63	-189
Tomträttsavgäld	-81	-82
Redovisat finansnetto	-890	-1 279

Jämförelse mellan olika beräkningar av finansieringskostnaden



Räntetäckningsgrad



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

→ **Finansiering**

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Finansiering

Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit mycket god under året och åtta obligations-emissioner motsvarande totalt cirka 6 250 Mkr har genomförts, varav 1 500 Mkr under det gröna ramverket. Akademiska Hus har även slutfört en projektfinansiering med Nordiska investeringsbanken (NIB) på 700 Mkr.

Skuldförvaltningen i Akademiska Hus bedrivs aktivt där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tid. Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från S&P Global. Finansieringen sker huvudsakligen genom de sedan länge etablerade publika finansieringsprogrammen, framförallt EMTN- och ECP-programmen. Med utgångspunkt i en stark finansiell ställning, kreditvärdiga hyresgäster och mycket god rating är skuldförvaltningens målsättning att kontinuerligt uppnå en väldiversifierad tillgång till kostnadseffektiv finansiering på relevanta marknader.

FINANSIERING

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om 2 988 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 2 473 Mkr,

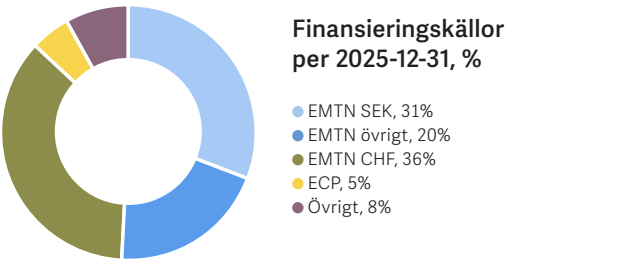
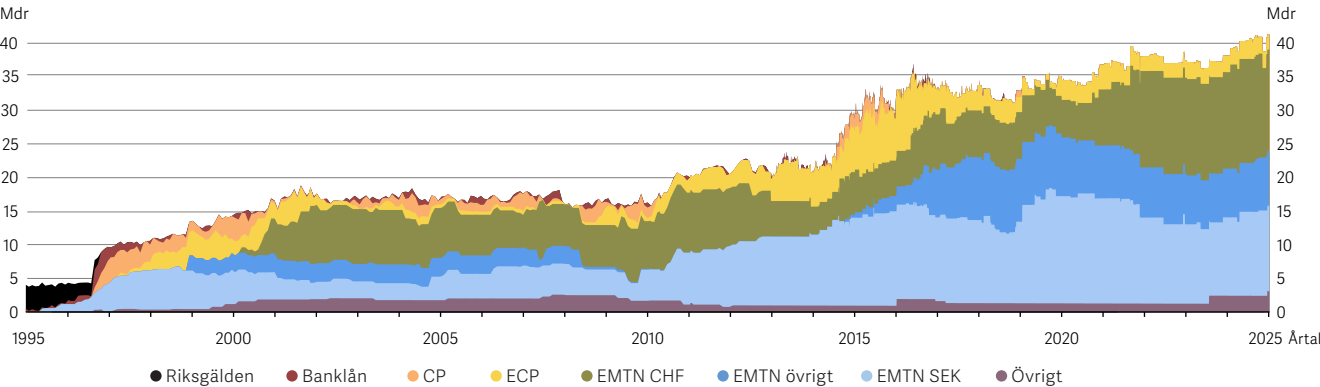
och har utbetalats i två delbetalningar under våren respektive hösten. Under året har inga fastighetsförvärv genomförts, men en försäljning om 2 Mkr. Obligationsförfall under 2025 uppgick till cirka 2 800 Mkr. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och åtta emissioner motsvarande totalt cirka 6 250 Mkr har genomförts med löptider som varierat mellan fem och tolv år. Akademiska Hus har gjort sina första emissioner i den norska obligationsmarknaden, vilket har bidragit till en ytterligare breddning av investerarbasen. Övriga emissioner har skett i den schweiziska och svenska obligationsmarknaden, varav 1 500 Mkr har varit under det gröna ramverket. Akademiska Hus har varit aktiva i marknaden för gröna obligationer sedan 2019 och utestående volym uppgår per årsskiftet till 4 500 Mkr. Bland obligationsemissionerna utgörs 750 Mkr av en realränteobligation, som också har bidragit till diversifieringen i skuldportföljen. Under året har dessutom en projekt-

finansiering av fyra ombyggnadsprojekt i Göteborg, Solna och Uppsala slutförts med Nordiska investeringsbanken (NIB). Lånet uppgår till 700 Mkr och har en löptid på 12 år.

Obligations- och NIB-finansiering under 2025

Ursprunglig valuta	Volym i Mkr	Genomsnittlig löptid, år
SEK	3 150	8,3
NOK	900	11,3
CHF	2 900	9,6
	6 950	9,2

Finansieringskällor



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

→ **Finansiering**

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

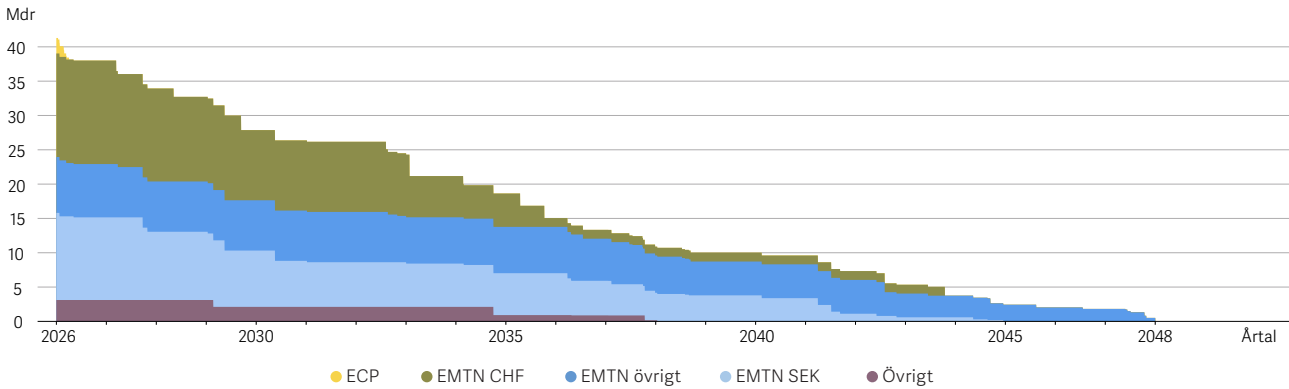
FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

ECP-programmet bidrar med mycket kostnadseffektiv finansiering och utgör Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering. Nyttjandet av ECP-programmet har hållits relativt stabilt under året, medan det inhemska certifikatsprogrammet har varit outnyttjat. Se not 22 för tabell som visar nyttjandet av finansieringsprogram per årsskiftet. I diagrammen på sidan 19 visas sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist, både över tid och per årsskiftet. Diagrammet nedan visar förfallostruktur i skuldportföljen. Övrigt-posten utgörs i dagsläget huvudsakligen av lån från NIB samt Europeiska investeringsbanken (EIB). Bekräftade kreditfaciliteter i bank har utökats med 2 000 Mkr under året och uppgår till totalt 8 000 Mkr. Samtliga var outnyttjade per årsskiftet. De bekräftade kreditfaciliteterna i bank, obligationsemissioner, NIB-lånet och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till en god likviditetstillgång under året. Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 36 023 Mkr, vilket motsvarar en ökning med 1 829 Mkr sedan förra årsskiftet. Det förklaras framförallt av en ökad netto-upplåning under året. Belåningsgraden uppgick till 30,9 procent (29,8).

Lång förfallostruktur på låneskuld



Nettolåneskuld

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Bruttolåneskuld ¹	-41 412	-37 418
Säkerhet för derivat, netto	-1 350	-4 525
Likvida medel	5 910	6 908
Övriga kortfristiga fordringar	829	841
Summa nettolåneskuld	-36 023	-34 194
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	-36 185	-35 337

1) Bruttolåneskulden är från kvartal fyra 2025 omdefinierad att för lån i utländsk valuta, omfatta nominella belopp omräknade till inswappad kurs. Jämförelse-siffror är justerade.

Under 2026 utgörs refinansieringsbehovet av förfallande obligationer på cirka 1 000 Mkr samt kortfristiga finansie-ringar i ECP-marknaden som motsvarar cirka 2 300 Mkr. Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj bedöms vara något högre under 2026 där cirka 4 200 Mkr väntas investeras, vilket till stor del kan finansieras av verksamhetens kassaflöde. Därutöver föreslås av styrelsen en utdelning på 3 907 Mkr.

FINANSIELL RISKHANTERING

Skuldportföljen har följande indelning:

- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindning längre än 15 år

I finanspolicyn, som fastställs årligen av styrelsen, beskrivs mandat för hanteringen av finansiella risker. De huvudsakliga finansiella riskerna som skuldförvaltningen hanterar är exponeringen för ränte- respektive refinansieringsrisk. Valutarisk tillåts ej vid finansiering i utländsk valuta och det hanteras genom valutaderivat eller valutaräntederivat där den utländska finansieringen swappas in till rörlig ränta i svenska kronor.

Motpartsrisker vid placering av överskotts-likviditet hanteras genom ett limitsystem. Vid derivattransaktioner krävs CSA-avtal (tilläggsavtal till ISDA-avtal), vilket reducerar motpartsrisken vid övervärden i derivat-instrument väsentligt. Mandaten för skuldportföljen samt utfall per årsskiftet framgår i tabellen på sidan 21. För mer information om finansiell riskhantering, se även not 22.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

→ **Finansiering**

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

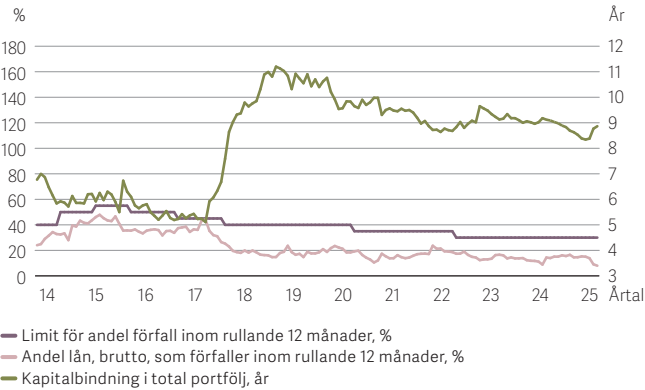
Ränte- och kapitalbindning

Mkr	Ränte- bindning, år 2025-12-31	Ränte- bindning, år 2024-12-31	Kapital- bindning, år 2025-12-31	Kapital- bindning, år 2024-12-31
Grundportfölj	4,1	4,3	7,9	7,9
Lång portfölj	17,1	17,9	17,1	17,9
Total portfölj	5,5	5,9	8,9	9,1

Räntebindning i total portfölj



Genomsnittlig kapitalbindning och andelen förfall



RÄNTERISK

Ränterisken i Akademiska Hus skuldportfölj hanteras till stor del genom räntederivat, oftast i syfte att förlänga räntebindningen. Ränteriskhanteringen sker huvudsakligen i grundportföljen, där derivaten ingår, och mandatet definieras som ett tidsintervall för den genomsnittliga räntebindningen, uttryckt i år.

Obligationerna i den långa portföljen, som per årsskiftet uppgick till cirka 3 900 Mkr, bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränteriskexponeringen i den totala portföljen. Ett av mandaten för ränterisk utgörs därför av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra.

Realränteobligationer innebär en diversifiering av skuldportföljen och kan motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Utestående realränteobligationer uppgick till 750 Mkr nominellt per årsskiftet och ingår i grundportföljen men med ett separat mandat för realränteobligationernas andel av total portfölj.

Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen i skuldportföljen. Den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen uppgick till 5,5 år per årsskiftet, och är således förhållandevis lång, vilket bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen.

REFINANSIERINGSRISK

Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader, och uppgår till 30 procent. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. Akademiska Hus har en god spridning av förfall och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 8,9 år. Diagrammet till vänster visar hur kapitalbindningen i skuldportföljen samt andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2025-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader, %	Max 30% av totalportfölj	8,0
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj, år	3–6 år	4,1
Andel lång portfölj, %	Max 20% av totalportfölj	9,3
Andel realränteobligationer, %	Max 5% av totalportfölj	1,8
Motpartsrisk		Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner Uppfyllt
Valutarisk		Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts Uppfyllt



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Förvaltningsfastigheter

Akademiska Hus fastighetsbestånd värderas internt till 116 724 Mkr per 31 december 2025. Vår process för intern bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen. Rådgivning och externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter styrker tillförlitligheten i internt bedömt marknadsvärde.

Vid årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 116 724 Mkr, en ökning med 1 841 Mkr mot föregående år. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -1 145 Mkr (-1 908), vilket motsvarar en procentuell minskning med -1,0 procent (-1,7). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 988 Mkr (2 550), varav 1 365 Mkr (816) avser aktiverat underhåll, förvärv om 0 Mkr (0) samt försäljningar till ett bokfört värde om -2 Mkr (-359). Akademiska Hus bedömda direktavkastningskrav uppgår till 4,91 procent (4,95) och kalkylräntan uppgår till 7,00 procent (7,05) vid årsskiftet.

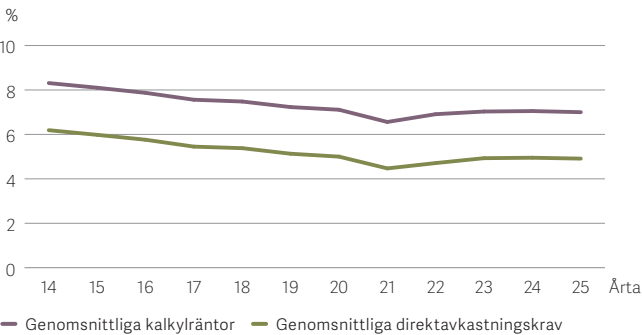
Förvaltningsfastigheter (inklusive pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 883	114 600
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 988	2 550
+ Förvärv	—	—
– Försäljningar	-2	-359
+/- Marknadsvärdeförändring	-1 145	-1 908
Varav värdeförändring pga förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 010	-516
Varav värdeförändring pga förändrad underhållsschablon	-314	-302
Varav värdeförändring pga förändrad schablonvakans	—	-235
Varav övrig värdeförändring	-1 842	-854
Utgående bedömt marknadsvärde	116 724	114 883

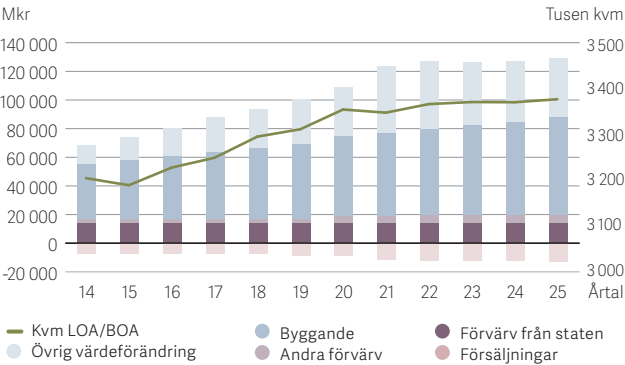
Känslighetsanalys

	Utfall 2025	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2025	
		Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-1 145	-18 690	25 306
Avkastning på eget kapital, %	4,8	-21,5	31,8
Avkastning på operativt kapital, %	4,7	-15,6	21,7
Soliditet, %	47,5	42,2	52,6
Belåningsgrad, %	30,9	36,7	25,4

Utveckling av direktavkastningskrav och kalkylräntor



Fastighetsbeståndets ackumulerade värdeutveckling och antal kvm LOA



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

→ **Förvaltningsfastigheter**

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

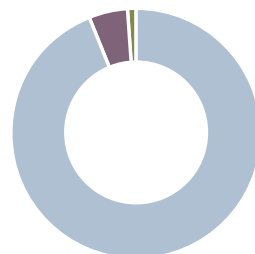
HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärdet fastställs genom att företagets samtliga fastigheter internvärderas varje kvartal, där direktavkastningskrav och schablonkostnader stäms av med externa värderingsinstitut. För att verifiera den interna värderingen värderas varje år cirka 25–30 procent av fastighetsbeståndet även av externa värderingskonsulter. De externa värderingarna styrker tillförlitligheten i vår interna värderingsmodell. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om cirka 34 729 Mkr motsvarande cirka 30 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per den 2025-12-31 externvärderats. Avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna var endast 0,6 procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra. Värderingarna utfördes av Svefa AB, vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 5 836 till 11 672 Mkr. Läs mer i not 13 på sidan 52 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.



Fördelning värderingsmetoder, %

● Kassaflyde, 94%
 ● Övrig värderingsmetod, 5%
 ● Ortsprismetod (utbyggnadsreserv), 1%



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

→ Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Risker och riskhantering

Riskhantering utgör en integrerad del av vår verksamhetsstyrning och vi arbetar strukturerat med att identifiera risker som kan påverka möjligheten att nå våra mål. Genom att vara medvetna om våra risker kan vi förebygga och hantera dem, vilket bidrar till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

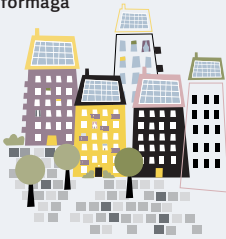
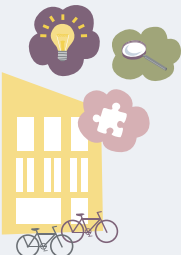
En väl avvägd riskhantering ökar möjligheterna att nå målen med vår verksamhet och förutsättningarna för att ta tillvara nya affärsmöjligheter. Givet vår verksamhet är risker kopplade till fastigheter, byggprojekt, hållbarhet, informations- och cybersäkerhet och finansiering i fokus för vår riskhantering.

Den digitala och tekniska utvecklingen ger nya möjligheter att effektivisera interna processer och utöka tjänsterbjudandet till våra kunder. För att detta ska vara möjligt behöver vi anamma ny teknik och anpassa vår verksamhet. Den snabba digitala utvecklingen och ökad reglering på området kräver kontinuerlig anpassning och utveckling av vårt informations- och cybersäkerhetsarbete för att hantera risker inom området. Samhällsutvecklingen med ökad risk för hot och påtryckningar utifrån har också medfört ett ökat fokus på säkerhetsrisker och trygghetskapande åtgärder för både våra kunder och oss.

Risker kopplade till klimatförändringar är fortsatt högt på vår agenda. Det handlar dels om att minska negativ miljö- och klimatpåverkan av vår verksamhet, där övergången till ett cirkulärt förhållningssätt är en av de viktigaste åtgärderna, dels om att hantera risker för påverkan på våra fastigheter orsakade av extremväder på grund av förändringar i klimatet. På följande sidor beskrivs våra mest väsentliga risker samt ett antal branschspecifika risker vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden alltid behöver förhålla oss till.

STRUKTURERAD PROCESS FÖR RISKHANTERING

Med utgångspunkt i företagets mål och strategi identifierar företagsledningen risker på företagsövergripande nivå. Riskerna bedöms utifrån sannolikheten att de inträffar och den konsekvens det skulle få och dessa båda parametrar vägs samman till ett riskvärde. Vid bedömning av riskvärde beaktas den hantering av riskerna som finns på plats. De risker som bedöms vara mest väsentliga inkluderas i affärsplanen som fastställs av styrelsen. Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att de företagsövergripande riskerna hanteras. På enhetsnivå görs riskanalys där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå sina mål identifieras och bedöms på motsvarande sätt som på företagsövergripande nivå. Resultatet av riskanalysen beaktas i respektive enhets verksamhetsplan där även åtgärder som planeras för att hantera riskerna beskrivs. Varje enhetschef ansvarar för att åtgärder för att hantera risker på enhetsnivå genomförs. Riskarbetet samordnas och följs upp av en central riskhanteringsgrupp.

Strategiska mål ¹	Risk
Värdeskapande för lärosätena 	• Teknisk basleverans • Säkerhet på campus • Efterlevnad myndighetskrav
Omställningsförmåga 	• Effektbrist • Vakanser • Påverkan på klimat och miljö • Klimatförändringar • Informations- och cybersäkerhet
Värdeskapande för ägaren 	• Arbetsplatsolyckor och tillbud • Leverantörs bristande avtalsefterlevnad • Kriminell infiltration • Politiska beslut • Fastigheternas marknadsvärde • Kostnader för drift och underhåll • Oetiskt agerande medarbetare • Ränterisk • Refinansieringsrisk • Motpartsrisk • Värdeförändring derivat

¹⁾ Se sidan 11 för beskrivning av våra tre dimensioner av värdeskapande.

Väsentliga risker



Värdeskapande för lärosätena

Risk	Hantering
Teknisk basleverans En gemensam process för drift och underhåll med fokus på kvalitet och effektivitet är en förutsättning för att möjliggöra proaktivitet och att storskaligt dra nytta av digitaliseringens möjligheter. För att stärka vår tekniska basleverans krävs att enhetliga processer och rutiner implementeras.	• Fortsatt utveckling och implementering av en enhetlig process för teknisk förvaltning. • Strukturerad dialog med kunder kring långsiktiga underhållsplaner.
Säkerhet på campus Samhällsutvecklingen och en förändrad omvärld innebär en ökad hotbild och därmed ett ökat fokus på fysisk trygghet och säkerhetsfrågor på campus. En utmaning är balansen mellan öppenhet och säkerhet för att främja både tillgänglighet och trygghet dygnet runt. Vårt ansvar omfattar främst skydd av driftutrymmen och säkerhet kring de leverantörer vi anlitar, men också den fysiska säkerheten utomhus på campus i de fall vi har rådighet.	• Proaktivt och systematiskt säkerhetsarbete tillsammans med kunderna. • Inkludering av säkerhetsfrågor i arbetet med utvecklingsplaner för campus. • Säkerhetsövningar på campus i samarbete med lärosätena och andra relevanta samhällsaktörer.
Efterlevnad myndighetskrav Om vi misslyckas med att efterleva myndighetsföreskrifter och krav som specifikt åligger oss som fastighetsägare, exempelvis inom brandskydd, kan det få stora konsekvenser i form av skador på person eller egendom och påverkat anseende.	• Rutiner och IT-stöd utformas för att säkerställa att lagstadgade kontroller och regler kan följas upp effektivt. • Identifiering av eventuella åtgärder för att säkerställa att fastighetsägarsansvaret uppfylls ingår alltid vid planering för ändrad användning av våra lokaler.



Omställningsförmåga

Risk	Hantering
Effektbrist Effektbrist kan få betydande påverkan för både kunder vi levererar el till och vår egen verksamhet. Ökad belastning på elsystemet där det tidvis är brist på effekt kan över tid leda till ökade kostnader, försämrad driftsäkerhet och ökad klimatpåverkan.	• Strategi för att mildra konsekvenserna av det nya energilandskapet för oss och våra kunder. • Aktiviteter för att fortsätta minska vårt behov av levererad energi. • Handlingsplaner per campus för konkreta åtgärder på kort och lång sikt vid eventuell effektbrist.
Vakanser Vakansgraden beror delvis på vår förmåga att erbjuda effektiva, flexibla och ändamålsenliga lokaler för nya och befintliga kunder. För att lyckas med det krävs ett nära samarbete med kund för att förstå deras behov både idag och i framtiden. Risken för minskade hyresintäkter på grund av vakanser påverkas av att en ökad vakans generellt i fastighetsbranschen kan medföra lägre marknadshyror.	• Kontinuerlig dialog med kunder om framtida lokalbehov. • Lokala uthyrningsstrategier riktade till andra än lärosäten. • Enhetlig metodik för utveckling av attraktiva och hållbara campus.
Påverkan på klimat och miljö Vår verksamhet påverkar klimatet och miljön både lokalt och globalt då en stor mängd resurser i form av material och energi används vid byggnation och förvaltning. Att vidta åtgärder, som omställning till mer cirkulärt förhållningssätt och användning av nya arbetssätt i arbetet med material och uppströms värdekedja, i tillräckligt snabb takt är utmanande för oss liksom för branschen i övrigt.	• Klimatmål netto-noll 2040. • Färdplan mot cirkularitet. • Klimatbudget. • Aktivt arbete för att hitta alternativ till nyproduktion. • Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnationer.
Klimatförändringar Förändringar i klimatet kan påverka våra fastigheter negativt och innebära att skador på egendom, såväl vår egen som kunders, uppstår till följd av extremväder. Att undvika skador kan kräva anpassning av fastigheterna och innebära ett ökat investeringsbehov både i befintliga byggnader, vid nybyggnation och i omkringliggande mark.	• Löpande uppdatering av tekniska krav för byggande för att säkra rimlig redundans inför ett förändrat klimat. • Risker avseende klimatförändringar har kartlagts. Åtgärdsplaner upprättas för byggnader med en hög klimatrisknivå. • Klimatriskanalys enligt EU-taxonomi vid investeringar. • Klimatförändringar är en parameter vid utveckling av campusplaner.
Informations- och cybersäkerhet Vår verksamhet blir alltmer digitaliserad vilket ökar sårbarheten för cyberangrepp och dataintrång. Eventuella brister i vår informations- och cybersäkerhet kan få stora konsekvenser för den löpande verksamheten och påverkan i form av kostnader och skadat förtroende.	• Strukturerat och systematiskt informations- och cybersäkerhetsarbete som bygger på etablerade standarder. • Löpande arbete för att utveckla och stärka tekniskt skydd samt processer och arbetssätt. • Utbildning för att öka och underhålla kompetens och säkerhetsmedvetenhet hos alla medarbetare.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

→ Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

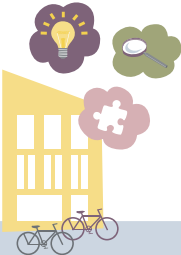
Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Väsentliga risker



Värdeskapande för ägaren

Risk	Hantering
Arbetsplatsolyckor och tillbud Brister i säkerhetskulturen kan leda till arbetsskador, olyckor och ohälsa för såväl egna medarbetare som entreprenörers personal på våra byggarbetsplatser. Bristande rapportering av observationer, tillbud och olyckor kan försvåra uppföljnings- och förbättringsarbetet.	• Arbetssätt och mallar i byggprocessen speglar Arbetsmiljöverkets krav. • Aktivt deltagande i Håll Nollan. • Tydliggörande av byggherrens roll och ansvar genom utbildning. • Översyn av rapporteringssystemet för arbetsmiljö i byggprojekt.
Leverantörers bristande avtalsefterlevnad Om en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus inte uppfyller uppsatta krav inom hållbarhetsområdet, arbetsrättsliga villkor eller på annat sätt agerar oetiskt kan det medföra skada för oss.	• Kontroll av nya leverantörer i form av sanktionskontroll, kreditvärdighet etc. • Uppförandekod för leverantörer. • Hållbarhetsriskanalys i leverantörskedjan. • Leverantörsrevisioner och systematisk uppföljning av leverantörer.
Kriminell infiltration Som för andra bolag och samhällsaktörer är det av stor vikt för oss att vara omsorgsfulla vid rekryteringar, nya hyresgäster och nya leverantörer för att säkerställa att kriminella individer inte kommer in i bolagets verksamhet, vilket skulle kunna medföra stor skada både ekonomiskt och förtroendemässigt.	• Bakgrundskontroller i berörda processer. • Anlitande av externt säkerhetsbolag för utökade bakgrundskontroller vid rekrytering.
Politiska beslut Akademiska Hus verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. En förändring i politiken kan påverka förutsättningarna och inriktningen för verksamheten.	• Aktiv omvärldsbevakning. • Nära dialog med ägaren. • Nära dialog med beslutsfattare och myndigheter.
Fastigheternas marknadsvärde Marknadsvärdet på fastigheter baseras på externa och interna faktorer som marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan få påverkan på redovisat resultat och finansiell ställning.	• Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil. • Koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential. • En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. • I huvudsak långa kontraktstider.
Kostnader för drift- och underhåll Ökade kostnader för drift och underhåll som inte kompenseras genom hyresintäkter eller vidarefaktureringsamt kostnader för oförutsett underhåll och reparationer påverkar det ekonomiska resultatet och fastigheternas marknadsvärde.	• Systematiskt och proaktivt arbete avseende tillsyn, skötsel och underhåll. • Långsiktiga underhållsplaner. • Strukturerat driftoptimeringsarbete.

Risk	Hantering
Oetiskt agerande medarbetare Oetiskt agerande som att inte följa gällande lagar eller interna och externa regelverk kan få negativ påverkan både ekonomiskt och för förtroendet för oss som bolag. Stöld, mottagande av mutor eller att utnyttja en leverantörs beroendeställning av Akademiska Hus för privat räkning är exempel på oetiskt agerande som inte får förekomma.	• Uppförandekod och riktlinjer för affärsetik och representation. • Information och utbildning av medarbetare. • Kontinuerligt arbete med värderingar och företagskultur. • Etiskt råd. • Visselblåsarfunktion.
Ränterisk I egenskap av låntagare kan fluktuationer i marknadsräntan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet. Merkostnaden som långfristig räntebindning normalt sett medför behövs balanseras mot den ökade osäkerhet kortfristig räntebindning innebär.	• Mandat för räntebindning fastställs årligen av styrelsen i finanspolicyn.
Refinansieringsrisk Som låntagare är det avgörande att säkerställa tillgänglighet i finansieringsmarknaden. I ett läge där finansiella marknader befinner sig i obalans och har bristande funktionalitet kan finansiering försvåras och fördras avsevärt.	• Mandat för kapitalbindning fastställs årligen av styrelsen i finanspolicyn. • Löpande arbete i syfte att uppnå en kostnadseffektiv och väl avvägd diversifiering av skuldportföljen.
Motpartsrisk Exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivattransaktioner då över-/undervärden uppstår. Skulle motparten inte fullgöra sina åtaganden kan det medföra ekonomiska konsekvenser för Akademiska Hus.	• Exponering för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem. • Vid derivattransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA, så kallade CSA-avtal, vilket minimerar exponeringen.
Värdeförändring derivat Ränte- och valutaderivat marknadsvärderas, vilket medför att fluktuationer i marknadsräntor och valutakurser kan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet genom värdeförändringar.	• Säkerställa god likviditet för att kunna hantera CSA-fluktuationer.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

→ **Bolagsstyrningsrapport**

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

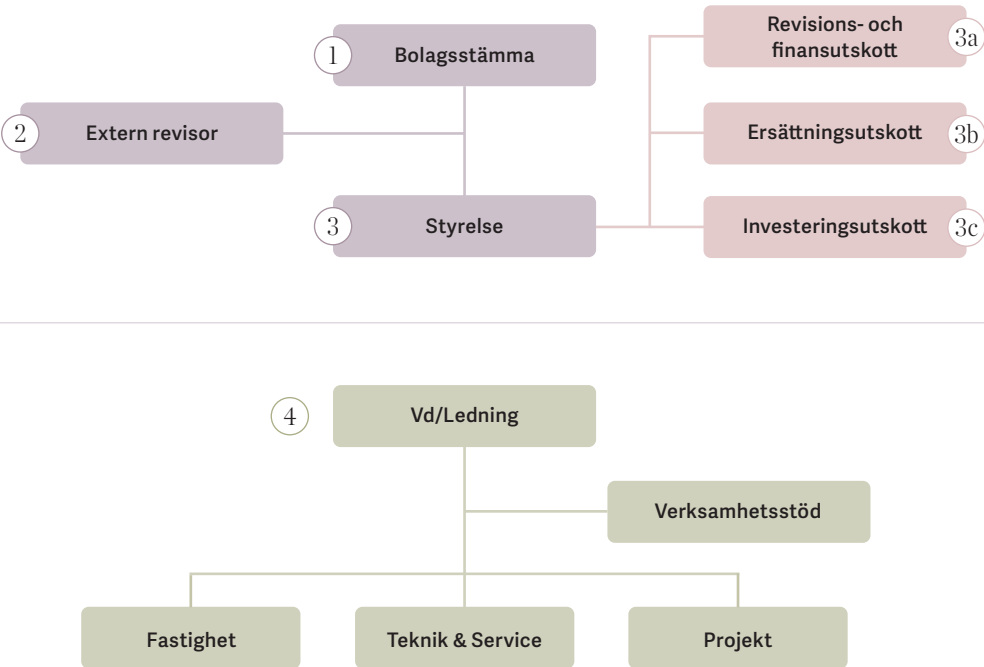
Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet. Med en förankrad strategi och tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan styrs verksamheten på ett effektivt sätt mot våra mål.

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas av Finansdepartementet. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy, svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt Akademiska Hus uppdrag och bolagsordning. Genom att företaget är helägt av svenska staten blir vissa regler i Koden inte tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande på en reglerad marknad. Gjorda avsteg från Koden beskrivs på sidan 33.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



Akademiska Hus uppdrag från Sveriges riksdag

Akademiska Hus ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Bolagets inriktning omfattar även att bygga och förvalta studentbostäder.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Verksamheten
- Finansiering
- Förvaltningsfastigheter
- Risker och riskhantering
- **Bolagsstyrningsrapport**
- Styrelse
- Företagsledning
- Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

1 BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är högsta beslutande organ i Akademiska Hus. Det är på bolagsstämman aktieägaren 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 2025

Årsstämma hölls den 29 april 2025. Till stämman hade allmänheten beretts möjlighet att delta. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Lena Erixon, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Olle Fredriksson, Finansdepartementet.

Beslut på årsstämman 2025

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2024 och beviljade styrelsen och vd

ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar en utdelning på 2 473 Mkr till ägaren. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport. Det fattades beslut om arvode till styrelse och utskott, samt gjordes val av styrelseordförande, styrelseledamöter och revisor. På årsstämman beslutades även om nya ekonomiska ägarmål (se sidan 9). Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på akademiskahus.se.

Årsstämma 2026

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2026 i Stockholm.

2 EXTERN REVISOR

På årsstämman 2025 beslutades att välja Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisorer, med Konstantin Belogorcev som huvudansvarig revisor, för en period om ett år fram till årsstämman 2026. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och

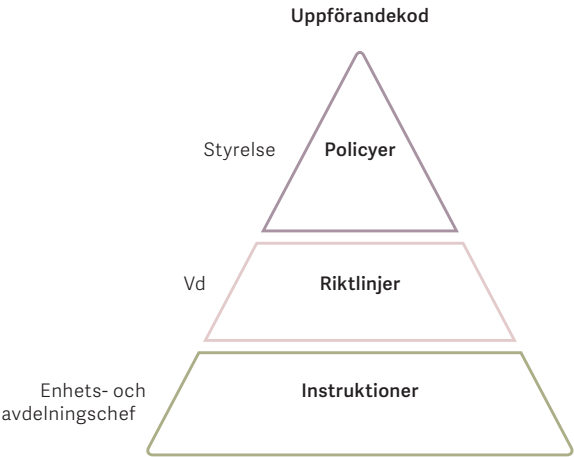
koncernredovisningen. De utför också förvaltningsrevision, översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen, granskning av EMTN-prospektet samt bedömning av efterlevnad av vårt ramverk för gröna obligationer. Vidare uttalar sig revisorerna om denna bolagsstyrningsrapport och huruvida Akademiska Hus följer fastställda riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och lägger fram sina uttalanden för årsstämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst tre utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan ledningens närvaro.

Akademiska Hus har ingen internrevisionsfunktion. I stället har ledningen avsatt dedikerade resurser med uppgift att utveckla och förstärka området för intern styrning och kontroll där revisions- och finansutskottet erhåller löpande återrapportering kring arbetet. Det är därför styrelsens bedömning att det inte finns behov av en internrevisionsfunktion. Beslutet tas årligen upp för ny prövning.

3 STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltning av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till årsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordning 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. Det är styrelsen som ansvarar för beslutsfattande och övervakning av företagets påverkan på miljö, människa och ekonomi. Styrelsen ansvarar också för innehålllet i hållbarhetsrapporteringen men har delegerat till revisions- och finansutskottet att ansvara för övervakning och kvalitetssäkring. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

STYRINGSSTRUKTUR



Exempel på externa styrande regelverk:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS
- Kod mot korruption i näringslivet
- FN Global Compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) Standards
- Börsregler

Exempel på interna styrande regelverk:

- Arbetsordning för styrelse och utskott
- Vd-instruktion
- Uppförandekod
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Informationssäkerhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy och likabehandlingsplan
- Affärsetisk riktlinje

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Verksamheten
- Finansiering
- Förvaltningsfastigheter
- Risker och riskhantering
- **Bolagsstyrningsrapport**
- Styrelse
- Företagsledning
- Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med Statens ägarpolicy. Dessa principer ersätter Kodens regler för beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. Styrelsenomineringsprocessen koordineras av avdelningen för bolag med statligt ägande vid Finansdepartementet. Synpunkter från intressenter och ledamöters oberoende beaktas i nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar, styrelsens sammansättning samt genomförda styrelseutvärderingar. Särskild vikt läggs vid kompetens kring bolagets hållbarhetspåverkan. Även ägarens förväntan på mångfald i styrelser enligt ägarpolicyn beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Kodens.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämموالدا ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2025 av åtta stämموالدا ledamöter. Vid årsstämman den 29 april 2025 beslutades att antalet stämموالدا styrelseledamöter fortsatt ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också en till två arbetstagarrepresentanter utsedda av fackförbunden. Vid årsstämman omvaldes åtta ledamöter och inga nya ledamöter valdes in via nyval. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens, erfarenhet och bakgrund för bolagets styrning med hänsyn till Akademiska Hus verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Styrelsen som helhet har en mångsidighet, bredd och könsfördelning som speglar kraven i Statens ägarpolicy. Styrelsens arbetstagarrepresentant är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den ledamot som är anställd av Finansdepartementet är inte oberoende i förhållande till bolagets aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och ägaren. Styrelseledamöternas styrelseplatser och ägande i andra organisationer kartläggs regelbundet i syfte att tydliggöra risk för intressekonflikter. Inga intressekonflikter har förekommit under året.

Styrelsens arbete under 2025

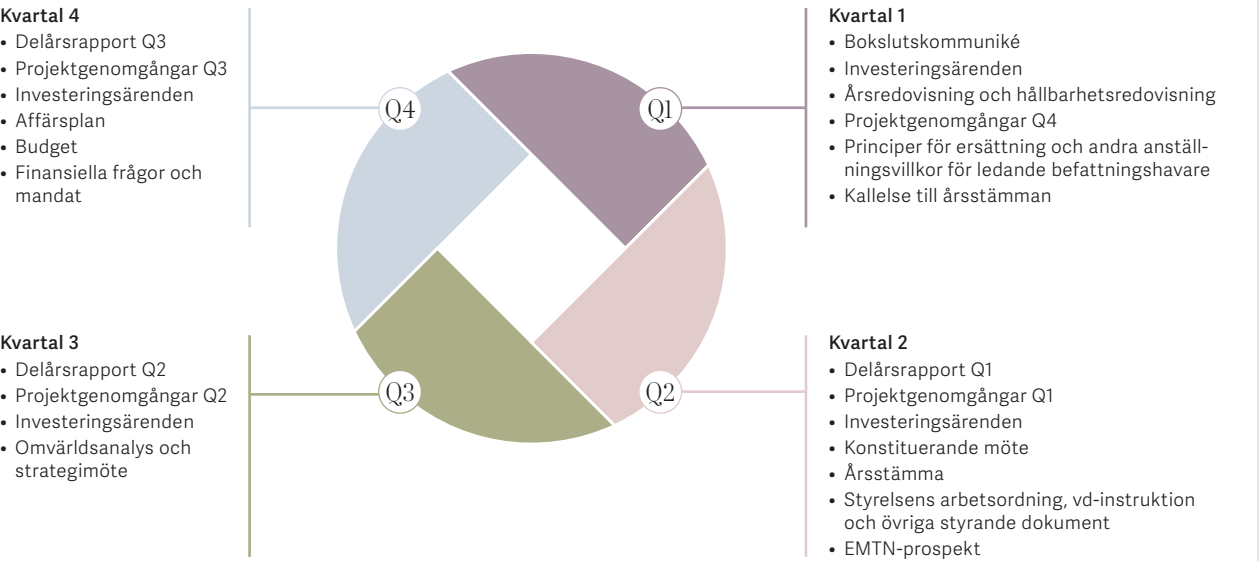
Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel, se nedan. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen tagit beslut i ett antal investeringsärenden och avyttringsärenden. En ny strategisk plattform och en ny treårsstrategi har antagits, liksom nya finansiella mål. Inom hållbarhetsområdet har fördjupningar gjorts inom klimat och energi. Fördjupningar har även skett inom digitalisering/AI och life science-sektorn. Studiebesök har genomförts på campusområden. Under 2025 har tio styrelsemöten hållits varav ett konstituerande.

Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Lena Erixon, ordförande	9/10
Mariette Hilmersson	10/10
Mariell Juhlin	9/10
Johan Kuylenstierna	9/10
Erik Mattsson	10/10
Christer Nerlich	10/10
Håkan Stenström	10/10
Kent Waltersson	10/10
Josef Mård, arbetstagarledamot ¹	3/10
Caroline Jernlöf, arbetstagarledamot	9/10
Karolina Dahl, arbetstagarledamot ²	7/10

1) Josef Mård lämnade styrelsen 29 april 2025.
2) Karolina Dahl valdes in i styrelsen 29 april 2025 och lämnade styrelsen 12 december 2025.

STYRELSENS ÅRSCYKEL



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Verksamheten
- Finansiering
- Förvaltningsfastigheter
- Risker och riskhantering
- **Bolagsstyrningsrapport**
- Styrelse
- Företagsledning
- Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

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, CFO, HR-direktör, fastighetsdirektör och projektdirektör, delta som föredragande.

- 3a Revisions- och finansutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- Stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - Bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och EMTN-prospekt.
 - Övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering.
 - Med avseende på den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
 - Löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
 - Hålla sig informerade 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.

Under 2025 har särskilt fokus varit på hållbarhetsrapportering, finansiering, intern kontroll och riskhantering. Styrelseledamöternas närvaro vid de åtta mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordförande	8/8
Johan Kuylenstierna	8/8
Erik Mattsson	8/8

- 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 2025 har ersättningsutskottets arbete hanterat uppföljning av vd:s arbete, ersättningar för ledande befattningshavare, ersättningsplanering och följt upp utförda HR-aktiviteter. Ingen ersättningskonsult har anlitats vid framtagningen av förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Styrelseledamöternas närvaro vid de tre mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Lena Erixon, ordförande	3/3
Erik Mattsson	3/3

- 3c Investeringsutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- Bereda och analysera förslag till större investeringar inför beslut i styrelsen.
 - Bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
 - Bistå företagsledningen vid utveckling av beslutsunderlag för större investeringar.
 - Bereda och analysera förslag till större förvärv och avyttringar.
 - Bevaka och analysera bolagets rapportering av efterkalkyler.

Under 2025 har hållbarhet haft fortsatt fokus på den avvägning som måste göras mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt.

Styrelseledamöternas närvaro vid de sju mötena framgår av tabellen nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Håkan Stenström, ordförande	7/7
Mariette Hilmersson	7/7
Mariell Juhlin	7/7
Kent Waltersson	6/7

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete
Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelse och vd:s arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Finansdepartementet informeras även om utvärderingens resultat. För 2025 har utvärderingen genomförts utan hjälp av externt stöd och är därmed inte oberoende. Styrelsens ledamöter har fått besvara en enkät. Utvärderingen omfattade även hållbarhetsarbetet. Resultatet av enkäten har sammanställts och diskuterats på ett styrelsemöte.

I Finansdepartementets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering kring styrelsens arbete, sammansättning och kompetens. Denna utvärdering kan resultera i att nya ledamöter nomineras.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Vd och företagsledning
Vd ansvarar för den löpande förvaltningen och styrningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd-instruktionen. Företagsledningen består av nio medlemmar inklusive vd. Företagsledningen är ett forum för företagsgemensamma och strategiska frågor. I företagsledningen ingår, utöver vd, CFO, projektdirektör, direktör Fastighet och Teknik & Service, hållbarhetschef, marknads- och kommunikationsdirektör, direktör för affärsteknik och utveckling,



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

→ Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

HR-direktör samt chefsjurist, som samtliga rapporterar direkt till vd. Företagsledningen har en jämn fördelning mellan antalet kvinnor och män.

Linjeenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom tre linjeenheter. Fastighetsenheten ansvarar för att utveckla hållbara och attraktiva campus, säkerställa en samlad leverans till kund och vara en strategisk partner till kunderna. Enheten för Teknik & Service ansvarar för att leverera en hållbar teknisk förvaltning, driva driftoptimeringar och energi-effektiviseringar samt utnyttja digitaliseringens möjligheter i förvaltning och drift. Projektenenheten ansvarar för en effektiv projektleverans, säkerställa hög beställar- och projektledarkompetens samt skapa förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning av det som utvecklas.

Verksamhetsstöd

Till stöd för ledning och linjeenheterna finns ett antal stödfunktioner med olika specialistkompetenser. HR, hållbarhet, affärsteknik och utveckling, marknad och kommunikation samt juridik inkluderat inköp och säkerhet sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi, riskkontroll, finans & värdering och controlling är underställda CFO som i sin tur sorterar under vd.

HÅLLBAR STYRNING

Ägaren har via en proposition fastställt bolagets uppdrag. Utifrån detta uppdrag ansvarar styrelsen för att fastställa vision, syfte, 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. Strategi och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamt strategimöte. I fastställd strategi har hållbarhetsperspektivet fullt ut integrerats i en hållbar målsättning. I denna ingår de globala målen för hållbar utveckling i linje med ägarens förväntan. Utöver strategin finns också separata klimatmål liksom en hållbarhetspolicy. Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen. Den bolagsövergripande affärsplanen influerar och influeras av verksamhetsplaner och budget för linjeenheter samt verksamhetsstöd.

I planerna konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå strategiska mål inkluderat klimatmål samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp. Vidare identifieras och utvärderas de risker som kan medföra att målen inte uppfylls tillsammans med aktiviteter för att hantera dem. Uppföljning av upprättad affärsplan görs löpande genom kvartalsrapportering till styrelsen. Vidare hålls halvårsvisa avstämningar på enhetsnivå med ansvariga för respektive linjeenhet och verksamhetsstöd.

Respektive medarbetares möjlighet att bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är en utvecklad form av medarbetarsamtal. Styrelsen är 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 relevanta policyer och styrande dokument (se bild på sidan 28). Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grunden för den övergripande styrningen av företaget.

AFFÄRSETIK, ANTIKORRUPTION OCH VISSSELBLÅSNING

För att förhindra korruption har Akademiska Hus en uppförandekod som beskriver att bolaget ska följa principerna i FN Global Compact, 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 vägleder medarbetarna i att agera korrekt och affärsetiskt, bland annat med utgångspunkt i reglerna i Kod mot korruption. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetik, bolagets uppförandekod och riktlinjer för affärsetik. Misstänkt korruption och andra avsteg från uppförandekod och etiska riktlinjer anmäls till ett etiskt råd, som leds av bolagets chefsjurist.

Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visselblåsning, dit medarbetare och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter till en oberoende extern part. Inkomna ärenden rapporteras vidare till bolagets chefsjurist på ett sätt som gör att identiteten för visselblåsaren inte röjs. Väsentliga avvikelser, kritiska händelser och frågeställningar kopplade till Akademiska Hus hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga sådana väsentliga avvikelser, kritiska händelser och frågeställningar rapporterats till styrelsen.

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

→ **Bolagsstyrningsrapport**

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

LEVERANTÖRSRELATIONER OCH UPPFÖLJNING

Akademiska Hus lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU), vilken syftar till att säkra sund konkurrens bland leverantörer. I de upphandlingar som görs garanteras icke-diskriminering och likabehandling av leverantörerna. Generellt avtalas betalningsvillkor 30 dagar. För att säkerställa att fakturorna betalas i enlighet med avtalade betalningsvillkor, behandlas alla fakturor i ett elektroniskt fakturahanteringssystem där olika former av påminnelser sker.

Krav ställs på leverantörer inom säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption. Kraven specificeras i Akademiska Hus uppförandekod för leverantörer, som baseras på FN Global Compacts tio principer, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden går med som kontraktssinnehåll i samtliga upphandlingar och omfattar även eventuella underleverantörer. Ställda krav följs upp via löpande avstämningar och genom stickprovsvisa leverantörsrevisioner. Läs mer om klagomålsmekanism på sidorna 101 och 114–115.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Koden. Ersättningsrapport kommer att läggas fram till årsstämman 2026 samt publiceras på bolagets hemsida. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Finansdepartementet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 51 för information om ersättningar.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej, inte heller förekommer sign-on bonus.

Styrelsens arvode och ledande befattningshavares ersättning är inte kopplad till, eller villkorad, av att företagets mål eller personligt satta mål inom bland annat hållbarhet uppnås. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se noterna 11 och 12.

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, vilket syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Den interna kontrollen inom Akademiska Hus tar utgångspunkt i COSO Framework for Internal Control som utgör ett etablerat ramverk.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön i organisation, beslutsvägar samt ansvar och roller. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd-instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning och instruktion för ekonomisk rapportering. Vidare fastställer styrelsen alla styrande dokument på policynivå enligt en fastställd plan. Kontrollmiljön omfattar även 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. CFO 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

Det finns inom Akademiska Hus en etablerad process för att identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en ägare. Riskhantering utgör en integrerad del av verksamhetsstyrningen där riskanalyser genomförs på både företagsövergripande nivå och enhetsnivå. De väsentliga risker som identifieras dokumenteras tillsammans med aktiviteter i affärs- och verksamhetsplaner för att möjliggöra uppföljning. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 24–26. Riskbedömning för att identifiera de processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker löpande. Risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse.

Kontrollaktiviteter

Bolagets interna processer och rutiner ger gott stöd för löpande hantering av risker. Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka och hantera risker för väsentliga fel sker både på övergripande nivå och detaljnivå och utgörs till exempel av godkännande av transaktioner, attest av leverantörsfakturer och utbetalningar, kontoavstämningar och analytisk uppföljning av resultatet.

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 den digitala utvecklingen blir fungerande IT-processer och informationssäkerhet allt viktigare.

Akademiska Hus arbetar löpande med att förbättra processer kopplade till finansiell rapportering, vilket omfattar både affärs- och IT-processer. Som en del i att utveckla och förstärka intern kontroll pågår kontinuerligt ett arbete med att bedöma risker samt dokumentera och formalisera kontroller inom processer som utifrån riskanalys bedömts väsentliga för finansiell rapportering. Arbetet genomförs med involvering av de personer som arbetar inom processerna för att skapa delaktighet och främja att kontroller också genomförs.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

→ **Bolagsstyrningsrapport**

Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policyer och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls ett par gånger om året, informationsmöten för alla medarbetare och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskottet samt styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskottet löpande återkoppling kring de initiativ som bedrivs i syfte att löpande förstärka och utveckla intern styrning och kontroll inom Akademiska Hus som helhet. Revisions- och finansutskottet ges även regelbunden återkoppling från de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterad på aktuella iakttagelser avseende intern kontroll.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i Statens ägarpolicy. Finansiell information i form av årsredovisning, delårsrapporter och bokslutskommuniké finns tillgänglig på akademiskahus.se.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och utvärdering av att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv och sker löpande av styrelse, vd, företagsledning samt inom ekonomi- och finansavdelningarna, där även förbättrings- och utvecklingsmöjligheter diskuteras. Vid varje bokslutstillfälle har vd och CFO en genomgång med ansvarig för respektive linjeenhet för att följa upp och diskutera resultat och viktiga affärsrelaterade frågeställningar. Verksamhetsstödens ekonomiska utfall följs också upp.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från det senaste mötet 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 varefter rekommendationer lämnas.

Akademiska Hus inkluderar dessa rekommendationer i det löpande arbetet med att utveckla och förstärka intern kontroll. Under året har även uppföljning via självutvärderingar genomförts kopplat till utvalda processer som bedömts väsentliga för finansiell rapportering. Vid behov utförs även separata utvärderingar av särskilda fokusområden.

Avsteg från koden valberedning

(Kodregel 1.3, 2.1–2.7, 4.6, 8.1, 10.2, punkt 1–2, 4.5)
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 styrelseledamöters oberoende

(Kodregel 4.5)
Kodregeln är till för att skydda minoritetsägare i aktiebolag, vilket inte är applicerbart på statligt helägda bolag.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport



Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Styrelse



LENA ERIXON

Styrelseordförande sedan 2023.
Ordförande i ersättningsutskottet.

Född: 1960

Befattning: Senior rådgivare.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Statens tjänstepensionsverk och Utbetalningsmyndigheten, styrelseledamot Saab Group och Hector Rail.

Tidigare befattningar: Generaldirektör Trafikverket, generaldirektör Försvarets materielverk och generaldirektör Vägverket samt ett flertal ledande roller inom statliga myndigheter och kommuner.

Utbildning: Förvaltningslinjen.

Kompetens: Bolagsstyrning och statlig styrning.



MARIETTE HILMERSSON

Ledamot sedan 2022.

Född: 1971

Befattning: Senior rådgivare.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Tyréns-koncernen.

Tidigare befattningar: Vd Willhem, vd Framtidenkoncernen och vd Castellum Region Väst.

Utbildning: Jur.kand.

Kompetens: Fastighetssektorn och hållbarhet.



MARIELL JUHLIN

Ledamot sedan 2022.

Född: 1973

Befattning: Vd Policy Impact och Programchef SustainGov.

Övriga uppdrag: Vice ordförande Vi Konsumenter och Research affiliate Mittuniversitetet.

Tidigare befattningar: Chefs-ekonom Ramböll Management och chefsekonom Hyresgästföreningen.

Utbildning: MSc internationell ekonomi, pol.mag.

Kompetens: Digitalisering, mål- och resultatstyrning.



JOHAN KUYLENSTIERNA

Ledamot sedan 2024.

Född: 1965

Befattning: Generaldirektör Naturvårdsverket.

Tidigare befattningar: Generaldirektör Formas, rektorsråd Stockholms universitet, ordförande Klimatpolitiska Rådet, vd Stockholm Environment Institute och flera positioner inom FN.

Utbildning: Fil.kand. i geovetenskap, Fil.Lic. i naturgeografi

Kompetens: Ledarskap och strategiskt hållbarhetsarbete.



ERIK MATTSSON

Ledamot sedan 2023.

Född: 1981

Befattning: Kansliråd och bolagsförvaltare Finansdepartementet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Apoteket, Almi och Svensk Exportkredit.

Tidigare befattningar: M&A-ansvarig Skanska Group.

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Bolagsstyrning, ekonomi och finans.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport



Styrelse

Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Styrelse



CHRISTER NERLICH

Ledamot sedan 2017.
Ordförande i revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sveafastigheter.

Tidigare befattningar: CFO Vasakronan och AP Fastigheter och Corporate finance Newsec.

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Fastighetssektorn, ekonomi och finans.



HÅKAN STENSTRÖM

Ledamot sedan 2022.
Ordförande i investeringsutskottet.

Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Västgöta Rör.

Tidigare befattningar: Vice vd Skanska Central Europa och Skanska Sverige, inköpsdirektör Skanska Sverige och ett flertal andra roller inom Skanska.

Utbildning: 4-årigt tekniskt gymnasium.

Kompetens: Byggprocessen.



KENT WALTERSSON

Ledamot sedan 2024.

Född: 1967

Befattning: Universitetsråd Linköpings universitet (LiU).

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Stockholms konstnärliga högskola och Stångåstaden, ordförande i valnämnden för Linköpings kommun.

Tidigare befattningar: Universitetsdirektör LiU, centrumföreståndare LiU samt ett flertal ledande roller inom stat och kommun.

Utbildning: Fil.dr. samhällsstudier med historisk inriktning.

Kompetens: Högskolesektorn, styrnings- och ledningsfrågor.



CAROLINE JERNLÖF

Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2024.

Född: 1984

Befattning: Fastighetschef.

Tidigare befattningar: Privat- och företagsrådgivare på Handelsbanken och projektledare Polismyndigheten.

Utbildning: YH-utbildning.

Kompetens: Fastighetsförvaltning.

REVISORER

Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB (PwC).

KONSTANTIN BELOGORCEV

Auktoriserad revisor.

Född: 1983

Utbildning: Civilekonom

Övriga revisionsuppdrag, ett urval: Fastighets AB Balder, Specialfastigheter Sverige AB, Jernhusen AB, Willhem AB.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

→ Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Företagsledning

**CAROLINE AREHULT**

Vd, anställd 2021.

Född: 1973**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Fryshuset.**Tidigare befattningar:** Vd Hemfosa, vd Skanska Fastigheter Stockholm och ett flertal andra roller inom Skanska.**Utbildning:** Civileingenjör.**PETER ANDERSON**

CFO, anställd 2022.

Född: 1970**Tidigare befattningar:** Ekonomi- direktör Jernhusen, CFO Hemfosa, CFO- och ekonomichefsroller Kungsliden, ICA Fastigheter och Steen & Ström.**Utbildning:** Civilekonom.**ULF DÄVERSJÖ**

Direktör Affärsteknik och utveckling, anställd 2014.

Född: 1979**Tidigare befattningar:** Inköps- direktör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting och Global Purchaser Arla Foods.**Utbildning:** Civilekonom.**ERIK FLORMAN**

Hållbarhetschef, anställd 2022.

Född: 1979**Tidigare befattningar:** Hållbarhetschef Kungsliden, gruppchef Hållbar Affärsutveckling Skanska och Design Director Toscana.**Utbildning:** Landskapsarkitekt.**JOSEFIN HELGESON**

HR-direktör, anställd 2017.

Född: 1980**Tidigare befattningar:** HR-partner Akademiska Hus, HR PwC, samt befattningar inom rekrytering och bemanning.**Utbildning:** Fil.Kand. personalvetare.LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

→ Företagsledning

Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Företagsledning

**CHRISTIAN JÖNSSON**

Fastighetsdirektör* och direktör
Teknik & Service, anställd 2004.

Född: 1979

Tidigare befattningar: Flertalet
ledande befattningar och andra
roller inom Akademiska Hus.

Utbildning: Kandidatexamen med
huvudämne fastighetsvetenskap.

*Christian Jönsson tillträdde rollen som
fastighetsdirektör den 1 december 2025.
Tidigare fastighetsdirektör, Anna Alsborger,
lämnade sin roll och bolaget den 30 november
2025.

**ALI RANJI**

Projektdirektör, anställd 2022.

Född: 1978

Tidigare befattningar:
Ledande befattningar Fabege
och Vasakronan.

Utbildning: MSc. Construction
Management.

**CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST**

Chefsjurist, anställd 2004.

Född: 1968

Tidigare befattningar: Advokat
Glimstedt advokatbyrå och
Hovrättsassessor Hovrätten för
Västra Sverige.

Utbildning: Jur.Kand.

**CECILIA WIDE**

Marknads- och kommunikations-
direktör, anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar:
Kommunikationschef SP (Sveri-
ges Tekniska Forskningsinstitut).

Utbildning: Fil.Kand. journalistik,
medier och kommunikation.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Finansiering

Förvaltningsfastigheter

Risker och riskhantering

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

→ Förslag till vinstdisposition

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2025, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och tillhörande uppskjuten skatt. Utdelningsandelen kan under enstaka år vara upp till 100 procent i syfte att uppnå målet för kapitalstruktur. Beslut om utdelning ska beakta genomförandet av bolagets strategi och finansiella ställning. De övriga ekonomiska målen är att totalavkastningen ska uppgå till minst 5,5 procent över en konjunkturcykel och att koncernens belåningsgrad ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

Totalavkastningen har de senaste sju åren varit 7,3 procent i snitt, för 2025 uppgick totalavkastningen till 4,1 procent. Vid utgången av 2025 uppgick belåningsgraden till 30,9 procent i koncernen och till 57,9 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	4 592 571 969 kronor
Årets vinst	1 951 028 270 kronor
Summa	6 543 600 239 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 3 907 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 636 600 239 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2026 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 ford-ringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelningen inte bör ske enligt styrelsens förslag. Den föreslagna värdeöver-föringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2025-12-31 (Mkr)	Utfall koncernresultat	Orealiserade värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	8 143		8 143
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 208		-2 208
DRIFTÖVERSKOTT	5 935		5 935
Centrala administrationskostnader	-66		-66
Utvecklingskostnader	-70		-70
Ränteintäkter	178		178
Räntekostnader	-1 049		-1 049
Tomträttsavgäld	-81		-81
FÖRVALTNINGSRESULTAT	4 846		4 846
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 145	1 145	—
Värdeförändringar finansiella instrument	63	20	83
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	3 764	1 165	4 930
Skatt	-783	-240	-1 023
RESULTAT EFTER SKATT	2 982	925	3 907
Utdelning 100% av utdelningsgrundande resultat			3 907





Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025	2024	2025	2024
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hyresintäkter	4	7 947	7 860	7 947	7 860
Övriga förvaltningsintäkter	5	196	116	198	447
SUMMA INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		8 143	7 976	8 145	8 307
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-1 228	-1 193	-1 224	-1 189
Underhållskostnader		-150	-165	-1 515	-981
Fastighetsadministration		-561	-575	-559	-568
Tomträttsavgäld	6	—	—	-81	-82
Övriga förvaltningskostnader	6	-269	-187	-268	-188
SUMMA KOSTNADER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	7, 8	-2 208	-2 120	-3 648	-3 007
DRIFTÖVERSKOTT		5 935	5 856	4 497	5 299
Centrala administrationskostnader	7	-66	-72	-66	-72
Utvecklingskostnader	7	-70	-78	-70	-77
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	—	—
Ränteutäkter	10	178	156	179	156
Räntekostnader	10	-1 049	-1 164	-1 164	-1 303
Tomträttsavgäld	10	-81	-82	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 564	-1 591
FÖRVALTNINGSRESULTAT	11, 12, 31	4 846	4 617	1 812	2 412
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-1 145	-1 885	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	63	-189	63	-189
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		3 764	2 543	1 875	2 223
Bokslutsdispositioner	15	—	—	592	580
RESULTAT FÖRE SKATT		3 764	2 543	2 466	2 802
Skatt	16	-783	-523	-515	-597
ÅRETS RESULTAT	17	2 982	2 020	1 951	2 205
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 982	2 020	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025	2024	2025	2024
ÅRETS RESULTAT		2 982	2 020	1 951	2 205
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar (elderivat)		14	7	14	7
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	16	-3	-1	-3	-1
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	—	—	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	—	—	—	—
Summa övrigt totalresultat		11	6	11	6
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 993	2 026	1 962	2 211
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 993	2 026	—	—

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

→ Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	0	1	0	1
Förvaltningsfastigheter	13, 14	116 724	114 883	62 251	49 706
Tomträtt	38	2 623	2 623	—	—
Inventarier och installationer	19	38	36	38	36
Andelar i koncernföretag	20	—	—	1	1
Fordringar hos dotterbolag	23	—	—	30	28
Derivatinstrument	21, 22, 23	3 294	4 335	3 294	4 335
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	372	395	372	395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 050	122 273	65 985	54 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	21, 25	1 072	364	1 072	364
Övriga kortfristiga fordringar	26	2 188	1 729	2 188	1 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	158	127	158	127
Derivatinstrument	21, 22	17	1 038	17	1 038
Summa kortfristiga fordringar	23	3 434	3 258	3 434	3 258
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		5 883	6 878	5 883	6 878
Kassa och bank		27	31	27	31
Summa likvida medel	21, 28	5 910	6 908	5 910	6 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 344	10 166	9 344	10 166
SUMMA TILLGÅNGAR		132 394	132 439	75 330	64 668

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135	2 135	2 135	2 135
Uppskrivningsfond		—	—	10 000	—
Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	29	-6	-17	-6	-17
Aktuariella vinster och förluster		88	88	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		60 626	60 116	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	4 592	4 860
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	1 951	2 205
SUMMA EGET KAPITAL		62 843	62 322	18 673	9 183
Obeskattade reserver	15	—	—	1 145	1 737
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	21, 22	39 389	35 507	39 389	35 507
Derivatinstrument	21, 22	1 670	714	1 670	714
Uppskjuten skatteskuld	16	16 988	16 598	5 535	2 818
Övriga långfristiga skulder	30	180	325	203	348
Långfristig skuld tomträtt	38	2 623	2 623	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	30	35	36	40
Summa långfristiga skulder		60 878	55 802	46 833	39 428
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	21	374	327	374	327
Skulder till dotterbolag		—	—	5	5
Skatteskulder	16	—	—	—	—
Övriga kortfristiga skulder	30	2 322	5 118	2 323	5 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 661	2 629	2 661	2 628
Lån	21, 22	3 252	6 231	3 252	6 231
Derivatinstrument	21, 22	64	9	64	9
Summa kortfristiga skulder		8 673	14 315	8 679	14 320
SUMMA SKULDER	33	69 552	70 117	55 512	53 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 394	132 439	75 330	64 668

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

→ Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital ³	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2024-01-01		2 135	2 135	-23	88	58 180	62 515
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	2 020	2 020
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	6	—	—	6
Summa totalresultat		—	—	6	—	2 020	2 026
RESERVFOND							
Upplösning reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-2 218	-2 218
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 218	-2 218
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31		2 135	—	-17	88	60 116	62 322
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	2 982	2 982
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	11	—	—	11
Summa totalresultat		—	—	11	—	2 982	2 993
FUSIONSRESULTAT							
Fusionsdifferens		—	—	—	—	1	1
Summa fusionsresultat		—	—	—	—	1	1
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ²		—	—	—	—	-2 473	-2 473
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 473	-2 473
UTGÅENDE BALANS 2025-12-31		2 135	—	-6	88	60 626	62 843

1) Utdelning om 2 218 Mkr beslutades på årsstämman den 29 april 2024.
2) Utdelning om 2 473 Mkr beslutades på årsstämman den 29 april 2025.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

→ Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital ³	Reservfond	Uppskrivningsfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS 2024-01-01		2 135	2 135	—	-23	4 943	9 190
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	2 205	2 205
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	—	6	—	6
Summa totalresultat		—	—	—	6	2 205	2 211
RESERVFOND							
Upplösning reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
FUSIONSRESULTAT							
Fusionsdifferens		—	—	—	—	—	—
Summa fusionsresultat		—	—	—	—	—	—
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ¹		—	—	—	—	-2 218	-2 218
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 218	-2 218
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31		2 135	—	—	-17	7 065	9 183
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	1 951	1 951
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	—	11	—	11
Summa totalresultat		—	—	—	11	1 951	1 962
UPPSKRIVNINGSFOND							
Uppskrivningsfond		—	—	10 000	—	—	10 000
Summa uppskrivningsfond		—	—	10 000	—	—	10 000
FUSIONSRESULTAT							
Fusionsdifferens		—	—	—	—	1	1
Summa fusionsresultat		—	—	—	—	1	1
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning ²		—	—	—	—	-2 473	-2 473
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 473	-2 473
UTGÅENDE BALANS 2025-12-31		2 135	—	10 000	-6	6 544	18 673

1) Utdelning om 2 218 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2024.
2) Utdelning om 2 473 Mkr beslutades på årsstämman den 29 april 2025.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.





Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025	2024	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före dispositioner och skatt		3 764	2 543	1 875	2 223
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	1 238	1 805	1 649	1 190
Betald skatt		-417	-688	-418	-682
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		4 585	3 660	3 106	2 730
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-835	41	-419	174
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		57	-633	-361	-770
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		3 807	3 068	2 326	2 134
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	34				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 988	-2 550	-1 508	-1 691
Förvärv av förvaltningsfastigheter		—	—	—	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		2	380	2	380
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-8	-10	-8	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		24	-17	24	94
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga skulder		-117	-32	-117	-55
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-3 087	-2 228	-1 607	-1 282
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	34				
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		18 141	15 723	18 141	15 723
Återbetalning av lån		-14 355	-16 361	-14 355	-16 361
Realiserade derivat samt CSA		-3 030	2 208	-3 030	2 208
Utbetald utdelning		-2 473	-2 218	-2 473	-2 218
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-1 718	-648	-1 718	-648
ÅRETS KASSAFLÖDE		-998	192	-998	204
Likvida medel vid årets ingång		6 908	6 716	6 908	6 704
Likvida medel vid årets slut	28	5 910	6 908	5 910	6 908

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 4 585 Mkr (3 660).

Kassaflödespåverkan av investeringsverksamheten uppgick till -3 087 Mkr (-2 228), vilket är en ökning med -859 Mkr jämfört med motsvarande period 2024. Detta förklaras av ökade investeringar i förvaltningsfastigheter om -2 988 Mkr (-2 550) och färre försäljningar 2025.

Under året har kassaflödespåverkan från finansieringsverksamheten bidragit negativt med -1 718 Mkr (-648). Detta beror framförallt av ett större utflöde av CSA-säkerheter.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -998 Mkr (192).

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

- Resultaträkningar
- Balansräkningar
- Förändring i eget kapital
- Kassaflödesanalyser
- **Noter**
- Styrelsens intygande
- Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Innehåll

NOT 1	Allmän information	45	NOT 21	Lån och finansiella instrument	58
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	45	NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncern)	61
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	48	NOT 23	Förfallostruktur fordringar	64
NOT 4	Hysesintäkter	48	NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	64
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	49	NOT 25	Hyses- och kundfordringar	64
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld	49	NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	65
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	49	NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	49	NOT 28	Likvida medel	65
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	50	NOT 29	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	65
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	50	NOT 30	Övriga skulder	65
NOT 11	Anställda och personalkostnader	50	NOT 31	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	66
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	52	NOT 32	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncern)	52	NOT 33	Förfallostruktur skulder	67
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	54	NOT 34	Kassaflödesanalys	68
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	54	NOT 35	Ställda säkerheter	68
NOT 16	Skatt	55	NOT 36	Eventualförpliktelser	68
NOT 17	Utdelning	56	NOT 37	Transaktioner med närstående	69
NOT 18	Balanserade utgifter	56	NOT 38	Tomträtt	69
NOT 19	Inventarier och installationer	56	NOT 39	Händelser efter balansdagen	69
NOT 20	Andelar i koncernföretag	57			



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÅTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Noter

1 Allmän information

Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Göteborg. Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten. Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Samtliga belopp i annan valuta än svenska kronor har räknats om till balansdagens kurs om inget annat anges.

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2025. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisnings-regler för koncerner. Moderföretaget rapporterar i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella till-gångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2025
Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tilläm-pades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2. Inga nya eller ändrade regler och tolkningar har identifierats under 2025 som inneburit någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus. Under 2024 trädde lagen om tilläggsskatt i kraft. Den baseras på OECD:s modellregler Pillar 2 samt EU:s direktiv om säkerställande av

en global minimiskattenivå för storskaliga koncerner i unionen. Koncernen har enbart svenska bolag och kan därmed nyttja undantags-regeln för tilläggsskatt de fem första räkenskapsåren. IFRS 18, som behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter, ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. De nya kraven innebär framför allt en annan uppställning av resultaträkningen och ökade upplysningskrav kring vissa resultatmått. Arbete pågår med att analysera de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering.

KONCERNREDOVISNING
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande. Samtliga dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncern-redovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden.

SEGMENTRAPPORTERING
Akademiska Hus redovisar inte någon indelning i olika rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernen endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på hur koncernen som helhet följs upp av högsta verkställande beslutsfattare. All verksamhet, inklusive tillgångar, är geografiskt lokaliserad i Sverige.

INTÄKTSREDOVISNING
Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasing-avtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. Övriga förvaltningsintäkter redovisas i tillämpliga delar på samma sätt som hyresintäkterna. Dessa utgörs till största delen av intäkter som är en direkt följd av hyreskontrakten och består huvudsakligen av intäkter A Working Lab, intäkter från tjänster åt hyresgäster och övriga förvaltningsuppdrag. Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med in-

tjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda planer
För förmånsbestämda pensionsplaner fastställs kostnaden för pensions-förmånen baserat på aktuariella beräkningar enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarie. Omvärderingar, inklusive aktuariella vinster och förluster, effekter från förändringar av tillgångstaket (asset ceiling) och avkast-ningen på förvaltningstillgångarna (exklusive räntekomponenten som redovisas i resultaträkningen) redovisas direkt i balansräkningen med en intäkt eller kostnad motsvarande periodens förändring i rapporten över totalresultatet i den period de uppkommer. Omvärderingar, som redovisas i övrigt totalresultat, påverkar balanserat resultat och kommer inte att återföras till resultaträkningen. Tjänstgöringskostnader från tidigare perioder redovisas i resultaträkningen i den period då planen ändras. Nettoräntan beräknas med tillämpning av diskonteringsräntan vid periodens början på den förmånsbestämda nettoskulden eller tillgången.

Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig bostadsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensions-förpliktelser. När det inte finns en fungerande marknad för sådana bostadsobligationer används istället marknadsräntan på statsobliga-tioner med motsvarande löptid. De förmånsbestämda kostnaderna är indelade i följande kategorier:

- tjänstgöringskostnader (inklusive tjänstgöringskostnader inne-varande period, tjänstgöringskostnader i tidigare perioder samt vinster och förluster avseende reduceringar och/eller regleringar)
- nettoräntekostnad eller nettoränteintäkt
- aktuariella vinster och förluster

De första två kategorierna redovisas i resultaträkningen som personal-kostnad (tjänstgöringskostnad) respektive finansnetto (nettoränte-kostnaden). Vinster och förluster relaterade till reduceringar och regleringar redovisas som tjänstgöringskostnader från tidigare perioder. Omvärderingar redovisas i övrigt totalresultat.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella värdet för framtida pensions-åtaganden relaterat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser.

SKATT

Periodens skatteintäkt/kostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna nyttjas.

Skatter beräknas utifrån den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, för närvarande 20,6%.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs i räntenettot.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar inklusive aktiverad ränta). Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgiften. Övriga löpande underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Vid fastighetsförsäljningar via bolag redovisas försäljningen vid tillträdet.

Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet av avyttring som övrig förvaltningsintäkt eller förvaltningskostnad.

I det fall Akademiska Hus nyttjar del av en fastighet för egen administration, utgör fastigheten en förvaltningsfastighet endast om en obetydlig del nyttjas för administrativa ändamål.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Akademiska Hus har en intern process för fastighetsvärdering där uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagets värderings-specialister och fastställs av CFO.

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter. För ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsmodeller, se not 13.

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Inventarier och installationer består främst av IT-utrustning och kontorsinventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärdet minskat med linjära avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

IT-utrustning	33%
Inventarier och installationer	20%
Balanserade utgifter	20%

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som driftkostnad respektive fastighetsadministration. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig förvaltningsintäkt respektive övrig förvaltningskostnad.

NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivningar görs då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet, som är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt. Reverseringen redovisas i resultaträkningen.

LEASING

Leasingavtal där Akademiska Hus är leasegivare klassificeras som operationellt leasingavtal när i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisningen av dessa framgår under ”Intäktsredovisning”.

I de fall Akademiska Hus är leasetagare har tomträttsavtal identifierats som de mest väsentliga. Dessa nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder särredovisas i balansräkningen för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. Tomträttsavtalen hanteras

som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. Verkligt värde räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta, för närvarande en genomsnittlig ränta om 3,17 procent. Ingen avskrivning görs av nyttjandetillgången. Årlig avgift för tomträttsavgäld redovisas i moderbolaget som förvaltningskostnad men i koncernen som finansiell kostnad.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingsskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de klassificeras enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper (”regular way purchase”). Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Samtliga derivat, förutom elderivat, innehåller i säkringssyfte och dessa redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Vissa av dessa derivat ingår i säkringspaketet, medan andra är så kallade fristående derivat.

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över totalresultat
Tillgångar och skulder under denna kategori redovisas löpande till verkligt värde via övrigt totalresultat. Till denna kategori hör bolagets samtliga elderivat.

Övriga finansiella instrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Tillgångar och skulder under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde och värderas därefter löpande till verkligt värde över resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar faller under denna kategori. Tillgångarna klassificeras som hold to collect och Akademiska Hus nyttjar verkligt värdeoptionen för dessa placeringar. All värdeförändring i dessa poster redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar. De skulder som hör till denna kategori är de obligationslån som ingår i säkringspaketet.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÅTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Övriga finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas löpande till upplupet anskaffningsvärde. Akademiska Hus kundfordringar klassificeras under denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas initialt i balansräkningen till verkligt värde, inklusive transaktionskostnaden. Efter första redovisningstillfället värderas instrument i denna kategori till upplupet anskaffningsvärde. Till denna kategori hör obligationslån som inte ingår i säkringspaketet samt kortfristig skuld.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta. Upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av not 22.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, derivatinstrument och låneskulder används officiella marknadsnoteringar på balansdagen och beräkning sker enligt allmänt vedertagna metoder. I de fall sådana marknadsnoteringar saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på balansdagen. Beräknade och bedömda verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras. Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värde-hierarkin för olika poster framgår av not 21.

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och redovisas därefter till fakturerat belopp efter avdrag för eventuella nedskrivningar (kundförluster), vilket motsvarar upplupet anskaffningsvärde. Hyres- och kundfordringarnas förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Osäkra fordringar bedöms individuellt och eventuella nedskrivningar redovisas inom rörelsens kostnader.

Tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde över totalresultatet ska nedskrivningsbehovsprövas.

De flesta av Akademiska Hus tillgångar faller utanför detta krav då de redovisas till verkligt värde över resultaträkningen. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, men eftersom Akademiska Hus kunder till största del är statliga myndigheter nedskrivningsbehovsprövas dessa fordringar inte eftersom beloppet inte anses få en materiell påverkan på resultatet.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med förfallotid på under tre månader. Dessa klassas som likvida

medel eftersom de utgörs av mycket likvida företagscertifikat som kan omsättas till ett värde motsvarande det redovisade beloppet. De kortfristiga placeringarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar utgörs av räntebärande värdepapper och korta placeringar i bank. De redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (orealiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot.

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde med avseende på säkrad risk.

Värdeförändringen redovisas i finansnettot. Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter, vilket innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Finansieringskostnaden för förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande tid i anspråk att färdigställa belastar i sin helhet respektive års finansiella resultat.

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder och andra skulder värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser. Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnettot.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas i finansnettot. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränte-swapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i finansnettot. Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt i finansnettot.

I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling av koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Eldervaten värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande i övrigt totalresultat. Effekterna av prissäkring, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultatavräknas och förs vid förfall från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker med så kallad ”verkligt värdesäkring” och ”kassaflödessäkring”. Akademiska Hus använder så kallade valutaränteswapavtal för att säkra obligationer som emitterats i utländsk valuta. Detta sker i enlighet med finanspolicyn. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen vilket även medför att all redovisningsmässig ineffektivitet också hamnar i resultatet. Sedan 1 januari 2021 tillämpar bolaget ”kassaflödessäkring” av sina elderivat, vilket innebär att värdeförändringarna i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för finansnettot.

Akademiska Hus säkerställer att det finns ett ekonomiskt samband genom att de kritiska villkoren är samma för både säkring och säkrad position. Detta sker i samband med skuldemission. Akademiska Hus har en väldigt stabil rating och bolaget kan därmed konstatera att kreditrisken inte får någon betydande effekt på säkringspaketets marknadsvärde. Den kreditrisk som finns hanteras genom så kallade CSA-avtal. Båda säkringarna har en säkringsgrad på 1:1 eftersom verkligt värdesäkringen görs som en direkt spegling av det underliggande säkringsobjektet och kassaflödessäkringen är i samma enhet som förbrukningen sker. Elen säkras till cirka 80 procent av prognostiserad förbrukning och följs regelbundet upp.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Skilnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga ändringar i RFR 2 har skett under 2025 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras i det fall det föreligger en framtida ekonomisk nytta samt standardförbättring mot utsprungligt skick. Till skillnad från koncernen ingår inte ränta i pågående nyanläggningar.



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Under året har uppskrivningar av fastigheter skett om 12 594 Mkr (0). Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med linjära avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Markanläggningar	5%
Byggnader	1,7%
Byggnadsinventarier	10%
Markinventarier	20%

Hyresgäst Anpassningar skrivs av enligt hyreskontraktets längd.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda

Moderföretagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatte-skuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositio- nerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

	Ökning med en procentenhet				Minskning med en procentenhet			
	Påverkan på driftöver- skott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på vär- deförändring och bedömt marknads- värde, Mkr	Påverkan på be- dömt marknads- värde, procent- enheter	Påverkan på driftöver- skott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på vär- deförändring och bedömt marknads- värde, Mkr	Påverkan på be- dömt marknads- värde, procent- enheter
Hyresintäkter	79	0,4	352	0,3	-79	-0,4	-352	-0,3
Vakanser	-76	-1,1	-1 054	-0,9	76	1,1	1 054	0,9
Driftkostnader	-12	-0,1	-132	-0,1	12	0,1	132	0,1
varav mediaförsörjning	-8	-0,1	-66	-0,1	8	0,1	66	0,1
Kalkylränta	—	-8,0	-7 935	-6,8	—	8,3	8 766	7,5
Direktavkastningskrav	—	-11,0	-10 755	-9,2	—	15,2	16 540	14,2

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste före- tagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt, bland annat ansvarsförbindelser. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar ge en betydande påverkan på Akademiska Hus resultat och ställning (se vidare not 13).

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19 görs ett antal antaganden bland annat för diskonteringsränta i nuvär- deberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsätt- ning, återstående tjänstgöringstid för dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhål- landen, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 31).

Känslighetsanalys resultatpåverkan

Känslighetsanalysen visar hur driftöverskottet, avkastningen på operativt kapital och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna påverkas vid förändringar av olika variabler. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag. Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Orealiserade värdeförändringar påverkar dock ej kassaflödet. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktspportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing- avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 947 Mkr (7 860) och de direkta kostnaderna för förvalt- ningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 208 Mkr (-2 120).

De tre största hyresgästerna är Kungliga Tekniska högskolan, Lunds Universitet och Karolinska Institutet som tillsammans står för 31,5 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2025-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
2026	360	458	7
2027	336	853	12
2028	201	1 148	16
2029	199	1 395	20
2030	63	673	10
2031	37	308	4
2032 och senare	212	2 181	31
Totalt	1 408	7 015	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2025-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
> 70	10	1 109	16
30 – 70	45	1 946	28
10 – 30	142	2 474	35
7 – 10	44	384	5
5 – 7	380	1 021	15
2,5 – 5	98	35	0
< 2,5	689	47	1
Totalt	1 408	7 015	100



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT



5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	2	330
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	92	61	92	61
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	46	47	46	47
Övriga rörelseintäkter	58	9	58	9
SUMMA	196	116	198	447

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-29	-37	-29	-37
Utredningar	-137	-48	-137	-48
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-24	-28	-24	-28
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-42	-42	-42	-42
Övriga rörelsekostnader	-37	-33	-36	-34
SUMMA	-269	-187	-268	-188
Tomträttsavgäld	—	—	-81	-82

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
I RESULTATRÄKNINGEN REDOVISADE FUNKTIONER:				
Fastighetsförvaltningen	-2 208	-2 120	-3 648	-3 007
Centrala administrationskostnader	-66	-72	-66	-72
Utvecklingskostnader	-70	-78	-70	-77
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 344	-2 270	-3 784	-3 156
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-784	-754	-784	-754
Fastighetsadministration	-84	-91	-84	-91
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-150	-165	-1 515	-981
Tomträttsavgäld	—	—	-81	-82
Fastighetsskatt	-18	-24	-18	-24
Personalkostnader	-658	-660	-659	-658
Avskrivningar	-7	-10	—	—
Övriga kostnader	-643	-566	-643	-566
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 344	-2 270	-3 784	-3 156

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Balanserade utgifter	-1	-2	-1	-2
Fastigheter	—	—	-1 557	-1 581
Inventarier och installationer	-6	-8	-6	-8
SUMMA	-7	-10	-1 564	-1 591

I koncernen redovisas avskrivningar som fastighetsadministration och driftskostnad.



9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderföretaget	
	2025	2024
Utdelning	—	—
SUMMA	—	—

10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	178	156	179	156
Räntekostnader	-1 049	-1 164	-1 164	-1 303
TOTALT RÄNTENETTO	-872	-1 008	-985	-1 147
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	85	349	85	349
Verkligt värdesäkringar	-106	-347	-106	-347
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-20	3	-20	3
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	83	-192	83	-192
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	83	-192	83	-192
Tomträttsavgäld	-81	-82	—	—
FINANSNETTO	-890	-1 279	-922	-1 336

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	Moderföretaget	
	2025	2024
Kvinnor	203	195
Män	406	386
KONCERN TOTALT	609	581

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget Akademiska Hus AB. Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 33 procent (34).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämموالدا ledamöter och 1 (2) ledamot utsedd av arbetstagarna. 4 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 44 procent (40). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 4 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, CFO, projektdirektör, direktör fastighet och teknik & service, hållbarhetschef, direktör affärsteknik & utveckling, marknads- och kommunikationsdirektör, HR-direktör samt chefs-jurist. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 4,3 Mkr (3,1). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd	7	8	7	8
Övriga anställda	422	402	422	402
SUMMA	429	410	429	410
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd	4	4	4	4
varav pensionskostnader	2	2	2	2
Övriga anställda	199	190	200	188
varav pensionskostnader	66	64	67	63
SUMMA	204	194	205	192
varav pensionskostnader	68	66	69	65

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2025				2024			
Tkr		Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Revisions- och finans- utskott	Styrelse- arvode	Inves- terings- utskott	Ersätt- nings- utskott	Revisions- och finans- utskott
Ordförande	Lena Erixon	399	—	16	—	379	—	14	—
Ledamot	Erik Mattsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	192	—	—	52	183	—	—	47
Ledamot	Mariette Hilmersson	192	24	—	—	183	23	—	—
Ledamot	Håkan Stenström	192	34	—	—	183	34	—	—
Ledamot	Mariell Juhlin	192	24	—	—	183	23	—	—
Ledamot	Peter Gudmundson ¹	—	—	—	—	90	—	—	17
Ledamot	Örjan Wikforss ¹	—	—	—	—	90	11	—	—
Ledamot	Johan Kuylenstierna ²	192	—	—	38	94	—	—	18
Ledamot	Kent Waltersson ²	192	24	—	—	94	12	—	—
Arbetsstagarledamot	Caroline Jernlöf	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Karolina Dahl ³	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetsstagarledamot	Josef Mård ⁴	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		1 551	105	16	90	1 477	103	14	82

1) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2024
2) Invald i styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2024
3) Valdes in i styrelsen 29 april 2025 och lämnade styrelsen 12 december 2025.
4) Lämnade styrelsen 29 april 2025.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2025		2024	
Tkr		Grundlön ¹	Pensionskostnad	Grundlön ¹	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Caroline Arehult	5 426	1 668	5 139	1 363
CFO	Peter Anderson	2 687	775	2 599	734
Fastighetsdirektör	Anna Alsborger ²	2 061	561	2 212	550
Projektdirektör	Ali Ranji	2 083	517	2 013	499
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist	1 954	688	1 889	667
Direktör affärsteknik och utveckling	Ulf Däversjö	1 864	447	1 774	422
Fastighetsdirektör och Direktör Teknik & Service	Christian Jönsson ³	1 820	421	—	—
Direktör Teknik & Service	Andreas Kupenberg ⁴	—	—	1 803	585
Marknads- och kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 340	622	1 294	616
HR-direktör	Marie Hallander Larsson ⁵	—	—	1 383	326
HR-direktör	Josefine Helgeson ⁶	1 334	346	559	110
Hållbarhetschef	Erik Florman	1 333	273	1 260	254
SUMMA		21 902	6 318	21 925	6 136

1) Några andra ersättningar utöver av de ovan redovisade i grundlön, med undantag för lagstadgad semesterersättning, utgår ej.
2) Lämnade företagsledningen 30 november 2025.
3) Blev medlem i företagsledningen 1 mars 2025. Från 1 december 2025 innehar han även rollen som Fastighetsdirektör.
4) Lämnade sin befattning den 31 december 2024. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 3 673 Tkr, vilket är utöver beloppet som redovisas i tabellen. Hela kostnaden, inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2024.
5) Lämnade företagsledningen 31 juli 2024.
6) Blev medlem i företagsledningen 1 augusti 2024.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare och ersättning till styrelse. Ersättningen till vd och ledande befattningshavare utgörs av grundlön, lagstadgad semesterersättning och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Pensionskostnaden avser den kostnad som på-verkat årets resultat. Ersättning till vd beslutas av styrelsen i samråd med ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattnings-havare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelse-ledamöter som är anställda inom Akademiska Huskoncernen eller anställda i Finansdepartementet uppbär ej något arvode för detta upp-drag. Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2025.

Pensioner

För Caroline Arehult har Akademiska Hus tecknat en individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. Hon har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av kontant-lönen. Bolaget äger även rätt att begära att vald försäkringslösning innehåller efterlevandepension samt sjukförsäkring tillämplig från sjukdag 91. Bolaget tillhandahåller utöver ovanstående även sedvanliga FTA- och TGL-försäkringar, försäkringar för resor i tjänsten samt en sedvanlig sjukvårdsförsäkring. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, så kallade ”10-taggarlösningar”. Dessa följer antingen frilagd premie som är kostnadsneutrala mot förmånsbestämd ITP2, alterna-tivt ”premietrappa” enligt företagets direktiv kring pensionsförmåner.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med Caroline Arehult har avtal träffats om en ömsesidig uppsägnings-tid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångs-ersättning ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Inkomster som Caroline Arehult erhåller genom annan anställning eller näringsverksamhet under den period som avgångsersättningen utbetalas av Bolaget, ska avräknas från lön respektive avgångsersättning krona för krona.

Övriga ledande befattningshavare har avtalad ömsesidig uppsägnings-tid på sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångs-ersättning med ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT



12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

Tkr	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 776	1 749	1 776	1 749
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	287	381	287	381
Övriga tjänster	120	108	120	108
SUMMA	2 183	2 238	2 183	2 238

13 Förvaltningsfastigheter (Koncern)

Förändring av fastighetsbeståndet	Koncern	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 883	114 600
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 874	2 410
+ Aktiverade ränteutgifter	115	140
+ Förvärv	—	—
– Försäljningar	-2	-359
+/- Marknadsvärdetförändring	-1 145	-1 908
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	1 010	-516
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-314	-302
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	—	-235
Varav värdeförändring på grund av förändrat KPI	—	—
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	—	—
Varav aktiverade ränteutgifter	-115	-140
Varav övrig värdeförändring	-1 727	-715
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	116 724	114 883

Värdeförändringar i beståndet	2025	2024
Positiva	2 817	2 107
Negativa	-3 962	-4 015
Resultat vid försäljning och utrangering	—	23
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	-1 145	-1 885

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2025 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

Fördelning värderingsmetod	Mkr	Andel, %
Kassaflödesmetod	108 966	94
Övrig värderingsmetod	6 269	5
Ortsprismetod (utbyggnadsreserver)	1 489	1
SUMMA	116 724	100

108 966 Mkr (94 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets driftöverskott. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal och en bedömning om marknads-mässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna är bedömda utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal. För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Restvärdet beräknas från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Restvärdet nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet. Utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken.

Med revisionsuppdrag avses revisornrs ersättning för den lagstadgade revisionen, det vill säga sådant arbete som har varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses i princip vad som benämns kvalitetssäkrings-tjänster (till exempel granskning av prospekt för EMTN-program) samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av övriga arbetsuppgifter.

Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderings-förutsättningar med externa värderingsinstitut. Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differen-tierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori för respektive fastighet. Riskerna analyseras därmed i flera dimensioner och bedöms generellt vara högre för fastigheter med mera kortfristiga hyreskon-trakt, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen. Direktav-kastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 208 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp.

6 269 Mkr (5 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödes-metod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkast-ningskrav efter behov. Indikativa försäljningspris ingår i denna grupp.

Utbyggnadsreserver om 1 489 Mkr (1 procent), har värderats enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,49 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår på-gående nyanläggningar uppgående till 3 542 Mkr (4 674) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Värderingsförutsättningar 2025

Uthyrningsmarknaden för kontor är tudelad. Efterfrågan är stark för objekt i bra lägen och med hög kvalitet, medan kontorsfastigheter i sekundära och perifera lägen har en mer utmanande marknadssituation med ökad konkurrens om aktiva intressenter. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit positiv under de senaste månaderna, men nivån för året ligger fortsatt under det tioåriga genomsnittet. Marknaden gynnas av lägre räntor och dämpad inflation, men hämmas av den kraftiga substansrabatten på vissa noterade fastighetsbolag. Direktavkastningskraven inom attraktiva segment uppvisar en sjunkande tendens. Generellt upplevdes marknaden mer positiv i slutet av året än under första halvåret med transaktioner som genomförts på goda nivåer i starka delmarknader. Akademiska Hus bedömda direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår till 4,91 procent (4,95) och 7,00 procent (7,05). Totalt uppgick värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2025 till 1 010 Mkr (-516).

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärldiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtaltiden. Cirka 85 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 5,6 år (5,6). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda intäktsflöden.

Orts- och lägesindelningen har gjorts dels utifrån fastighetsmarknadens generella indelning. Större och betydelsefulla orter bland annat ur demografisk, sysselsättningsmässig och ekonomisk betydelse har åsatts en högre attraktivitet. Ur perspektivet högre utbildning och forskning bedöms, utöver Sveriges tre storstäder Stockholm, Göteborg och Malmö, de klassiska universitetsstäderna Uppsala, Lund och i viss mån Linköping och Umeå, som mer attraktiva och långsiktigt stabila orter. Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet.

Akademiska Hus verkar på ett specifikt segment av fastighetsmarknaden som innebär att våra fastigheter har en högre grad av specialanpassning och därmed ett något mer osäkert restvärde än vad mer generella fastigheter såsom kontorsbyggnader och bostäder har. Detta innebär att flera av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,08 – 10,92 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,00 procent och 8,75 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per ort redovisas i tabellen nedan.

	2025-12-31		2024-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Stockholm*	4,5	6,5	4,5	6,6
Uppsala	5,1	7,2	5,1	7,2
Göteborg	4,7	6,8	4,7	6,8
Lund	5,3	7,4	5,4	7,5
Umeå	5,8	8,0	5,9	8,0
Linköping	5,6	7,7	5,7	7,8
Övriga	6,2	8,3	6,2	8,4
Koncern	4,9	7,0	5,0	7,1

*Stockholm inkl Huddinge, Kista och Solna

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden	
Hyrestid	>10 år, >6 år < = 10 år, < = 6 år
Orts- och lägesindelning	25 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	1,0%
Inflationsantagande år 2–10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 3% för lokaler kärnkund, 5% för lokaler icke kärnkund
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	115 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	155 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under kontraktperioden beräknas till högst inflationen (KPI) med hänsyn till kontraktets indexandel. Faktisk vakans tillämpas vid förekomst och efter kontraktperiodens utgång tillämpas en schablonvakans på 3 procent för lokaler med kärnkund respektive 5 procent för lokaler med icke kärnkund. För fastighetsadministrativa kostnader samt underhållskostnader tillämpas schabloner.

Förändring av underhållskostnader har vid påverkan på resultat och avkastning på eget kapital beräknats utifrån verkliga underhållskostnader. Påverkan på marknadsvärdet har beräknats utifrån underhållsschablon och schablon för fastighetsadministration i värderingsmodellen.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur det bedömda marknadsvärdet påverkas vid förändringar av olika variabler. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad.

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr*	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	352	0,3
Vakanser, +/- en procentenhet	1 054	0,9
Driftkostnader, +/- en procent	132	0,1
varav mediaförsörjning	66	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	611	0,5
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	611	0,5
Kalkylränta, + en procentenhet	-7 935	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	8 766	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-10 755	-9,2
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	16 540	14,2

*Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter

Övrigt

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 947 Mkr (7 860) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 208 Mkr (-2 120 Mkr).

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Under året har värderingsobjekt till ett bedömt marknadsvärde på 34 729 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 30 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde per 2025-12-31. Värderingarna har 2025 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 5 836 till 11 672 miljoner kronor. 2025 var avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna cirka 0,6 procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödeskillnader, främst bedömd marknadshyra. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 581	70 998
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	1 508	1 694
Förvärv	—	—
Försäljningar och utrangeringar	-0	-111
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	74 088	72 581
Ingående uppskrivningar	7 692	7 692
Årets uppskrivningar	12 594	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	20 287	7 692
Ingående avskrivningar	-30 224	-28 702
Omklassificeringar	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	59
Årets avskrivningar	-1 557	-1 581
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-31 781	-30 224
Ingående nedskrivningar	-343	-343
Återförda nedskrivningar	—	—
Årets nedskrivningar	—	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-343	-343
BOKFÖRT VÄRDE	62 251	49 706

Anskaffningsvärdet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt. Skattemässigt restvärde uppgick till 30 799 Mkr (30 524). Under året har förvaltningsfastigheter skrivits upp med 12 594 Mkr.

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	460	480
Förändrade överavskrivningar	132	100
SUMMA	592	580
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2019	—	460
Överavskrivningar	1 145	1 277
SUMMA	1 145	1 737



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

16 Skatt

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt på årets resultat	-395	-415	-395	-415
Korrigerig skatt tidigare år	-1	—	-1	—
Summa aktuell skatt	-396	-415	-396	-415
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	4	—	4	—
Förvaltningsfastigheter	-485	-207	-123	-182
Periodiseringsfond	95	99	—	—
Avsatt till pensioner	-0	—	—	—
Summa uppskjuten skatt	-387	-108	-119	-182
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-783	-523	-515	-597

Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	3 764	2 543	2 466	2 802
Skatt enligt gällande skattesats	-775	-524	-508	-577
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-6	-3	-6
Ej skattepliktiga intäkter	12	2	12	2
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-2	-4	-2	-4
Resultat från andel i koncernbolag	—	—	—	—
Justering av tidigare års skattekostnad	-1	—	-1	—
Övrigt	-14	9	-10	-12
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-783	-523	-515	-597

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Ej avdragsgilla kostnader	10	19	10	19
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	10	19	10	19
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	—	-95	—	—
Förvaltningsfastigheter	-16 965	-16 489	-5 514	-2 805
Finansiella instrument	-31	-32	-31	-32
Avsatt till pensioner	-1	-1	—	—
Övrigt	—	—	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-16 997	-16 617	-5 544	-2 837
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT	-16 988	-16 598	-5 535	-2 818

	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Poster i övrigt totalresultat				
- Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	-3	-1	-3	-1
- Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	—	—	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-3	-1	-3	-1

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT



17 Utdelning

Utdelningen enligt årsstämans beslut den 29 april 2025 uppgick till 2 473 Mkr (2 218). Utbetalningen ägde rum vid två tillfällen, 1 236,5 Mkr utbetalades den åttonde maj och 1 236,5 Mkr utbetalades den fjärde november. Utdelningen per aktie uppgick till 1 158,31 kr (1 038,88). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 829,88 kr per aktie, totalt 3 907 Mkr, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Till årsstämans förfogande står (kronor):	
Balanserad vinst	4 592 571 969
Årets vinst	1 951 028 270
SUMMA	6 543 600 239

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 3 907 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 636 600 239 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2025

	Utfall koncernresultat	Orealicerade värdeförändringar i Koncern	Utdelnings- grundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	8 143		8 143
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 208		-2 208
DRIFTÖVERSKOTT	5 935		5 935
Centrala administrationskostnader	-66		-66
Utvecklingskostnader	-70		-70
Ränteintäkter	178		178
Räntekostnader	-1 049		-1 049
Tomträttsavgälder	-81		-81
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	4 846		4 846
Värdeförändringar fastigheter	-1 145	1 145	—
Värdeförändringar finansiella instrument	63	20	83
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	3 764	1 165	4 930
Skatt/aktuell skatt	-783	-240	-1 023
RESULTAT EFTER SKATT	2 982	925	3 907
Utdelning 100% av utdelningsgrundande resultat			3 907

18 Balanserade utgifter

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8	8	8
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	8	8	8	8
Ingående avskrivningar	-7	-5	-7	-5
Årets avskrivningar	-1	-2	-1	-2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-8	-7	-8	-7
BOKFÖRT VÄRDE	0	1	0	1

19 Inventarier och installationer

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158	149	158	148
Årets inköp	8	9	8	9
Förvärv av dotterbolag	—	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	—
Omklassificeringar	—	0	—	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	167	158	167	158
Ingående avskrivningar	-123	-115	-123	-114
Förvärv av dotterbolag	—	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	—	—	—
Årets avskrivningar	-6	-8	-6	-8
Omklassificeringar	—	0	—	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-129	-123	-129	-123
BOKFÖRT VÄRDE	38	36	38	36

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

20 Andelar i koncernföretag

Tkr	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	111 717
Fusion av dotterföretag	—	-111 067
Förvärv av dotterföretag	—	—
BOKFÖRT VÄRDE	650	650

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i % ¹	2025-12-31	2024-12-31
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
Akademiska Hus Holding 2 AB	559360-3441	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Göteborg Lorensberg 24:2 AB	559345-9208	Göteborg	25 000 (25 000)	100 (100)	25	25
SUMMA					650	650

Moderföretaget indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i % ¹	2025-12-31	2024-12-31
Akademiska Hus Kunskapen 3 AB	559282-9054	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Kunskapen Holding AB	559379-2830	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 5 AB	559379-2848	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 6 AB	559379-2855	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 7 AB	559379-3028	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
SUMMA					150	150

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

21 Lån och finansiella instrument

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI	2025-12-31					
	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat som ingår i en säkringsrelation	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Räntederivat	1 119				1 119	1 119
Valutaränteswappar				2 175	2 175	2 175
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	1 119			2 175	3 294	3 294
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	13				13	13
Valutaränteswappar				3	3	3
Elderivat				1	1	1
Kortfristiga placeringar		5 883			5 883	5 883
Hyses- och kundfordringar			1 072		1 072	1 072
Kassa och bank ¹			27		27	27
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	13	5 883	1 098	4	6 998	6 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Räntederivat	-541				-541	-541
Valutaränteswappar				-1 128	-1 128	-1 128
Svenska obligationslån			-13 127		-13 127	-13 287
Utländska obligationslån		-23 155			-23 155	-23 155
Övriga lån			-3 107		-3 107	-3 213
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-541	-23 155	-16 234	-1 128	-41 059	-41 325
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-52				-52	-52
Räntederivat	-1				-1	-1
Valutaränteswappar				-11	-11	-11
ECP			-2 216		-2 216	-2 217
Svenska obligationslån			-650		-650	-664
Utländska obligationslån		-369			-369	-369
Övriga lån			-16		-16	-16
Leverantörsskulder			-374		-374	-374
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-53	-369	-3 257	-11	-3 690	-3 705

1) Beloppet i tabellen avser koncern. Kassa och bank för moderbolaget är 27 Mkr.
Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

	2024-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat som ingår i en säkringsrelation	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Räntederivat	940				940	940
Valutaränteswappar				3 395	3 395	3 395
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	940	—	—	3 395	4 335	4 335
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat	110				110	110
Räntederivat	9				9	9
Valutaränteswappar				871	871	871
Elderivat				47	47	47
Kortfristiga placeringar		6 878			6 878	6 878
Hyses- och kundfordringar			364		364	364
Kassa och bank ¹			31		31	31
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	119	6 878	395	918	8 310	8 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Räntederivat	-443				-443	-443
Valutaränteswappar				-271	-271	-271
Svenska obligationslån			-11 390		-11 390	-11 834
Utländska obligationslån		-21 689			-21 689	-21 689
Övriga lån			-2 429		-2 429	-2 508
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-443	-21 689	-13 819	-271	-36 222	-36 745
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-1				-1	-1
Räntederivat	-0				-0	-0
Valutaränteswappar				-9	-9	-9
ECP			-2 498		-2 498	-2 499
Svenska obligationslån			-665		-665	-663
Utländska obligationslån		-3 053			-3 053	-3 053
Övriga lån			-16		-16	-16
Leverantörsskulder			-327		-327	-327
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-1	-3 053	-3 505	-9	-6 568	-6 567

1) Beloppet i tabellen avser koncern. Kassa och bank för moderbolaget är 31 Mkr.
Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

LÅN

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestikt företagscertifikatprogram. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 0 Mkr (0) under 2025. Obligationslånen redovisas till verkligt värde och övriga lån i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens riskhantering beskrivs i not 22 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -890 Mkr (-1 279) och den genomsnittliga medelkapitalet är 36 185 Mkr (35 337). Finansieringskostnaden uppgick till 2,53 procent (3,81) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringarna i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en minskning av finansieringskostnaden med -0,17 procent (0,54).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2025	2024
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	2,91	3,65
Räntenetto ränteswappar, %	-0,21	-0,38
Finansieringskostnad, %	2,71	3,27
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-0,17	0,54
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	2,53	3,81

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD

	2025	2024
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 027	-1 265
Räntenetto derivat	74	134
Övriga räntekostnader	-34	-17
Aktiverade ränteutgifter projekt	115	140
TOTALT RÄNTENETTO	-872	-1 008
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	85	349
– realiserade	83	-192
Värdeförändring verklig värdesäkring	-106	-347
TOTALA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	63	-189
Tomrättsavgäld	-81	-82
REDOVISAT FINANSNETTO	-890	-1 279

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

Fristående räntederivatinstrument ska redovisas till marknadsvärde (verkligt värde) och variationer i marknadsvärdet ska resultatföras i finansnettot. Räntederivat ingås huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen som till stor del består av finansiering till rörlig ränta. Sjunkande räntor innebär en negativ resultatpåverkan från dessa räntederivat och det motsatta gäller vid stigande räntor. Värdeförändringarna utgörs av ett förändrat nuvärde av framtida kassaflöden från räntederivaten, vid rådande räntenivåer. Dessa har därför inte någon omedelbar kassaflödespåverkan så länge som de är orealiserade. Vissa räntederivat stängs och avräknas löpande (månads- eller kvartalsvis) och ersätts med nya, vilket medför att resultaten realiseras löpande. Sjunkande räntor, i kombination med

	2025			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		5 883		5 883
Fristående derivat		1 131		1 131
Verkligt värde säkringar		2 178		2 178
TOTALA TILLGÅNGAR	—	9 193	—	9 193
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-594		-594
Verkligt värde säkringar		-1 139		-1 139
Obligationslån (verkligt värde)		-23 524		-23 524
TOTALA SKULDER	—	-25 258	—	-25 258

	2024			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		6 878		6 878
Fristående derivat		1 059		1 059
Verkligt värde säkringar		4 267		4 267
TOTALA TILLGÅNGAR	—	12 204	—	12 204
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-444		-444
Verkligt värde säkringar		-280		-280
Obligationslån (verkligt värde)		-24 742		-24 742
TOTALA SKULDER	—	-25 466	—	-25 466

räntederivat i förlängningssyfte, innebär att räntekostnaden blir högre än om förlängningen inte hade genomförts. Vid refinansiering och omsättning av räntebindningar vid senare tillfälle kan dock den lägre räntenivån nyttjas. I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med finansiering i utländsk valuta säkras med valutaswappar eller valutaränteswappar. Värdeförändringarna för obligationen/certifikatet respektive swappen kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För de utländska obligationerna tillämpas säkringsredovisning där endast redovisningsteknisk ineffektivitet, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabell på sida 60 presenteras de finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att

Värdering till verkligt värde	Värderingssätt	2025-12-31		2024-12-31	
		Verkligt värde	Resultat-påverkan	Verkligt värde	Resultat-påverkan
Derivat – fristående och i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	1 576	-1 963	4 602	1 255
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	3 691	0,2	3 159	1,0
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-23 524	-2 028	-24 742	1 680

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

I allmänna villkor för EMTN- programmet finns en klausul som reglerar att om svenska staten upphör att vara direkt eller indirekt ägare till mer än 50 procent av aktierna, motsvarande mer än 50 procent av antalet aktier och mer än 50 procent av antalet röster, ska lånen och eventuell ränta omedelbart förfalla till betalning. I avtalsvillkoren för de kortfristiga finansieringsprogrammen finns inget motsvarande åtagande. Koncernens policy har varit, från det att programmen etablerades, att inte acceptera några andra villkor som till exempel skulle kräva att en viss rating, soliditet eller räntetäckningsgrad ska upprätthållas.

använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar huvudsakligen derivatinstrument som ingår i nivå 2. Värderingen av instrumenten görs enligt metoden nollkuponsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkuponsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade enligt marknadspraxis med DEPO/FRA/SWAP-noteringar som bas. Källan till denna information är realtids-data från Bloomberg.

SÄKRINGSREDOVISNING

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att valutarisker elimineras. Genom valutaränteswapavtal valutakurssäkras samtliga räntebetalningar, såväl fasta som rörliga, samt framtida återbetalningar. Samtliga vidtagna åtgärder har uttalat syfte att utgöra en säkring och eliminera valutarisken så att all finansiering blir denominerad i svenska kronor. En effektiv säkring medför att värdeförändringarna av den säkrade positionen och själva säkringstransaktionen sammantaget motverkar varandra.

Kapitalförvaltning	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Bruttolåneskuld ¹⁾	-41 412	-37 418	-41 412	-37 418
Säkerhet för derivat, netto	-1 350	-4 525	-1 350	-4 525
Likvida medel	5 910	6 908	5 910	6 908
Kortfristiga fordringar	829	841	829	841
NETTOLÅNESKULD	-36 023	-34 194	-36 023	-34 194
Räntebärande del av pensionsskuld	-30	-35	-36	-40
Tomträttsavgäld	-2 623	-2 623	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	-38 676	-41 172	-36 060	-38 554

1) Bruttolåneskulden är från kvartal fyra 2025 omdefinierad att för lån i utländsk valuta, omfatta nominella belopp omräknade till inswappad kurs. Jämförelsesiffror är justerade.

Alla lån, inklusive obligationslån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskulden inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument.

KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet. Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2025, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och tillhörande uppskjuten skatt. Utdelningsandelen kan under enstaka år vara upp till 100 procent i syfte att uppnå målet för kapitalstruktur. Beslut om utdelning ska beakta genomförandet av bolagets strategi och finansiella ställning. De övriga ekonomiska målen är att totalavkastningen ska uppgå till minst 5,5 procent över en konjunkturcykel och att koncernens kapitalstruktur, mätt som belåningsgrad, ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Totalavkastningen har de senaste sju åren varit 7,3 procent i snitt, för 2025 uppgick totalavkastningen till 4,1 procent. Vid utgången av 2025 uppgick belåningsgraden till 30,9 procent i koncernen och till 14,8 procent i moderföretaget.

22 Finansiell riskhantering (Koncern)

Exponeringen för finansiella risker utgår ifrån kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital. Högre skuldsättning innebär en större exponering mot finansiella risker. Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tiden. Finanspolicyn, som fastställs årligen av styrelsen, är det centrala styrdokumentet och utgör ett stöd för skuldförvaltningen. Där beskrivs den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen. Mandaten omprövas årligen eller oftare, vid behov. Förändringar i omvärlden kan föranleda att mandaten justeras för att spegla bedömningen av risker och möjligheter i finansiella marknader. På så vis hålls mandaten ständigt aktuella och väl avvägda.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Avvägning måste därmed ske mellan å ena sidan besparing och osäkerhet och å andra sidan högre kostnad (riskpremier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera räntebindningstiden.

I finanspolicyn definieras tre mandat för hanteringen av ränterisk: Lång obligationsportfölj omfattar obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 3 935 Mkr (4 341) emitterade, vilket motsvarade 9.26 procent (10.95) av den totala portföljen.

Realränteandelen avser obligationer med real ränta och får uppgå till högst 5 procent (5) av total portfölj. Vid årsskiftet var realränte-obligationer för totalt 752 Mkr (500) emitterade, vilket motsvarade 1.77 procent (1.67) av den totala portföljen.

Grundportföljen består av resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och räntederivat. Realränteobligationer ingår i grundportföljen. Portföljen hanteras inom ett mandat för genom-snittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (3 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 4.11 år (4.27), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

	Kapitalbindning, Mkr	Räntebindning, Mkr
2026	3 305	16 660
2027–2031	11 859	11 642
2032–2036	12 849	6 728
2037–2041	6 041	4 747
2042–2046	5 531	1 130
2047–2051	1 827	505
SUMMA	41 412	41 412

I tabellen ovan visas nominella belopp som är omräknade till inswappad kurs. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	2025				
	AUD	CHF	EUR	NOK	USD
Bokfört värde, Mkr	-32	2 034	-946	-28	11
Nominellt belopp i respektive valuta, miljontal	91	1 450	510	950	50
Förfallotidpunkt	2026–2032	2027–2044	2032–2048	2036–2037	2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Mkr	58	1 209	759	27	78
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Mkr	-57	-1 126	-740	-25	-77
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	1,07	1,73	4,45	2,90

VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	2024				
	AUD	CHF	EUR	NOK	USD
Bokfört värde, Mkr	26	4 068	-194	—	87
Nominellt belopp i respektive valuta, miljontal	91	1 450	510	—	50
Förfallotidpunkt	2026–2032	2025–2044	2032–2048	—	2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	—	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Mkr	-7	-1 096	-177	—	-54
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Mkr	7	1 334	285	—	54
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,96	1,73	—	2,90

I samband med skuldemission i utländsk valuta ingår Akademiska Hus valutaränteswapavtal, där de kritiska villkoren är identiska för både säkring och säkrad position. En redovisningsmässig ineffektivitet uppstår då basisspreadar bara påverkar marknadsvärderingen av derivat och inte värderingen för de utgivna obligationerna.

Ränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabell.

Räntederivat som ej säkringsredovisas	2025-12-31	2024-12-31
Bokfört värde	585	491
Nominellt belopp	8 840	6 840
Förfallotidpunkt	2026-2034	2025-2034

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 4 Mkr (4).

RÄNTEKÄNSLIGHET

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Mkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 16,61 Mkr (17,41) per årsskiftet 2025.

VALUTARISK

Valutarisk utgör risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat- och balansräkning. Enligt Finanspolicyn ska all exponering för valutarisk i samband med finansiering i utländsk valuta elimineras eftersom verksamheten huvudsakligen bedrivs i svenska kronor. Samtliga betalningsflöden i utländsk valuta hänförliga till finansieringen valutarussäkras därför med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT			
Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	562	-562	—
CHF	16 895	-16 895	—
EUR	5 634	-5 634	—
NOK	869	-869	—
SEK	17 012	24 400	41 412
USD	2 582	-2 582	—
SUMMA	43 553	-2 141	41 412

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas	2025-12-31	2024-12-31
Bokfört värde	-52	109
Nominellt belopp	2 177	2 054
Förfallotidpunkt	2026	2025

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Risken avser att koncernen exponeras för högre kostnad än förväntat eller att finansieringsmöjligheterna är begränsade vid refinansierings-tillfället. Målet är att avväga kostnaderna för kapitalbindning med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Den mycket höga kreditvärdigheten möjliggör diversifierad kredit-försörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 30 procent (30) av totala portföljen får förfalla till refinansiering inom en tolv månaders-period. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 8,0 procent (14,0). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 5 910 Mkr (6 908) vid utgången av 2025. Vid årsskiftet fanns även bekräftade kreditfaciliteter i bank på 8 000 Mkr (6 000).

Finansieringsprogram och faciliteter	S&P Global Ratings	Ram 2025-12-31	Utnyttjat nominellt 2025-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	8 000Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200MEUR	208 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	5 000MEUR	3 487MEUR

Tabell ovan till höger visar återstående kontraktsenlig löptid för koncernens finansiella skulder. Likvidflödena är inte diskonterade och utländska flöden är omräknade till balansdagens kurs. För de instrument där den framtida rörliga räntan är okänd, har räntan beräknats med hjälp av avkastningskurvans implicita terminsränte-satser på balansdagen.

I huvudsak används hyresintäkter för att möta de åtaganden kopplade till koncernens finansiella skulder. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk	Lån	Derivat	Korta investe-ringar	Leasing-avgifter	Leveran-törsskuld	Summa
2026	-4 338	60	3 697	-82	-374	-1 038
2027	-5 129	31	—	-82	—	-5 179
2028	-2 283	-10	—	-82	—	-2 374
2029	-5 927	86	—	-82	—	-5 923
2030	-2 448	80	—	-82	—	-2 450
2031–2035	-15 419	42	—	-411	—	-15 788
2036–2040	-7 479	450	—	-82	—	-7 112
2041–2045	-8 710	17	—	—	—	-8 693
2046–2050	-2 184	—	—	—	—	-2 184
SUMMA	-53 916	756	3 697	-903	-374	-50 741

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Inom finansieringsverksamheten exponeras koncernen dels när över-skottslikviditet placeras i finansiella tillgångar, dels vid fordringar för värdeförändring i derivatinstrument. I syfte att begränsa denna risk finns i finanspolicyn ett limitsystem, där tillåten exponering baseras på motpartens rating, ägande samt engagemangets löptid. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden. I Finanspolicyn framgår att internationellt standardiserade nettning-avtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2025 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 988 Mkr (4 640). I syfte att minska exponeringen för motpartsrisk har tilläggsavtal ingåtts, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att dagligen ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit säkerheter om 1 452 Mkr (4 660) netto.

I tabellen nedan framgår finansiella tillgångar och skulder (derivat) som inte kvittats i balansräkningen men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal:

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2025-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	3 311	-1 923	1 388
Derivat finansiella skulder	-1 733	573	-1 161
SUMMA	1 577	-1 350	227

Tabellen visar att säkerhetsöverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 1 577 Mkr till 227 Mkr.

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2024-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	5 373	-4 696	677
Derivat finansiella skulder	-724	171	-553
SUMMA	4 649	-4 525	124

KREDITRISK HÄNFÖRLIG TILL HYRESFORDRINGAR

En stor del av koncernens fordringar utgörs av hyresfordringar. Den maximala kreditriskexponeringen för hyres- och kundfordringar motsvaras av dess bokförda värden. Den bedömda kreditrisken i dessa är dock låg beaktat hyresgästernas höga kreditvärdighet.

ELPRISRISK

I riktlinje för elhandel beskrivs koncernens förhållningssätt till elprisrisker samt mandat för hantering av dessa. Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader ofördelaktigt och med låg prognostiserbarhet. I syfte att reducera exponeringen mot förändringar i elpriset används olika typer av finansiella prissäkringsinstrument (elderivat). Koncernen har en långsiktig prissäkringsstrategi. Handeln av fysisk elkraft (spot) och finansiella prissäkringsinstrument sker genom NordPool. För att begränsa motpartsrisken clearas all finansiell handel genom tredje part mot vilken Akademiska Hus ställer och erhåller säkerhet beroende på om derivatpositionen har ett positivt eller negativt värde.

Bolaget tillämpar säkringsredovisning för sina elderivat. Säkringsredovisningen är en kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för i finansnettot.

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och totalresultat enligt följande:

Elderivat som ingår i säkringsreserven	2025-12-31	2024-12-31
Bokfört värde, Mkr	7	22
Nominellt belopp (MWh)	1 057 145	1 017 556
Förfallotidpunkt	2028	2027

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheten samt enheten för riskkontroll. Riskkontrollsenheten hanterar rapportering och administration samt kontrollerar att mandaten följs. Arbete med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT



23 Förfallostruktur fordringar

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	3 434	3 258	3 434	3 258
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	1 376	2 124	1 406	2 153
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	2 289	2 606	2 289	2 606
SUMMA	7 100	7 988	7 129	8 017

24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Realiseras inom 5 år	54	69	54	69
Realiseras efter 5 år	318	325	318	325
SUMMA	372	395	372	395

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Hyres- och kundfordringar	1 078	371	1 078	371
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-7	-7	-7	-7
SUMMA	1 072	364	1 072	364

Hyres- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2025 har 790 Mkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 3 Mkr varit

förfallna i 6-30 dagar, 2 Mkr varit förfallna 31-60 dagar och 13 Mkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar. Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-7	-5	-7	-5
Årets reserveringar	-2	-3	-2	-3
Konstaterade kreditförluster	3	1	3	1
UTGÅENDE BALANS	-7	-7	-7	-7

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ **Noter**

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning skatter och avgifter	829	841	829	841
Erhållna säkerheter	573	171	573	171
Övriga kortfristiga fordringar	786	717	786	717
SUMMA	2 188	1 729	2 188	1 729

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyror	42	37	42	37
Förutbetalda driftkostnader	85	49	85	49
Övrigt	31	41	31	41
SUMMA	158	127	158	127

28 Likvida medel

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	5 883	6 878	5 883	6 878
Kassa och bank	27	31	27	31
SUMMA	5 910	6 908	5 910	6 908

Likvida medel redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeingar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt. Dessa placeringar värderas till verkligt värde. Kortfristiga placeringar återfinns i nivå 2 i verkligt värde-hierarikin. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 24 Mkr (21) i det redovisade beloppet av likvida medel för koncernen och moderbolaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-17	-23	-17	-23
Värdeförändring kassaflödessäkringar				
– Elderivat	14	7	14	7
Skatteeffekt	-3	-1	-3	-1
SUMMA	-6	-17	-6	-17

Säkringsreserv avser enbart elderivat inklusive skatteeffekt.

30 Övriga skulder

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 923	4 696	1 923	4 696
Övriga ej räntebärande skulder	579	747	603	771
SUMMA	2 502	5 443	2 526	5 467

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder.

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 1 923 Mkr (4 696).

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 322 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 106 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 74 Mkr senare än fem år efter balansdagen. Av moderbolagets övriga skulder förfaller 2 323 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 106 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 97 Mkr senare än fem år efter balansdagen.

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser



Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse



31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernens pensionsåtaganden omfattar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner enligt kollektivavtal.

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP 1, Alternativ ITP (10-taggarlösning) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen. Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 55 Mkr (54).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Den förmånsbestämda pensionsplanen ITP 2 omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggas via försäkring hos Alecta. ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppliv betalas fortsättningsvis på samma sätt som tidigare genom försäkringspremier. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är ITP 2-planen en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Koncernens andel av den planen är liten. För perioden har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gjort det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i pensionsplanen till 167 procent (162). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Alectas överskott kan fördelas till försäkrings-tagarna och/eller de försäkrade.

Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens tjänstepensionsverk (SPV). SPV-planen är kreditförsäkrad hos PRI Pensionsgaranti. Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 30 september 2025. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

SPV-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk och risk avseende livslängd. Det finns ingen aktiv intjäning inom SPV-planen. Således finns ingen risk avseende exempelvis löneökning och utveckling av inkomstbasbeloppet.

Ränterisk – En minskning av obligationsräntor som diskonteringsräntan fastställs utifrån leder till en ökning av pensionsskulden. Framtida eventuella nedgångar i räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk föratt koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

Inflationsrisk – En ökning av inflationen leder till en ökning av pensionsskulden. En eventuell ökning av inflationen i Sverige kan således innebära en risk genom att koncernens pensionskostnader och åtagande kan komma att öka.

Risk avseende livslängd – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till koncernens bästa bedömning avseende dödligheten för planens deltagare, vad gäller både under och efter dess anställning. Det finns en risk för att livslängden ökar för planens medlemmar vilket i så fall skulle öka såväl pensionskostnaderna som koncernens åtagande.

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Antaganden	2025-12-31	2024-12-31
Diskonteringsränta, %	3,2	2,7
Löneökning, %	0,0	0,0
Inflation, %	1,7	1,6
Inkomstbasbelopp, %	0,0	0,0
Personalomsättning, %	0,0	0,0
Återstående tjänstgöringstid, år	9,3	9,3
Mortalitet	DUS23	DUS23

Antaganden beträffande livslängd baseras på offentlig statistik och erfarenhet från dödlighetsberäkningar i Sverige och har fastställts i samråd med aktuariell expertis. Dessa antaganden innebär följande genomsnittliga återstående levnadsår för en person som går i pension vid 65 års ålder:

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2025-12-31	2024-12-31
PENSIONERING VID BALANSDAGEN		
Män	21,9	21,9
Kvinnor	23,9	23,9
PENSIONERING 20 ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Män	23,8	23,8
Kvinnor	25,2	25,2

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2025	2024
Förmåner intjänade under året	—	-1
Ränta på pensionsavsättning	1	1
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONS-KOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	1	—

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad. I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2025	2024
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	—	—
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	—	—
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	—	—

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	35	39
Tjänstgöringskostnad under perioden	—	-1
Nettoräntekostnad	1	1
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	—	—
Erfarenhetsbaserade justeringar	—	—
Pensionsutbetalningar	-5	-4
SUMMA	30	35

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
Resultaträkningar
Balansräkningar
Förändring i eget kapital
Kassaflödesanalyser
→ Noter
Styrelsens intygande
Revisionsberättelse
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT



Den beräknade löptiden för koncernens förmånsbestämda pensionsförpliktelse framgår av följande tabell:

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	30	35
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	—	—
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	—	—
SUMMA	30	35

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 5 Mkr (5) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

Pensionsskuld	2025-12-31	2024-12-31
Pensioner, Statens Pensionsverk	36	40
SUMMA	36	40

Övriga pensioner i moderföretaget avser främst den historiska pensionsskuld som övertogs från Byggnadsstyrelsen vid bildandet av Akademiska Hus-koncernen år 1993.

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden för de förmånsbestämda planerna i moderföretaget har utvecklats på följande sätt:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	40	46
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	—	—
Räntekostnader	1	1
Utbetalningar	-4	-4
Övrigt	—	-3
SUMMA	36	40

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

Pensionskostnad	2025	2024
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	—	—
Pensionskostnader inkl. löneskatt i samband med lösen av skuld PRI	—	—
Räntedel av pensionskostnad	-1	-1
PENSIONSOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	-1	-1
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	-55	-54
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	-13	-12
TOTALA PENSIONSOSTNADER	-69	-67

32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Modenföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 107	2 028	2 107	2 028
Upplupna lön- och personalkostnader	69	75	69	75
Upplupna drift- och underhållskostnader	120	127	120	127
Upplupna investeringar	—	12	—	12
Upplupna räntor	320	301	320	301
Övriga interimsskulder	45	86	45	85
SUMMA	2 661	2 629	2 661	2 628

33 Förfallostruktur skulder

	Koncern		Modenföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	8 673	14 315	8 679	14 320
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	30 183	13 186	18 737	13 192
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	30 695	42 616	28 095	26 236
SUMMA	69 552	70 117	55 512	53 748

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

34

Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncern		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar	7	10	1 564	1 591
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 145	1 908	—	—
Realisationsvinst (-)/ förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	—	-23	-2	-330
Värdeförändringar finansiella instrument	119	-72	119	-72
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	-34	-4	-32	-6
Övrigt	0	-14	0	7
SUMMA	1 238	1 805	1 649	1 190

Räntor och erhållen utdelning
Under 2025 har koncernen erhållit ränta om 738 Mkr (350) och betalat räntor om -1 690 Mkr (-1 413), detsamma gäller även för moderbolaget. Moderbolaget har inte erhållit någon utdelning under året (0).

Investeringsverksamheten
För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 996 Mkr (2 560) erlagts av koncernen, varav 2 996 Mkr i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 2 Mkr (382) erhållits, varav 2 Mkr erhållits i likvida medel.

Finansieringsverksamheten
Ingående saldo för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 42 462 Mkr. Utgående saldo uppgår till 44 374 Mkr. Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 755 Mkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på 1 157 Mkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

35

Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Spärrade bankmedel	24	21	24	21
Credit Support Annex	471	37	471	37
Ställda säkerheter avseende clearade derivat	102	135	102	135
SUMMA	597	192	597	192

Oreglerade resultat från transaktioner samt standardiserade beräknade säkerhetsmarginaler med börsclearade derivatinstrument har säkerställts genom spärrade bankmedel.

36

Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser per 31 december 2025.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

37 Transaktioner med närstående

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde. Några transaktioner med vd, styrelse eller

ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar har inte förekommit, se not 11.

De senaste två åren har inga inköp och försäljningar skett mellan företag inom Akademiska Hus-koncernen.

38 Långfristig skuld tomträtt

	Koncern		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående tomträttsvärde	2 623	2 663	—	—
Årets försäljningar	—	-40	—	—
UTGÅENDE TOMTRÄTTSVÄRDE	2 623	2 623	—	—

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2025 uppgick till 81 Mkr (82). Tomträttsavgäld är den avgift Akademiska Hus betalar till Statens Fastighetsverk, Uppsala Akademiförvaltning och Kungliga Djurgårdens förvaltning. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att motparten erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Den årliga tomträttsavgälden är angiven i respektive tomträttsavtal

och omförhandlas vart tionde år. Omförhandling av avgälderna pågår just nu för avgäldsperioden år 2026-2036 och avgälderna kommer slutligen att fastställas av mark- och miljödomstolen. Totalt innehar Akademiska Hus 12 fastigheter med tomträtt. De flesta tomträttersavtal löper med en första period om fyrtio år till den 1 oktober 2036, och förlängs därefter med 20 år i taget.

39 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har inga händelser inträffat som väsentligt påverkar koncernens eller moderföretagets finansiella ställning per balansdagen eller resultatet för räkenskapsåret.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

→ Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Hållbarhetsredovisningen för 2025 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören. Årsredovisningen beslutades den 13 mars 2026.

Göteborg den 13 mars 2026

Lena Erixon
Styrelseordförande

Mariette Hilmeresson
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Johan Kuylenstierna
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Kent Waltersson
Styrelseledamot

Caroline Jernlöf
Arbetstagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

→ Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH
KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och på sidorna 27–33. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15–70 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 27–33. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen 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 revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) 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/EU) 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.

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 (publ) 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 förvaltningsfastigheter. 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 hyresprocessen, inköpsprocessen, finansieringsprocessen och värderingsprocessen. 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 bolagets och 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. 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.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

→ Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 1 323 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av koncernens totala tillgångar. Nivån 1% av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Särskild materialitet fastställdes för revisionen av resultatrelaterade poster till 281 miljoner kronor utifrån 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

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 13.
Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2025-12-31 till 116,7 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna 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 30 % 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 kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2025-12-31. Revisionsteamet, 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 driftnetto, 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 13. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Akademiska Hus använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

→ Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–14, 75–118 och 121–124. Den av bolaget upprättade bolagsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida.

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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB (publ) för år 2025 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 och verkställande direktörens 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

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

→ Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 27–33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Göteborg den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

→ HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Hållbarhetsrapportering

Allmän information sidan 76

Miljö sidan 88

Social hållbarhet sidan 108

Ansvarsfullt företagande sidan 114

GRI-index sidan 116

Bestyrkanderapporter sidan 119

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

→ Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Allmänna upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2025. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsrapporten på sidorna 82–86. Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten kompletteras av vår Communication on Progress kopplat till både Global Compacts tio principer och FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Akademiska Hus arbete utgår även från ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen, se not 20. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 76–118 och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering. Styrelsen och vd försäkrar att Akademiska Hus hållbarhetsrapport 2025 har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap samt GRI Standards. Rapporten, inklusive taxonomin på sidorna 99–104, har översiktligt granskats av Akademiska Hus externa revisorer. Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten finns presenterad på sidan 119–120. Årsredovisningen 2025 upprättades den 13 mars och publicerades den 16 mars 2026.

Kontaktpersoner

Erik Florman, hållbarhetschef,
erik.florman@akademiskahus.se

Nina Helas, ansvarig hållbarhetsrapportering,
nina.helas@akademiskahus.se

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÅTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

Konsolidering och avgränsningar

Hållbarhetsrapporteringen omfattar koncernen Akademiska Hus AB, vilket motsvarar samma omfattning som vår finansiella rapportering. Verksamheten bedrivs i princip uteslutande i moderbolaget, således minskar risken för konsolideringsfel. Eftersom Akademiska Hus uteslutande äger och förvaltar fastigheter i Sverige ökar tillförlitligheten i vår hållbarhetsrapportering. Samtliga anställda finns i Sverige. Den geografiska koncentrationen ger oss möjlighet att samla data och analysera resultat under enhetliga förutsättningar, då vi främst behöver förhålla oss till den svenska kontexten, klimatförhållanden och marknadskrav. Detta gör att komplexiteten och risken för felaktigheter minskar och bidrar till att våra intressenter får en mer sammanhållen bild av vår hållbarhetsrapportering. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

Data och beräkningsmetoder

Vår hållbarhetsrapport omfattar flertalet olika datakällor, främst interna källsystem men även externa databaser och uppgifter som redovisats från leverantörer. Syftet med olika datakällor är att säkerställa att vi kan rapportera kvalitativa data inom de områden vi anser skapar en värdefull rapportering. Många upplysningar sammanställs endast årligen medan exempelvis energi, hälsa och säkerhet och taxonomi rapporteras och följs upp varje kvartal. Vi ser behov av att utöka frekvensen för fler områden och vår ambition är att göra det framåt, men det krävs resurser och ökade digitala flöden. Olika avdelningar ansvarar för upplysningar där man bygger upp kompetens och arbetar för att förbättra både process och datakvaliteten.

Vår klimatusläppsredovisning baseras på GHG-protokollet, faktisk användning till så stor utsträckning som möjligt och emissionsfaktorer från både leverantörer och branschen. Vi följer våra åtaganden till Science Based Targets initiative (SBTi) och redovisar med ambitionen att följa Fastighetsägarnas guide “Rapportering av utsläpp” som uppdaterades 2025 att inkludera vägledning för bokslut av hela Scope 1–3.

Förändringar mot tidigare rapportering

Under 2025 har inga betydande organisatoriska förändringar skett som påverkar hållbarhetsarbetet, förutom att befintliga hållbarhets-specialister har samlats i en central avdelning. Leverantörskedjan är likvärdig tidigare år och fastighetsbeståndet har justerats genom mindre försäljningar och färdigställande av projekt, vilket kan påverka jämförelser av nyckeltal för energi och växthusgaser. Inga förvärv har genomförts.

För jämförelser mellan 2024 och 2025 gäller i huvudsak samma redovisningsprinciper som tidigare, men rapporteringen har utvecklats på några områden. Arbetet med resursanvändning och cirkulär ekonomi har fördjupats för att öka transparensen kring resurseffektivitet. Vidare har GRI 207 införts som ny standard för skatteinformation, vilket stärker öppenheten kring skattehantering i linje med internationella krav på transparens. Rapporteringen av biologisk mångfald sker nu enligt GRI 101 istället för GRI 304, vilket ger ett bredare och mer plats-baserat perspektiv på påverkan i värdekedjan och följer uppdaterade globala riktlinjer. I övrigt gäller samma principer som tidigare. Under 2024 godkändes klimatmålen av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket medförde en mindre omräkning av basåret 2019 och justering av utsläppskällor inom Scope 3. För 2025 har emissions-faktorer för location-based utsläpp uppdaterats till nordisk/svensk elmix, vilket inneburit omräkning av historiska värden för jämför-barhet. Ingen ytterligare omräkning eller revidering av tidigare års hållbarhetsdata har gjorts. EU-taxonomin rapporteras enligt samma principer som föregående år men med de nya förenklade tabellerna.

Systemstöd

För att säkerställa hög transparens, kontinuitet och intern kontroll i vår insamling till hållbarhetsrapporten använder Akademiska Hus ett digitalt verktyg. Verktyget utgör en central plattform som stödjer insamling, hantering och granskning av hållbarhetsdata och ger våra rapportörer ett strukturerat och användarvänligt verktyg för att effektivt kunna samla in och rapportera relevant information. Genom verktyget kan vi följa upp vår hållbarhetsdata och säkerställa att all rapportering sker enligt fastställda riktlinjer och principer, som är i linje med GRI för det aktuella räkenskapsåret.

Den digitala plattformen möjliggör en tydlig ansvarsfördelning, där olika rapportörer bidrar med specifika upplysningar och underlag inom sina respektive områden. Denna struktur gör att vi kan säkerställa att all data håller en hög kvalitet, är aktuell och spårbar, vilket bidrar till en kontinuerlig och systematisk uppföljning av hållbarhetsmålen. Systemet ger våra medarbetare pålitliga verktyg för att dokumentera och rapportera data på ett enhetligt sätt, vilket bidrar till långsiktig kontinuitet och förenklar granskningen över tid.

Genom att bland annat använda ett digitalt system för datainsamling och intern kontroll kan Akademiska Hus erbjuda våra intressenter en rapportering som är transparent, konsekvent och tillfredsställande kvalitet i alla steg av hållbarhetsprocessen.

Utelämnande av känslig information

För att värna om medarbetares integritet och följa gällande data-skyddsregler samlar Akademiska Hus inte in fullständiga uppgifter om etnicitet, funktionsnedsättning eller minoritetstillhörighet. Dessa uppgifter betraktas som känsliga personuppgifter och hanteras därför inte inom ramen för vår hållbarhetsrapportering.

Utveckling framåt

Vi följer utvecklingen av de europeiska kraven, svensk lagstiftning samt branschutveckling när det gäller Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och framtida möjliga rapporteringsstrukturer. Vi kommer att anpassa vår rapportering till de krav som uppställs samt tillgodose våra intressenter med en strukturerad och transparent redogörelse över vårt hållbarhetsarbete.

De senaste åren har vi arbetat och inlett förberedelser utifrån kommande rapporteringskrav, bland annat genom att genomföra och dokumentera en preliminär dubbel väsentlighetsanalys enligt ESRS. Detta arbete har inspirerat väsentlighetsanalysen i årets rapport. Bedömningarna i analysen kommer att ses över årligen. Metodiken gör det möjligt för oss att noggrant identifiera och analysera både inverkan på vår verksamhet och vår påverkan på omvärlden, vilket gör att vi kan rapportera mer omfattande och nyanserat om hållbarhetsfrågor som är väsentliga för Akademiska Hus och våra intressenter.

Genom att vidareutveckla den digitala miljön och successivt öka redovisningskvalitén kan vi säkerställa att vår hållbarhetsrapportering förblir robust, aktuell och anpassad till framtida behov, samtidigt som vi stärker vårt bidrag till en mer hållbar fastighetssektor.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

→ Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

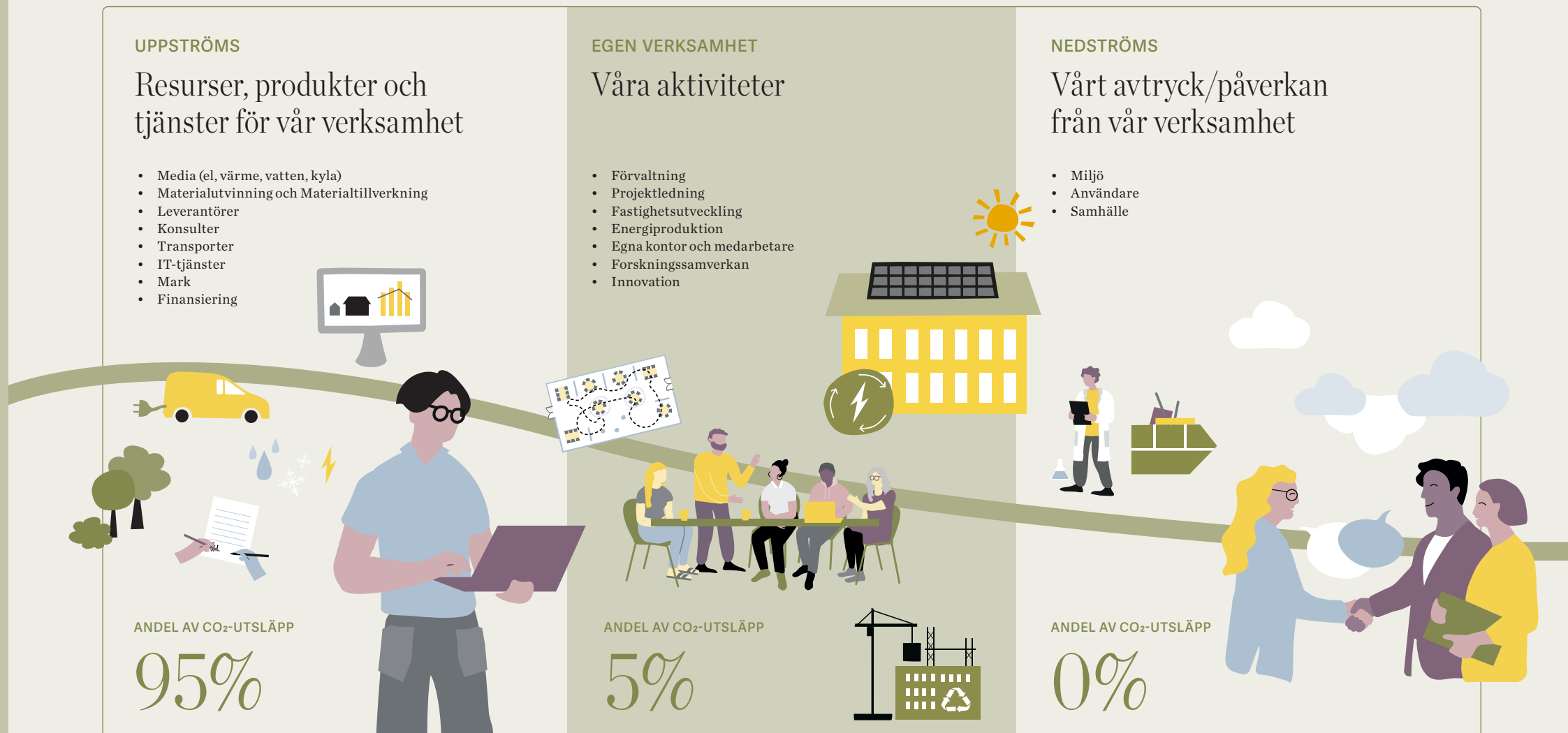
BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Akademiska Hus värdekedja

Som en del i vårt hållbarhetsarbete har vi kartlagt vår värdekedja. För att identifiera var vår klimatpåverkan är som störst, redovisar vi nedan andelen utsläpp för varje del av värdekedjan.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Intressentdialog – former och viktiga frågor

Som statligt ägt bolag har Akademiska Hus ett särskilt ansvar att agera föredömligt och bygga förtroende hos våra intressenter. Vår verksamhet påverkar och påverkas av många aktörer, där lärosätena är en av våra viktigaste intressentgrupper. För att säkerställa att vi levererar enligt våra intressenters förväntningar – idag och i framtiden – arbetar vi aktivt med att skapa en öppen och tillitsfull dialog kring hållbarhetsfrågor.

I vår nya strategi har vi valt att involvera lärosätena och andra intressenter i utvecklingen av verksamheten. Genom regelbundna

möten, undersökningar och samverkansprojekt fångar vi upp deras prioriteringar och synpunkter, vilket ger oss värdefulla insikter för att utveckla relevanta mål och aktiviteter inom hållbarhet, cirkulär ekonomi och resurseffektivitet.

Vi identifierar våra intressentgrupper genom vår väsentlighetsanalys som utgår från vår värdekedja och de aktörer som påverkar eller påverkas av vår verksamhet. För att säkerställa att våra intressentgruppers hållbarhetsprioriteringar beaktas genomför vi

vart tredje år en uppdatering av intressentdialogen. Utöver dessa regelbundna uppdateringar följer vi utvecklingen löpande under året och justerar dialogen vid behov, baserat på ny information och förändrade förutsättningar.

Intressentgrupper	Aktiviteter		Intresseområden	
Hyresgäster, lärosätens ledning, medarbetare och forskare	- Möten med beslutsfattare - Hållbarhetsdialoger - Intressentdialog hållbarhetsenkät - Campusplaner - Aha-seminarier	- Gemensamma utvecklingsprojekt - Gemensamma kommunikationsaktiviteter - Behovsdialoger och kundnöjdhetsundersökningar - Strategiska samarbetsavtal och nätverkskluster	- Lägre klimatutsläpp och energianvändning - God affärsetik och antikorruption - Hållbar lokalanvändning och hög nyttjandegrad - Hälsa och välmående på campus - Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	- Hållbar leverantörskedja fokus miljö - Trygghet och säkerhet på campus - Tillgängliggöra fastigheter och campus för forskning och testbäddar - Bidra till kundens hållbarhets- och klimatmål
Studenter	- Studentbarometern - Intervjuer med studenter till Aha-seminarier - Studentprojekt om campusutveckling	- Intervjuer och möten på campus exempelvis med studentföreningar - Kunskapspridande evenemang på campus	- God inomhusmiljö - Trygghet och säkerhet på campus - Hälsa och välmående på campus - Jämlikhet och inkluderande miljöer - Minskat avfall och ökad återvinning	- Lägre klimatutsläpp och energianvändning - Hållbar lokalanvändning och hög nyttjandegrad - Fler studentbostäder
Medarbetare	- Medarbetarsamtal/uppdagsdialog - Intressentdialog hållbarhetsenkät - Digitala kunskapsseminarier - Utbyte vid hållbarhetsutbildningar		- Lägre klimatutsläpp och energianvändning - Hälsa och säkerhet på och omkring våra byggarbetsplatser - Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	- God affärsetik och antikorruption - Trygghet och säkerhet på campus - God arbetsmiljö för Akademiska Hus medarbetare - Goda möjligheter till kompetensutveckling - Att företaget bidrar till samhällsnytta
Leverantörer, entreprenörer och konsulter	- Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar - Intressentdialog hållbarhetsenkät - Strukturerad introduktion av entreprenörer och leverantörer	- Rollerna avtalsägare och avtalsförvaltare för ökad tydlighet i relationen - Revisioner och leverantörsuppföljningar	- Hälsa och säkerhet på och omkring våra byggarbetsplatser - God arbetsmiljö för Akademiska Hus medarbetare - Lägre energianvändning - God affärsetik och antikorruption	- Trygghet och säkerhet på campus - Jämställda medarbetare inom Akademiska Hus - Hållbar leverantörskedja med fokus miljö - Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor - Goda relationer
Näringsliv och samhälle	- Utvecklingsmöten i region/stad - Medborgar- och näringslivsdialoger kring utvecklingsplaner	- Involvering och deltagande inom sakfrågor i olika branschorganisationer - Deltagande i flera forsknings- och innovationsprojekt	- Att aktivt bidra till utvecklingen av samhället/regionen - Skapa möjlighet för näringsverksamhet på campus - Fler studentbostäder - Hållbar stadsutveckling av våra campusområden	- Vara en aktiv och drivande aktör i innovations- och hållbarhetsfrågor - Vara en socialt hållbar och ansvarstagande samhällsaktör
Ägare	- Årlig ägardialog - Möten i hållbarhetsgruppen för de statliga bolagen	- Remissinstans - Bolagsstämma - Hållbarhetsdialog med ägare	- Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena - Samverkan med andra statliga bolag inom prioriterade hållbarhetsfrågor - Trygghet och säkerhet på campus	- Arbetsvillkor i bygg- och fastighetsbranschen - Fler studentbostäder - Lägre klimatutsläpp och energianvändning - Biologisk mångfald
Långgivare, banker och ratinginstitut	- Löpande kontakt i samband med upplåning och ränteriskhantering - Årliga bokslutsmöten med banker	- Halvårsvisa ratingmöten - Intressentdialog hållbarhetsenkät	- Lägre klimatutsläpp och energianvändning - Ökad lokalproducerad förnybar energi - Hållbar leverantörskedja med fokus miljö - Minskat avfall och ökad återvinning	- Effektbalansering på campus - Framtidssäkrade campus mot klimatrisker - Kontinuerlig närvaro i den gröna obligationsmarknaden - Transparent och tydlig kommunikation

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Väsentlighetsanalys

Vår väsentlighetsanalys syftar till att identifiera och utvärdera de hållbarhetsfrågor som är mest betydande för Akademiska Hus, både ur ett påverkansperspektiv och ett finansiellt perspektiv. Processen är inspirerad av CSRD, vilket säkerställer att hållbarhetsrapporteringen inte bara fokuserar på företagets påverkan på omvärlden, utan även på hur hållbarhetsfrågor kan påverka företagets finansiella ställning. Årets rapportering sker enligt GRI. De hållbarhetsfrågor som har bedömts som väsentliga i vår väsentlighetsanalys presenteras i tabellen till höger. Samtliga hållbarhetsfrågor anses väsentliga ur ett påverkansperspektiv och omfattas därmed av GRI. Utöver påverkansväsentlighet enligt GRI har vi också utvärderat finansiell väsentlighet baserat på TCFD för klimat och med inspiration av ESRS för övriga hållbarhetsområden.

Genomförande

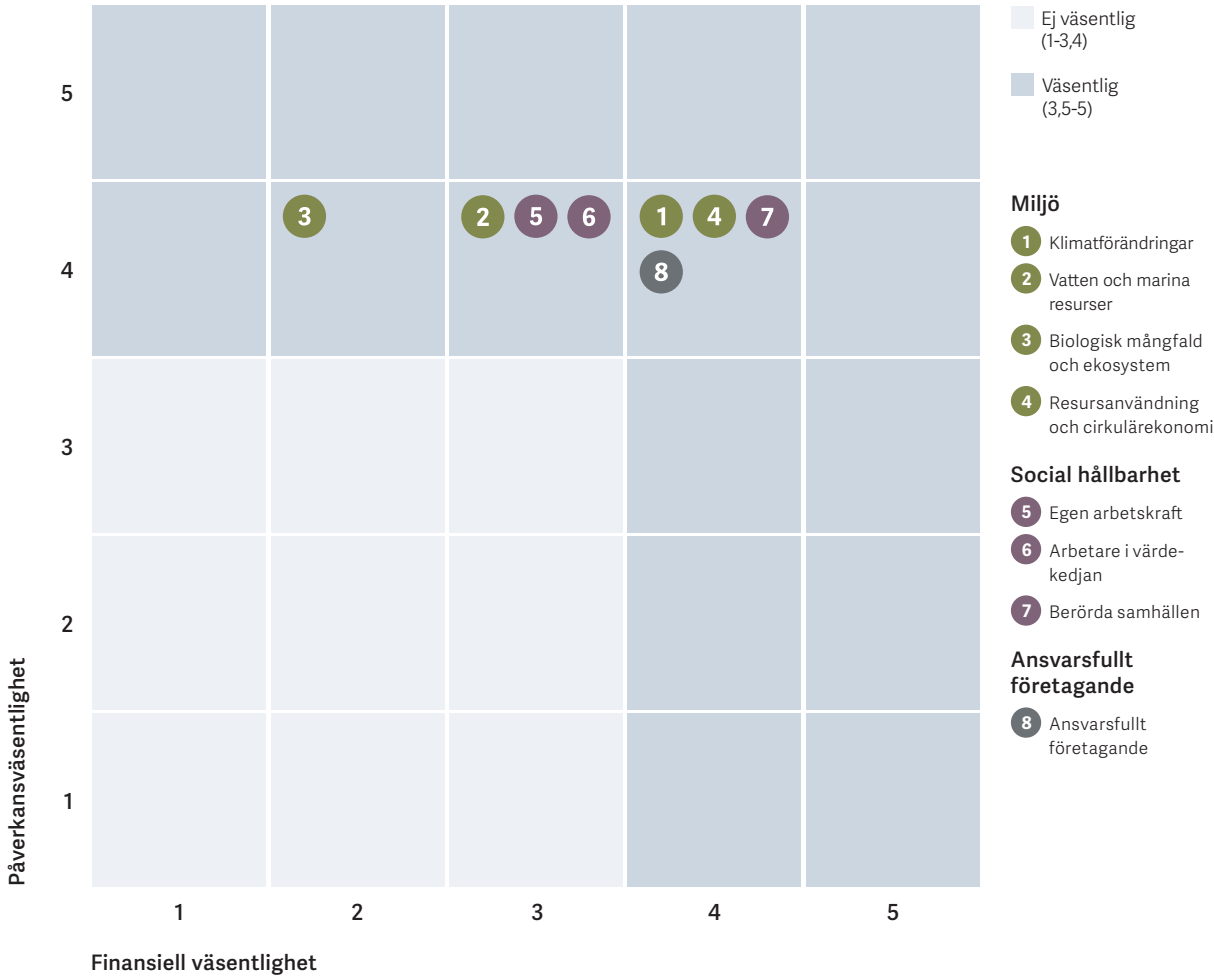
Under 2023-2024 genomförde Akademiska Hus en omfattande kartläggning av hållbarhetsfrågor som berör hela verksamheten och dess värdekedja. Arbetet inkluderade en utökad intressentdialog för att säkerställa att de identifierade frågorna speglar både samhällsintressen och våra viktigaste intressenters prioriteringar. Denna process låg till grund för att integrera hållbarhetsaspekterna i bolagets övergripande strategi och affärsplanering, så att vi kan fortsätta vara relevanta och värdeskapande även i framtiden.

Efter att relevanta hållbarhetsfrågor identifierats genomfördes en väsentlighetsbedömning, vilket möjliggjorde en tydlig prioritering av resurser och åtgärder i linje med Akademiska Hus hållbarhetsmål och affärsstrategi. Processen omfattade workshops med olika delar av verksamheten, företagsledningen och godkännande av styrelsen.

Under 2025 har vi gjort en översyn av väsentlighetsanalysen. Denna översyn är en integrerad del av vårt strategiarbete och ger oss möjlighet att vid behov justera och säkerställa att analysen förblir relevant i en föränderlig omvärld. För 2025 har mindre justeringar varit nödvändiga, men de väsentliga hållbarhetsfrågorna är oförändrade jämfört med föregående år, vilket har godkänts av styrelsen. Vi styr våra resurser och åtgärder mot de områden som har störst betydelse för både affärs-, miljö- och samhällsnytta, i linje med våra intressenters prioriteringar och bolagets långsiktiga strategi. En detaljerad lista över hållbarhetsfrågor som är relevanta för Akademiska Hus, inklusive aktuell bedömning utifrån både påverkan samt risker och möjligheter, finns att läsa på nästa sida.

Bedömningsgrunder

Väsentlighet utifrån påverkansperspektivet baseras på skala, omfattning, sannolikhet och återställbarhet. Finansiell väsentlighet utgår ifrån sannolikhet och konsekvens (deras påverkan i form av risker och möjligheter på de ekonomiska nyckeltalen förvaltningsresultat och fastighetsvärde). Därefter har ett tröskelvärde använts för att fastställa de väsentliga hållbarhetsfrågorna.



ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

→ Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Identifierade hållbarhetsfrågor

Områden	Akademiska Hus hållbarhetsfråga	Väsentlighet	Väsentlig i värdekedjan			Påverkansväsentlighet	Finansiell väsentlighet
			Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms		
1 Klimatförändringar	Klimatutsläpp	Väsentlig	X	X		X	
	Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	Väsentlig		X	X		X
	Energianvändning	Väsentlig	X	X	X	X	X
	Effektbalansering på campus	Ej väsentlig					
	Lokalproducerad förnybar energi	Ej väsentlig					
2 Vatten och marina resurser	Vattenanvändning	Väsentlig	X		X	X	
3 Biologisk mångfald och ekosystem	Biologisk mångfald på campus	Väsentlig		X	X	X	
	Biologisk mångfald i värdekedjan	Väsentlig	X			X	
4 Resursanvändning och cirkulärekonomi	Cirkulära materialflöden	Väsentlig	X	X	X	X	
	Generering av avfall och källsortering	Väsentlig	X	X	X	X	
	Hållbar lokalanvändning	Väsentlig			X	X	X
5 Egen arbetskraft	Medarbetarnas arbetsmiljö	Väsentlig		X		X	
	Jämställda medarbetare	Väsentlig		X		X	
6 Arbetare i värdekedjan	Hälsa och säkerhet i fastigheter och på byggarbetsplatser	Väsentlig	X	X	X	X	
7 Berörda samhällen	Hälsa och välmående på campus	Väsentlig			X	X	
	Trygghet och säkerhet på campus	Väsentlig			X	X	X
	Tillgång till studentbostäder	Väsentlig			X	X	
	Bevara och förädla historiska byggnader och campusmiljöer	Väsentlig			X	X	
	Platsidentitet på campus	Ej väsentlig					
	Konst på campus	Ej väsentlig					
8 Ansvarsfullt företagande	Affärsetik och korruption	Väsentlig	X	X	X	X	X
	Hållbar leverantörskedja – miljö	Väsentlig	X			X	
	Hållbar leverantörskedja – mänskliga rättigheter	Väsentlig	X			X	X

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Hållbarhetsstyrning

Akademiska Hus hållbarhetsstyrning syftar till att ha en effektiv och tydlig styrning av hållbarhetsarbetet för att möjliggöra måluppfyllnad av den statliga ägarpolicyen, hållbarhetsambitioner i vår bolagsstrategi och i våra klimat- och energimål. Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och vi arbetar enligt OECD:s sex steg för ansvarsfullt företagande mot en hållbar leverantörskedja. Våra klimatmål är i linje med Parisavtalet och vad som krävs för att begränsa den globala uppvärmningen till under 1,5-2°Celsius.



STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Akademiska Hus hela verksamhet styrs av bolagsstrategin, där hållbarhetsarbetet är en integrerad och central del. Bolagsstrategin sätter de övergripande målen för verksamheten, inklusive våra ambitioner inom hållbarhet. För att konkretisera och operationalisera dessa mål har vi en hållbarhetsstrategi som tydliggör prioriterade områden och vägval för att nå våra klimat- och hållbarhetsmål. Hållbarhetsstrategin omsätts i praktiken genom detaljerade färdplaner, såsom klimatfärdplanen och klimatbudgeten, som vägleder arbetet i hela organisationen och säkerställer att hållbarhetsmålen genomsyrar alla delar av verksamheten. Gemensamma policyer och riktlinjer samt mätbara mål tas fram av hållbarhetschefen med stöd av styrgrupp hållbarhet där framdrift och utfall följs upp av hållbarhetschefen.

Policyer ses över löpande samt tillgängliggörs på bolagets webbplats. De väsentliga hållbarhetsfrågorna från den dubbla väsentlighetsanalysen tas fram av hållbarhetschef med stöd av styrgrupp hållbarhet och godkänns av företagsledningen och styrelsen. Se sidorna 80–81 för mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen, våra väsentliga hållbarhetsfrågor samt hur vi arbetar med dem. För att säkerställa ett strukturerat och långsiktigt hållbarhetsarbete följer Akademiska Hus etablerade processer och rutiner för miljöledning som är integrerade i verksamheten. Arbetet baseras på kontinuerliga riskbedömningar, interna kontroller och förbättringsåtgärder för att uppnå våra miljö- och klimatmål. För styrning av arbete med klimatrelaterad risk, se sidorna 105–107. Samtliga nya medarbetare genomgår en grundutbildning inom hållbarhet som del av introduktion till bolaget. Alla medarbetare får möjlighet till vidare riktad hållbarhetsutbildning i sin roll.

STYRELSEN

Akademiska Hus styrelse har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket omfattar strategi, affärsplan, policyer, mål och uppföljning. Vd har det operativa ansvaret för genomförandet. Styrelsen fattar beslut om hållbarhetsstrategin, hållbarhetspolicyen och uppförandekoden, om dessa har uppdaterats, efter beredning av hållbarhetschefen och företagsledningen. Styrelsen följer årligen upp hållbarhetsmålen och granskar framdriften i prioriterade hållbarhetsfrågor. Bolagets riskanalys, inklusive identifierade hållbarhets- och

klimatrisker, rapporteras årligen till styrelsen. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen informeras till styrelsen av företagsledningen. Analysen ligger till grund för hållbarhetsrapporteringen i årsredovisningen, som styrelsen godkänner. Kvartalsvis sker återkoppling av hållbarhetsrapporteringen till Revisions- och finansutskottet. Styrelsen och vd godkänner årligen hållbarhetsredovisningen. Eventuella väsentliga avvikelser från hållbarhetsarbetet eller uppförandekoden rapporteras löpande till styrelsen. Under året har inga sådana avvikelser rapporterats.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Akademiska Hus vd är ytterst operativt ansvarig för hållbarhetsarbetet. Ansvar för hållbarhetsarbetet är delegerat till hållbarhetschefen som ingår i företagsledningen och rapporterar direkt till vd. Hållbarhetschefen uppdaterar företagsledningen och vd om framdrift i hållbarhetsarbetet löpande samt vid ledningens genomgång minst en gång per år. Hållbarhetschefen delegerar vidare visst ansvar gällande uppfyllande av hållbarhetsarbetet till Akademiska Hus styrgrupp hållbarhet som till stor del består av en central hållbarhetsavdelning. Övergripande ansvar för uppfyllande av hållbarhetsmålen har vd, hållbarhetschef och företagsledningen. Säkerställande att det sker nödvändiga hållbarhetsaktiviteter för uppfyllande av hållbarhetsmål hanteras i affärsplanen och verksamhetsplaner för samtliga enheter. Affärsplanen tas årligen fram av företagsledning och godkänns av styrelsen. Verksamhetsplaner godkänns av vd där hållbarhetsrelaterad innehåll har granskats och input förmedlats av hållbarhetschef.

ANSVAR FÖR KLIMAT OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

– DE STÖRSTA GLOBALA HÅLLBARHETSUTMANINGARNA

Att begränsa klimatförändringarna är en av de viktigaste globala hållbarhetsutmaningarna och COP30 lägger ett allt större ansvar på företag att agera för uppfyllande av Parisavtalet. Vi tar ansvar med vårt klimatmål nettonoll 2040 som har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard. Målet ligger i linje med Parisavtalet och vad forskningen kräver för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Biologisk mångfald är en hållbarhetsfråga som är integrerad med och lika viktig som klimatfrågan. Vi stödjer det globala ramverket för biologisk mångfald enligt COP15 ”The Biodiversity Plan”, som fastställer att minst 30 procent av världens land- och havsområden ska skyddas. Detta mål bygger på IPBES-rapporten från 2019, som lyfter fram den allvarliga situationen för världens biologiska mångfald och ekosystemtjänster. Vårt mål är att årligen öka biologisk mångfald på campus och minska negativ påverkan i värdekedjan.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

HÅLLBARHETSSTYRNING

Miljö

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

Vår verksamhet påverkar miljön, men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta förebyggande kan vi minska vår påverkan. Detta är centralt i vår strategi 2026–2028, där vi prioriterar hållbar omställning och ansvars-tagande i hela värdekedjan. Vi har stor möjlighet att minska utsläpp, stärka biologisk mångfald och öka andelen förnybar energi, bland annat genom solceller och cirkulära lösningar. Intressentdialoger har gett oss värdefulla insikter om miljöfrågans betydelse och stärker kopplingen mellan hållbarhet och vår långsiktiga affär. Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga håll-barhetsfrågor, vilket även har ökat vår förståelse för hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 79.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

Vi vill använda våra resurser effektivt, stärka den biologiska mångfalden och minska klimatpåverkan – i linje med våra strategiska mål om nettonollutsläpp, ökad cirkularitet och hållbara campus. Genom att integrera energieffektivitet och hållbarhetsmålen i affärsplaneringen, och i nära sam-verkan med lärosätena, utvecklar vi ett resiliент och framtidssäkrat fastighetsbestånd. En viktig del är att säkerställa en hållbar lokalanvändning där befintliga ytor nyttjas smart och flexibelt, vilket minskar behovet av nybyggnation och bidrar till ett mer resurs-effektivt och klimatsmart campus.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- Klimatutsläpp
- Framtidssäkrade campus mot klimatrisker
- Energianvändning
- Vattenanvändning
- Biologisk mångfald på campus
- Biologisk mångfald i värdekedjan
- Cirkulära materialflöden
- Generering av avfall och källsortering
- Hållbar lokalanvändning

Ansvar och påverkan i värdekedjan

Vi tar ett aktivt ansvar för att driva hållbarhet genom hela värdekedjan. Det innebär höga krav på leverantörer, hållbara materialval och nära samarbete med kunder och partners. Vi arbetar systematiskt för att minska utsläpp, föroreningar och resursuttag, samtidigt som vi främjar återbruk och biologisk mångfald på våra campus. Genom att integrera hållbarhetskrav i upphandlingar och följa upp leverantörers arbete bidrar vi till att höja branschens standard och skapa verklig förändring. Vår strategi innebär att vi tillsammans med våra intressenter driver utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle och stärker Akademiska Hus affär på lång sikt.

Hur vi arbetar

För att lyckas med vårt miljöarbete krävs ett helhetsgrepp där hela verksamheten är engagerad. Med klimatbudgeten som styrmedel sätter vi tydliga ramar för våra utsläpp och följer upp resultatet löpande. Vi har redan tagit stora kliv framåt, särskilt genom vårt offensiva energi-arbete där satsningar på energieffektivisering och övergång till fossilfri energi har gett minskade utsläpp. Fyrstegsprincipen är en nyckel i vår strategi – den hjälper oss att maximera nyttan av befintliga byggnader och undvika onödig nyproduktion, läs mer på sidan 92 om fyrstegs-principen.

Utvärdering av styrning

Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:

- Årligt klimatavtryck (sidan 89).
- Miljöavvikelser följs upp på varje företagledningsmöte och på ledningens genomgång.
- Akademiska Hus arbete inom ekologisk hållbarhet (miljöarbete) tillämpas genom ett strukturerat miljöledningssystem.
- Vi genomför olika energiåtgärder och energiprojekt i våra fastigheter, dessa följs upp kvartalsvis.

Begränsningar i rapporteringen

Vi har fokus på hela verksamheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen av fastigheter och campus. Vi inkluderar våra hyresgästers energianvändning och utsläpp i vår rapportering. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.

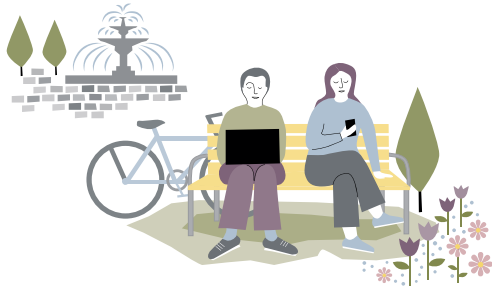
Mål och utfall	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettonoll 2040¹ Reduktion i utsläpp av växthusgaser i CO ₂ e, %	-40	-64	-64	-62
Energireduktion² (kWh/Kvm), %	-5,5	-6,0	-2,9	-1,8
Biologisk mångfald (andel mark med hög biologisk mångfald), %	Positiv trend	22	22	E/T
Taxonomiförenlig omsättning, %	Positiv trend	58	57	52

1) Reduktionen mäts mot utfall 2019.
2) Reduktion mäts mot föregående år.

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 101: Biologisk mångfald
- GRI 302: Energi
- GRI 303: Vatten
- GRI 305: Utsläpp
- GRI 306: Avfall
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- AKA1: Miljöcertifiering av byggnader
- EU:s Taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

Klicka
för att läsa
mer



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

HÅLLBARHETSSTYRNING

Social hållbarhet

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

Att skapa attraktiva, socialt hållbara och trygga campus-miljöer är avgörande för Akademiska Hus affär och långsiktiga strategi. En god arbetsmiljö för medarbetare och de som arbetar på uppdrag för oss är en förutsättning för engagemang, innovation och framgång. Jämställdhet och mångfald stärker vår organisation och bidrar till en inkluderande kultur där alla kan utvecklas.

Hälsa och säkerhet i våra fastigheter och på byggarbetsplatser är centralt för att skydda både människor och verksamhet. Samtidigt är hälsa, välmående, trygghet och säkerhet på campus avgörande för att studenter, medarbetare och besökare ska kunna trivas och prestera sitt bästa. Tillgång till studentbostäder och bevarandet av historiska byggnader och campusmiljöer bidrar till attraktiva och levande kunskapsmiljöer, vilket stärker både lärosätenas och samhällets utveckling.

Genom att fokusera på dessa områden skapar vi långsiktigt värde för våra kunder och samhället. Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor, vilket även har ökat förståelsen för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 79.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

Vi vill att våra campus ska vara hållbara och inkluderande miljöer där alla – studenter, medarbetare, samarbetspartners och besökare – ges lika möjligheter, möts av hög etik och känner sig trygga och välkomna. Vår ambition är att skapa campus som är hälsosamma och inspirerande, där människor kan utvecklas, trivas och bidra till en positiv samhällsutveckling. Genom att arbeta för en olycksfri arbetsplats och främja respekt, mångfald och delaktighet, stärker vi både vår verksamhet och campus roll som attraktiva och hållbara mötesplatser.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- Medarbetarnas arbetsmiljö
- Jämställda medarbetare
- Hälsa och säkerhet i fastigheter och på byggarbetsplatser
- Hälsa och välmående på campus
- Trygghet och säkerhet på campus
- Tillgång till studentbostäder
- Bevara och förädla historiska byggnader och campusmiljöer

Ansvar och påverkan i värdekedjan

Vi har ett ansvar för alla som vistas i våra lokaler, på campus, på våra byggarbetsplatser och våra egna anställda. Påverkan sker vid byggnation, förvaltning och inköp. Vi påverkar våra medarbetare och samhället genom god arbetsmiljö, jämlikhet, mångfald, kollektivavtal samt goda möjligheter till utveckling och utbildning. Vi minskar risken för negativ påverkan på hälsa och säkerhet i våra fastigheter och på våra byggarbetsplatser genom ett proaktivt arbetsmiljöarbete. Vi har en påverkan på brukarnas välmående genom attraktiva och gröna campusmiljöer samt hälsosamma byggnader. Vi har påverkan för trygghet och säkerhet på campus då brukarna upplever campus som tryggt och minskar risken för negativ påverkan på säkerheten genom förebyggande åtgärder. Vi bidrar till en ökad tillgång av student- och forskarbostäder i närhet till lärosäten. Även kulturella värden som att bevara och utveckla historiska byggnader och campusmiljöer samt konst berikar människan. Förbättrad tillgänglighet och mobilitet påverkar brukarna på campus.

Hur vi arbetar

Vi prioriterar medarbetarnas arbetsmiljö och jämställdhet, samt hälsa och säkerhet i våra fastigheter och på byggarbetsplatser. Genom att följa lagkrav och branschstandarder och genom att ställa krav på våra entreprenörer och leverantörer arbetar vi för att reducera risker och stödja goda arbetsvillkor i värdekedjan. Detta möjliggör att våra beslut och krav kan få påverkan även utanför den egna organisationen. Ett välkomnande och inkluderande campus är centralt för att alla ska känna sig trygga, respekterade och ha möjlighet att utvecklas.

Mål och utfall	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Prestationsindex (AHPI) ¹	80	75	72	76
Upplevd trygghet på campus, ² %	95	93	91	93
Olycksfri arbetsplats (ELTAR) ³	2 eller mindre	1,7	1,2	0,8

1) AHPI baseras på en medarbetarundersökning

2) Upplevd trygghet baseras på en kundundersökning.

3) För definition, se sidan 113.

Utvärdering av styrning

Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:

- Rapportering av tillbud och olyckor i IA-systemet
- Analys av prestationsindex (AHPI)
- Arbetsmiljöledningssystem följs upp på varje företagsledningsmöte och på ledningens genomgång
- Uppdragsdialoger
- Rättvist byggande

Begränsningar i rapporteringen

Rapporteringen sker i första hand kring våra egna medarbetare med kompletterande uppgifter för leverantörer där denna information finns tillgänglig. Vi rapporterar inte uppgifter om kunderna och användarna.

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 2-7: Personalstyrka
- GRI 2-8: Medarbetare som inte är anställda
- GRI 2-21: Löneskillnad
- GRI 2-30: Kollektivavtal
- GRI 401: Anställning
- GRI 403: Hälsa och säkerhet
- GRI 404: Utbildning
- GRI 405: Mångfald och jämställdhet
- GRI 414: Leverantörsutvärdering avseende sociala kriterier

Klicka för att läsa mer

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÅTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

HÅLLBARHETSSTYRNING

Ansvarsfullt företagande

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

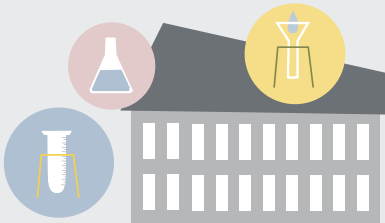
Ansvarsfullt företagande är avgörande för Akademiska Hus trovärdighet och långsiktiga framgång. Affärsetik och ett aktivt arbete mot korruption utgör grunden för att bygga förtroende hos kunder, samarbetspartners och samhället. Vi strävar efter att alla delar av vår verksamhet präglas av integritet, ansvar och transparens.

En hållbar leverantörskedja är central för att vi ska kunna leva upp till våra värderingar och strategiska mål. Vi ställer krav på att våra leverantörer och samarbetspartners respekterar mänskliga rättigheter, följer lagar och arbetar aktivt för att minimera negativ miljöpåverkan. Genom att följa upp och påverka hela leverantörskedjan bidrar vi till att säkerställa goda arbetsvillkor, skydda miljön och motverka oetiska affärsmetoder.

Att förebygga och motverka korruption samt säkerställa en hållbar leverantörskedja är därför avgörande för att vi ska kunna skapa långsiktigt värde, stärka relationer och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor, vilket även har ökat förståelsen för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 79.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

Vår företagskultur genomsyras av integritet, öppenhet och respekt för grundläggande värderingar och agerande sker alltid i enlighet med dessa. Genom att främja transparens och ansvarstagande i alla led, säkerställer vi att vi kan fortsätta vara en pålitlig och hållbar aktör samt motverka korruption och osunda leverantörskedjor.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- Affärsetik och korruption
- Hållbar leverantörskedja – miljö
- Hållbar leverantörskedja – mänskliga rättigheter



Ansvar och påverkan i värdekedjan

Som en stor aktör inom samhällsbyggnad har vi både möjlighet och skyldighet att påverka hela värdekedjan i en mer hållbar riktning. Vårt ansvar omfattar att säkerställa hög affärsetik, motverka korruption och främja en hållbar leverantörskedja – både miljömässigt och socialt. Vi ställer tydliga krav på att våra leverantörer och samarbetspartners följer gällande lagar och regler, och vi verkar för att dessa krav efterlevs i alla led. Genom detta strävar vi efter att bidra till förbättrade arbetsvillkor, minska vår miljöpåverkan och främja respekt för mänskliga rättigheter, även utanför vår egen organisation.

Som offentlig beställare har våra beslut och krav stor påverkan på byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. Vi är medvetna om att bristande kontroll i leverantörskedjan kan innebära risker för negativ påverkan, både ekonomiskt och för vårt anseende. Därför är det centralt för oss att ta ansvar för vår påverkan i hela värdekedjan och att våra ställningstaganden och krav på lagefterlevnad bidrar till en mer hållbar samhällsutveckling.

Hur vi arbetar

Akademiska Hus har tydliga riktlinjer i vår uppförandekod för att säkerställa rättvisa, transparens och ansvar i alla affärer. Dessa omfattar ansvarsfulla upphandlingar, affärsrelationer och hantering av intressekonflikter. Vi har strikt nolltolerans mot korruption, som gäller för samtliga medarbetare, samarbetspartners och leverantörer. Våra leverantörer ska efterleva internationella konventioner om mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. För att säkerställa efterlevnad av våra etiska riktlinjer genomför vi regelbundna utbildningar, riskbedömningar och revisioner, med särskilt fokus på att identifiera och åtgärda risker. Riskanalyser har genomförts för arbetsrättsliga villkor och högrisk kategorier inom inköp, vilka får ökat fokus på kravställning och uppföljning.

Mål och utfall	Mål 2025	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Andel inköpsvolym där uppförandekod signerats, % ¹	100	100	100	E/T
Antal leverantörsrevisioner, st	Positiv trend	25	21	20
Antal fall av korruption, st	0	0	0	0

1) Avser annonserade upphandlingar.

Utvärdering av styrning

Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:

- Etiskt råd
- Leverantörsuppföljningar
- Leverantörsråd
- Visselblåsarsystem
- Klagomålsmekanism: Anmärkningsfunktion – rapportera misstänkta oegentligheter

Begränsningar i rapporteringen

Rapporteringen sker i första hand kring våra egna medarbetare med kompletterande uppgifter för leverantörer där denna information finns tillgänglig. Vi rapporterar inte uppgifter om kunderna och användarna.

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 201: Ekonomiskt resultat
- GRI 205: Antikorruption
- GRI 207: Skatt
- GRI 308: Leverantörsutvärdering avseende miljökriterier
- Sociala minimiskyddsåtgärder enligt Taxonomiförordningen

Klicka
för att läsa
mer

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

HÅLLBARHETSSTYRNING

Policyer, åtaganden och särskilda processer

	Miljö	Social hållbarhet	Ansvarsfullt företagande
Policyer och strategier 	- Färdplan mot klimatneutralitet - Hållbarhetsstrategi - Hållbarhetspolicy - Inköspolicy - Klimat- och energistrategi - Riktlinje för tjänsteresor	- Arbetsmiljöpolicy - Hållbarhetsstrategi - Hållbarhetspolicy - Inköspolicy - Jämställdhet och mångfaldsplan - Säkerhetspolicy - Uppförandekod för leverantörer - Uppförandekod för medarbetare	- Hållbarhetsstrategi - Hållbarhetspolicy - Inkösrutiner - Inköspolicy - Klimat- och energistrategi - Riktlinje för skattehantering - Uppförandekod för leverantörer - Uppförandekod för medarbetare
Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer 	- Anslutna till Fossilfritt Sverige - Boverkets byggregler - Business @biodiversity Sweden - Byggvarubedomningen - CCBuild, en återbruksplattform - FN:s globala hållbarhetsmål - Klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) - Sweden Green Building Council	- Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Nollan" - Byggherrarna - Campusplaner och andra planeringsdokument tillsammans med kunderna - Certifiering av nya byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad - FN:s globala hållbarhetsmål - FN:s konvention om barns rättigheter	- Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd - FN:s globala hållbarhetsmål - FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter - Global Compact och dess tio principer - OECD:s riktlinjer för multinationella företag - Rekommendationer från Institutet mot mutor - Revision på byggarbetsplatser med fokus på anti-kriminalitet genom Rättvist byggande - Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande - Svensk kod för bolagsstyrning och bolagsordningen
Särskilda processer, projekt, program och initiativ 	- Energiprocess - Fyrstegsprincipen - Grönt hyresavtal - Klimatberäkningar i projekt - Ledningssystem hållbarhet - Strukturerat miljöledningssystem - System- och materialvalsutredningar - Vägledning för klimatrisk- och sårbarhet analys	- Arbetsmiljöledningssystem - Grönt hyresavtal - Lika unika (Akademiska Hus likabehandlingsplan) - Processmetod för campusutveckling - Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud - Rapportering med "Sjuk och frisk" - Uppdragsdialog	- Affärsetisk riktlinje och utbildningsfilm - Etiskt råd, internt - Introduktion av leverantörer - Klagomålsmekanism (rapportering av misstänkta oegentligheter) - Leverantörsråd, internt - Visselblåsarfunktion, intern samt extern

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

→ FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

FN:s globala mål

Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är grundat i Global Compacts tio principer och vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. Genom att integrera de globala målen i vår hållbarhetsstrategi och i vårt dagliga arbete säkerställer vi att vi aktivt bidrar till en mer hållbar framtid. I vår verksamhet har vi identifierat specifika globala mål som vi bedömer som särskilt relevanta. Vi strävar efter att göra största möjliga positiva påverkan inom dessa områden och minsta möjliga negativa påverkan. Genom vårt arbete bidrar vi aktivt till att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål och stödjer den globala agendan för hållbar utveckling.



Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.



Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.



Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.



Säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla.



Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.



Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.



Bygga motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering samt främja innovation.



Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.



Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.



Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.



Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Miljö

Akademiska Hus har genom sitt stora fastighetsbestånd och en omfattande projektportfölj en stor påverkan på klimatet. Stora volymer material och resurser används årligen vid såväl förvaltning av våra fastigheter som vid nyproduktion, ombyggnad och lokal-anpassningar. Vi lägger stort fokus på resurseffektivitet och på att minska både energibehov och klimatpåverkan från såväl projektverksamhet som från fastighetsdrift. Att utveckla campus så att vi kan möta våra kunders målsättningar och behov på ett klimat och resurseffektivt sätt som främjar biologisk mångfald är en hög prioritet. Samtidigt säkerställer vi att material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till omgivande ekosystem.



Energianvändning

Akademiska Hus energianvändning som redovisas nedan baseras på systemgränsen levererad (köpt) energi och innefattar såväl energi för drift av fastigheterna som våra hyresgästers verksamhetsenergi. Detta gör att energi som tillförs fastigheterna från solceller, geoenergi med mera vare sig ingår i bolagets redovisade energianvändning eller i bedömningen av dess klimatpåverkan. Akademiska Hus investerar årligen stora summor för att energi-effektivisera det befintliga beståndet samt att öka kapaciteten av förnybar energi. Levererad el från bolagets solceller motsvarar idag fyra procent av vår totala elanvändning.

Lokalproducerad förnybar energi

	2025	2024
Egenproducerad el från solcellsanläggningar (MWh)	14 495	10 274
Vidaresåld egenproducerad el från solcellsanläggningar	—	—
Antal solcellsanläggningar	233	167
Installerad effekt solcellsanläggningar (kW)	20 765	18 074

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

Den energi som redovisas baseras på uppmätta värden och inkluderar hyresgästernas energianvändning. Den andel energi som vidare-debiteras enligt avtal till hyresgästerna särredovisas, notera att detta inkluderar inte all del av hyresgästernas energianvändning.

MWh	2025	2024	2023
Användning av icke-förnybart bränsle	9 002	5 978	2 701
Användning av förnybart bränsle	643 306	684 112	711 050
Total energianvändning	652 309	690 090	713 751
Total el	349 841	354 874	359 626
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	194 783	195 946	249 660
Total värme	231 086	250 298	267 691
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	42 992	42 838	68 690
Total kyla	68 961	82 000	83 365
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	48 921	47 830	58 554
Total biogas/ånga	2 421	2 918	3 069
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	1	2	3
Total energianvändning	652 309	690 090	713 751
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	286 697	286 616	376 907

Under året har mängden inköpt energi minskat till följd av utförda energiåtgärder och ett systematiskt energiarbete. Samarbetet med våra kärnkunder där vi med gemensamma krafter arbetar för minskad energianvändning har fortsatt. Av bolagets totala energianvändning var andelen förnybar eller återvunnen energi 98 procent. Med återvunnen energi avses den andel som anges i fjärrvärmeleverantörernas produktionsmixer, exempelvis värme från avfallsförbränning samt spillvärme från industri.

GRI 302-3 Energiintensitet

kWh/kvm	2025	2024	2023
Total energianvändning i kWh	652 308 216	690 089 969	713 750 838
Total bruksarea (BRA) i kvm	4 089 762	4 076 390	4 092 609
Energiintensitet	159,5	169,3	174,4

Energiintensiteten har minskat med 5,8 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas förbrukningsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA).

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2025	2024	2023
Total reduktion, MWh	25 734	28 376	21 882
Investeringar i energi-effektiviseringsåtgärder, Mkr	369	425	249

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar är på en fortsatt hög nivå 2025, även om de minskat mot fg år. De investeringar som genomförts är ett resultat av en uttalad satsning på att accelerera takten mot bolagets energi- och klimatomål. Redovisad siffra för investering baseras på planerade åtaganden 2025. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinnings-batterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskålsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

Utsläpp

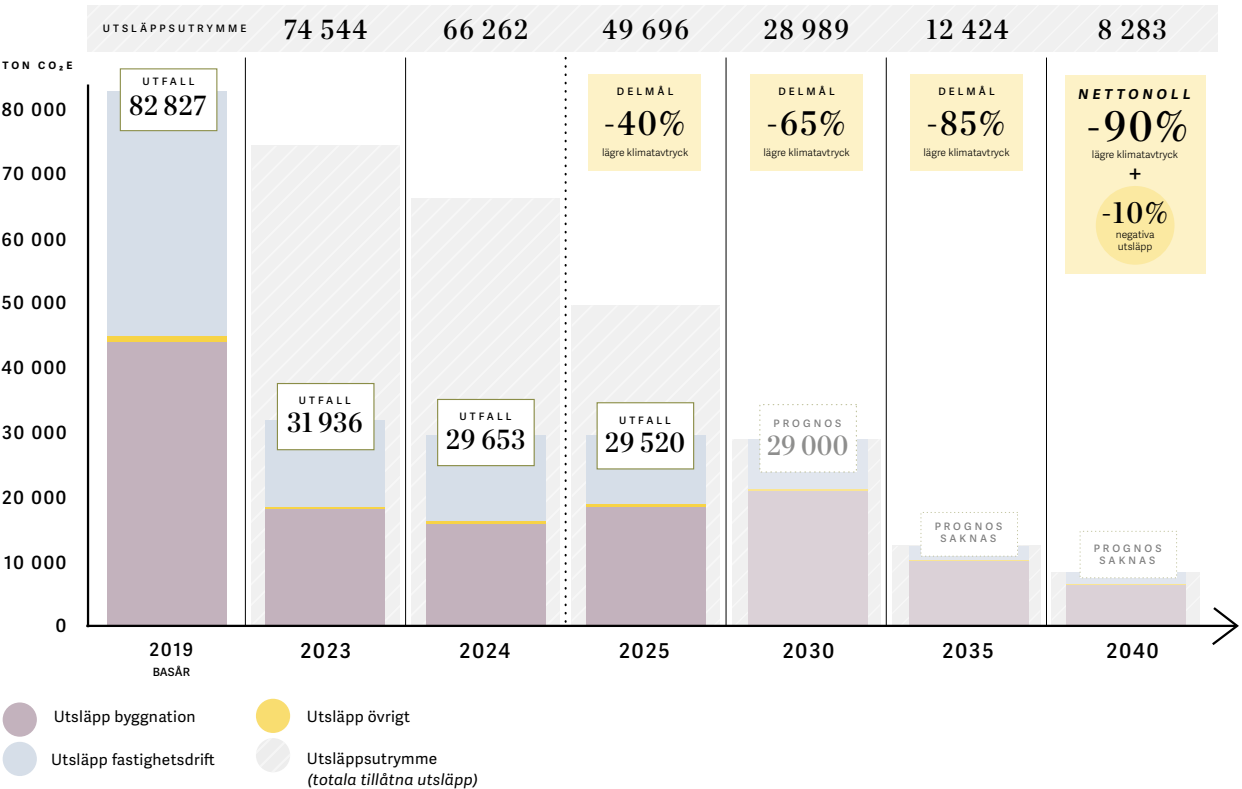
Akademiska Hus har satt klimatmål för hela värdekedjan (Scope 1–3): ett långsiktigt mål om nettonollutsläpp till 2040 och ett kort-siktigt mål för 2030. Dessa mål verifierades 2024 av Science Based Targets initiative (SBTi). Vi har som ambition att nå nettonoll på lång sikt genom att reducera våra utsläpp med minst 90 procent jämfört med vårt basår 2019 och ta bort resterande utsläpp med hjälp av negativa utsläpp. Vi har ett delmål år 2030 för nettonoll på kort sikt, där vi ska reducera våra utsläpp med 65 procent jämfört med vårt basår. För att vägleda oss mot nettonoll 2040 har vi en färdplan och klimatbudget som identifierar utsläppsutrymmet för vår verksamhet uppdelad i byggnation, fastighetsdrift och övriga utsläpp. Vår klimatbudget gör det möjligt att följa utsläpp från olika aktiviteter och prognostisera framtida utsläpp som underlag för åtgärder som leder oss mot nettonoll. Se klimatbudget till höger för mer information om våra historiska utsläpp, utfall 2025 och framtida prognoser som idag sträcker sig till 2030.

Utsläpp för basår 2019	Ton CO ₂ e
Scope 1	1 670
Scope 2	27 828
Scope 3	53 329
SUMMA	82 827

Akademiska Hus har valt 2019 som basår för våra klimatmål då det var första året det fanns detaljerad information om Scope 3 utsläpp, vilket möjliggjorde att klimatmålen inkluderade hela värdekedjan. Basåret är verifierat av SBTi.

Den största delen av bolagets utsläpp av växthusgaser sker framförallt från byggnation i form av indirekta utsläpp i Scope 3 men även från energi i form av indirekta utsläpp i Scope 2 och 3. Vi redovisar enligt GHG-protokollet och följer till så stor utsträckning som möjligt Fastighetsägarnas guide “Rapportering av utsläpp”. Vi använder faktiska utsläpp från vår verksamhet där vi kan. Under 2025 har utsläppen reducerats med 64 procent sedan vårt basår 2019 och vi klarar därmed vårt delmål för 2025, en reduktion med 40 procent sedan basåret. Vi har ökade utsläpp i scope 1 och scope 3 medan minskade utsläpp i scope 2 jämfört med 2024. Totalt har Akademiska Hus redovisat lägre växthusgasutsläpp 2025 jämfört med 2024.

KLIMATBUDGET



De tre största utsläppskällorna per område:

BYGGNATION

- 1 Ombyggnation
- 2 Underhåll
- 3 Nybyggnation

FASTIGHETSDRIFT

- 1 El
- 2 Fjärrvärme
- 3 Köldmedieläckage

ÖVRIGT

- 1 Pendlingsresor till och från jobbet
- 2 Flygresor
- 3 Tjänstebilar

Klimatmål verifierade av



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

GRI 305-1: Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Under 2025 härleds majoriteten av Scope 1-utsläpp till användning av köldmedier. Ökningen i utsläppen från köldmedier beror på fel i utrustningen på några aggregat som har lett till ett onormalt läckage. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på påfyllt köldmedia efter läckage som redovisats till tillsynsmyndigheter efter kontroller från anläggningar med rapporteringsplikt. Då rapportering sker senast i mars, året efter kontroll, är värdena som redovisas från 2024. Eventuella utsläpp från anläggningar med köldmedier som faller utanför rapporteringsplikt ingår inte i sammanställningen. Vi inkluderar leasingbilar för vår drift under Drivmedel för tjänstefordon.

GRI 305-2: Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 2 består av klimatpåverkan från all el, värme och kyla som levereras till campus och inkluderar klimatavtrycket från våra kunders verksamhetsenergi. Utsläppen i Scope 2 har minskat till följd av vårt arbete med energieffektivisering (se GRI 302-1) och genom inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan, vilket ger en lägre emissionsfaktor för fjärrvärmen enligt market-based approach. Utsläppen i Scope 2 location-based har ökat främst på grund av kraftigt höjda emissionsfaktorer för fjärrkyla och fjärrvärme (se tabell på sidan 91). Fjärrkylans emissionsfaktor steg från 7,6 till 30,9 g/kWh, vilket innebär att den blivit drygt fyra gånger så hög och därmed står för den största delen av ökningen. Under 2025 har vi fortsatt att använda emissionsfaktorer för vår energianvändning i olika SE områden (SE1-4) för att komma så nära verkliga utsläpp som möjligt vilket gör att vi redovisar mer detaljerat än rekommenderat i Fastighetsägarnas guide. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan redovisas till 0 g/kWh enligt market-based approach. Vi redovisar emissionsfaktorer för våra energirelaterade utsläpp från både market-based och location-based.

GRI 305-3: Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 3 består till den största delen av byggnadsrelaterade utsläpp men även en stor del från produktion och distribution av energikällor. Vår trend är ökade utsläpp från ny- och ombyggnation men minskade utsläpp från underhåll och energi-projekt. Utsläpp relaterade till markskötsel beräknas från 2025 på faktisk bränsleförbrukning med täckningsgrad på 85 procent av vår skötta mark. Utsläpp från byggnation i kategori 1, 4 och 5 beräknas enligt spend metodiken med klimatutsläpp per miljon krona. Vi gör ett avsteg från Fastighetsägarnas guide i kategori 2 där vi har samlat utsläpp från nybyggnation under en rad, då vi klimatberäknar alla nybyggnadsprojekt, oavsett om de ska rapporteras till Boverket eller ej. Utsläpp relaterade till ny- och ombyggnation under kategori 2 fördelas ut på de år som byggnation pågår och följer vår betalningsplan för att komma så nära utsläppens tidpunkt som möjligt, med en slutjustering när projektet avslutas. För att bygga så klimateffektivt som möjligt klimatberäknas alla ny- och ombyggnationsprojekt över 10 miljoner kronor som redovisas i kategori 2 under flera skeden av projekterings- och byggtiden för att aktivt kunna analysera klimatpåverkan från olika materialval och göra eventuella justeringar.

Ton växthusgaser	2025	2024	2023
SCOPE 1			
Förbrukade bränslen ¹	—	—	68
Drivmedel till tjänstefordon	38	32	17
Köldmedieläckage	1 406	1 050	767
SUMMA SCOPE 1	1 444	1 082	852
Ton växthusgaser	2025	2024	2023
SCOPE 2 (market-based) ²			
Inköpt fjärrvärme	1 815	4 770	5 622
Inköpt fjärrkyla	477	324	404
Inköpt el	—	—	359
SUMMA SCOPE 2 (market-based)	2 292	5 094	6 385

1) Biogas redovisat för 2023. För 2024–2025 exkluderat då utsläpp relaterat till produktion och transport redovisas i Scope 3, kategori 3.
2) Emissionsfaktorer för market-based var 2025 i genomsnitt – Fjärrvärme: 7,9 g CO₂e/kWh, Fjärrkyla 6,9 g CO₂e/kWh, El 0 g CO₂e/kWh.

Ton växthusgaser	2025	2024	2023
SCOPE 3-UTSLÄPP			
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	8 972	10 316	8 030
Mindre projekt, lokalanpassningar och underhåll av byggnader ³	5 130	5 919	5 727
Skötsel och underhåll av mark	325	307	803
Energiprojekt	3 510	4 066	1 500
Hotell	7	24	12
2: Kapitalvaror ⁴	8 698	5 755	8 942
Nybyggnation	3 751	2 891	6 119
ROT (Ombyggnation)	4 947	2 864	2 823
3: Bränsle och energirelaterade aktiviteter	6 269	6 156	5 635
Produktion och distribution energi-bränslen (i scope 1 och 2)	6 269	6 156	5 635
4: Transport och distribution	1 120	677	1 274
Transporter i byggprojekt	1 120	677	1 274
5: Avfallshantering	476	288	542
Avfall från byggprojekt	476	288	542
6: Tjänsteresor	106	145	88
Flyg	75	120	47
Tåg	6	1	0
Taxi och hyrbil	11	10	15
Personfordon	14	14	14
7: Pendlingsresor	143	140	188
Pendlingsresor (till och från jobbet)	143	140	188
8: Uppströms hyrda tillgångar	—	—	—
11: Användning av sålda produkter ⁵	—	—	—
12: Avfallshantering av sålda produkter ⁵	—	—	—
13: Uthyrda tillgångar ⁶	—	—	—
15: Investeringar	—	—	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP	25 784	23 477	24 699
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)	29 520	29 653	31 936

3) Ej värdehöjande projekt och åtgärder värda mindre än 10 miljoner. Underhåll för byggnader inkluderas.
4) Projekt större än 10 Mkr redovisas som värdehöjande.
5) Fastigheter har ej sålts under 2025.
6) Utsläpp från hyresgästernas energianvändning är inkluderade i Scope 2.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Scope 2 Location-based	Ton växthusgaser		
	2025	2024	2023
Fjärrvärme ¹	16 685	15 889	—
Fjärrkyla ²	2 131	324	—
El totalt ³	7 245	7 512	—
SUMMA SCOPE 2 (location-based)	26 060	23 725	29 564

1) Emissionsfaktor 72,2 g/kWh. Källa: Energileverantörerna
2) Emissionsfaktor 30,90 g/kWh. Källa: Energileverantörerna
3) Emissionsfaktor viktad SE1-SE4 20,7 g/kWh. (SE1: 15 g/kWh, SE2: 15 g/kWh, SE3: 21 g/kWh, SE4: 31 g/kWh) Källa: Electricitymaps.

GRI 305-4: Utsläppsintensitet växthusgaser

Under 2025 har vi en positiv trend för fastighetsenergin i Scope 1 och 2, samt en negativ trend från våra om- och nybyggnationsprojekt i Scope 3. Minskade utsläpp från Scope 1 och 2 härleds till energieffektivisering och en högre andel fossilfri energi från fjärrvärmerna. Vi har haft större ombyggnationsprojekt under 2025 vilket har ökat utsläpp trots cirkulärt byggande och material med låg klimatpåverkan i ombyggnationsprojekt. De nybyggnationsprojekt som har pågått har i sin utformning en stor del betong som driver klimatutsläpp. Arean har under 2025 ej förändrats nämnvärt med bruttoarea (BTA) 4 490 000 kvm (4 475 000).

	2025	2024	2023
Årliga Scope 1 och Scope 2-utsläpp per area (kg CO ₂ e/kvm BTA)	0,8	1,4	1,6
Årliga utsläpp från drift per area (kg CO ₂ e/kvm BTA)	6,6	6,6	7,1
Årliga utsläpp från nyproduktion per area (kg CO ₂ e/kvm BTA)	428	344	323
Årliga utsläpp från större renovering och ombyggnation per area (kg CO ₂ e/kvm BTA)	96	67	95
Årliga Scope 1- och Scope 2-utsläpp per omsättning (ton CO ₂ e/MSEK)	0,5	0,8	0,9
Årliga Scope 1, Scope 2 och Scope 3-utsläpp per omsättning (ton CO ₂ e/MSEK)	3,6	3,7	4,2

Kommentar: I våra redovisade utsläpp för Scope 1 och 2 ingår även hyresgästernas utsläpp och baserat på market-based approach. Utsläppsintensitet för nybyggnation och ombyggnation omfattar A1-A5. Ekonomiskt intensitetsmått baserat på totalomsättning.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi**
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Resursanvändning och cirkulär ekonomi

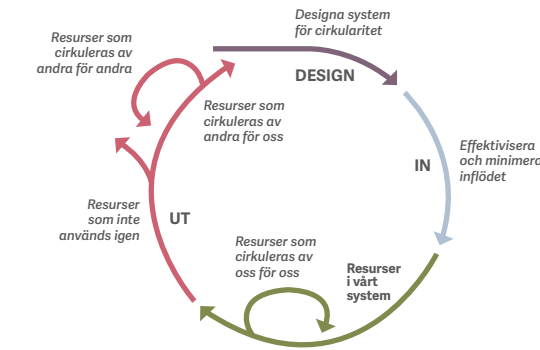
Vi vill vara en aktiv aktör i den pågående cirkulära omställningen tillsammans med lärosätena, och arbetar för en ökad resurseffektivitet på campus. Vi planerar för resurseffektivitet genom att bevara och återanvända befintliga resurser. På så sätt undviker vi uttag av jungfruliga råvaror och material och minskar samtidigt vårt avfall. Under 2025 har vi identifierat våra cirkulära områden till Material, Energi och Vatten. Vi planerar för resurseffektivitet från början och när lokaler utformas tar vi hänsyn till flexibel användning och nästa dags användning för att minska behovet av framtida byggnation. Vi arbetar även aktivt med resurseffektivitet i hur lokalerna används där vi har hållbar lokalanvändning som bolagsmål.

Fyrstegsprincipen

Vi utgår alltid från fyrstegsprincipen där vi varsamt förvaltar och utvecklar vårt befintliga bestånd i största möjliga mån för att minska behovet av byggnation och nyproduktion. När ett behov av nya lokaler hos en kund uppstår försöker vi tillfredställa behovet genom att applicera fyrstegsprinciper enligt följande steg:

1. Kan vi fylla behovet genom att nyttja befintliga lokaler som de är.
2. Kan vi optimera och effektivisera befintliga lokaler genom schemaläggning, ommöblering eller mindre åtgärder istället för att bygga om.
3. Ombyggnation av befintliga lokaler eller byggnader.
4. Uppfylls inte behovet genom steg 1–3 bygger vi nytt med lägsta möjliga klimatpåverkan.

Våra cirkulära principer för hur vi hanterar våra cirkulära flöden utgår från olika skeden: Design, In, Resurser och Ut.



VÅRA CIRKULÄRA OMRÅDEN

Vi utgår från tre cirkulära områden där vi applicerar våra cirkulära principer som tillsammans med Hållbar lokalanvändning formar hur vi vill utveckla ett cirkulärt campus.

	 MATERIAL	 ENERGI	 VATTEN
Design	Lokaler och system behöver designas för cirkularitet, flexibel användning och demontering för att resurser ska kunna användas smart och effektivt.	Vi utformar energisystem så att vi kan minimera inköp, få en ökad flexibilitet, ta hand om energiöverskott och avfall som kan bli ny energi.	Vi utformar våra vattensystem för cirkularitet och minskad vattenanvändning.
In	Vi väljer material optimerat för cirkularitet. Gärna sekundära material, utan hälsoskadliga ämnen och kemikalier.	Vi väljer cirkulär energi i första hand och förnybara energikällor i andra hand.	Vi väljer inflöde optimerat för cirkularitet, dvs matcha vattenkvalitet med användning. Gärna sekundärt vatten, utan hälsoskadliga ämnen och kemikalier.
Resurser	Vi håller material vid sitt högsta värde över tid genom att: Återbruksinventera och minimera – köp inte i onödan Förlänga livslängd – klok förvaltning, underhåll och/eller reparation Cirkulera – cirkulera inom campus och/eller förvara för användning längre fram	Vi håller energi vid sitt högsta värde över tid genom att: Minimera – effektiviseringsteknik och beteendeförändring kopplat till energianvändning Förvara – Vi lagrar energi lokalt i exempelvis batterier, geolager och ackumulatorer Cirkulera – vi hittar nya användningsområden inom campus	Vi håller vatten vid sitt högsta värde över tid genom att: Minimera – med teknik och beteendeförändringar Förvara – i dammar och magasin Cirkulera – genom nya användningsområden
Ut	Vi strävar mot att vårt överskott kan användas av någon annan som återbruk eller återvunnet material.	Vi strävar mot att energiöverskott kan användas av någon annan alternativt att det vi släpper ut gör ett så litet klimatavtryck som möjligt.	Vi strävar mot att överskott kan användas av någon annan alternativt att det vi släpper ut eller gör oss av med är så rent som möjligt.
Mål	Ökad andel cirkulära materialflöden årligen.	10% minskad använd energi till 2030.	Minskad vattenanvändning årligen.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

→ **Resursanvändning och cirkulär ekonomi**

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

Cirkulära aktiviteter under 2025

Akademiska Hus cirkulära omställning har tagit stora kliv framåt under året där vi har tagit fram en färdplan för cirkularitet. Några av våra viktigaste aktiviteter:

- Formulerat ett nytt bolagsövergripande hållbarhetsmål, som är inkluderat i bolagsstrategin 2026–2028, att öka andelen cirkulära materialflöden årligen.
- Deltagande i KRETS, återbrukshubb i Uppsala/Stockholm i samverkan med Wiklunds och andra fastighetsaktörer för att skapa en fungerande marknad för återbrukade byggmaterial – med lösningar som omfattar både en fysisk plats och en innovationsplattform. Materialen som inkluderas idag är bland annat undertaksskivor, innerdörrar, skåpstommar, glaspazier, ståldörrar och stenmaterial.
- Beslut om att göra en pilot för en återbrukshubb på campus Frescati vid Stockholms universitet där byggmaterial mellanlagras och återanvänds i nya projekt för våra projekt i hela Stockholmsområdet.
- Fortsatt arbete inom Vinnovaprojektet Återhus 3.0 med syfte att möjliggöra demontering av en platsbyggd stomme från 1960-talet för användning i nybyggnation.
- Växtåterbruk där vi använder parker för mellanlagring exempelvis den stora trädflytten i Ultuna, där ett stort antal träd flyttats och återplanterats istället för att tas bort.
- Pilotprojekt Smart vatten med syfte att förstå vattenförbrukningsmönster och upptäcka avvikande vattenanvändning med hjälp av datainsamling från våra byggnader.
- Ett större energiprojekt har slutförts i Ångström, Uppsala där ett återvinningssystem har installerats för att återvinna värme och kyla från processutrustning.

Framåtblick och utvecklingsområden

Under kommande år implementerar vi vår färdplan för cirkularitet i stor skala och arbetar mer systematisk med cirkulära materialflöden genom inventering, projektering, mätning, målsättning och uppföljning. Vi utvecklar och testar en metodik för att driva en intern återbrukshubb och deltar i en extern. Vi stärker dialogen med leverantörer om ökad andel återbrukade material och återvunnet innehåll, utforskar nya affärsmodeller för cirkulär energi och teknik samt minskar vår vattenanvändning. Vi tar även kliv framåt inom "design for disassembly". Cirkulär ekonomi är en självklar del av vårt värdeskapande och vi stärker vår förmåga att möta ökade krav från lagstiftare, kunder och investerare.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi**
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorrupcion

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



VATTEN

GRI 303-1: Interaktioner med vatten som en delad resurs

Akademiska Hus använder vatten mestadels från det kommunala systemet och arbetar för att minska vår vattenanvändning. Åtgärder vi gör för att minska vattenanvändningen inomhus är att installera snålspolande vattenarmaturer i projekt och byta ut befintliga vattenarmaturer med snålspolande alternativ i vår drift. Vi följer EU-taxonominns gränsvärden som riktlinje för snålspolande vattenarmaturer. Vi minskar vår vattenanvändning utomhus på campus genom att exempelvis leda dagvatten till växtbäddar vilket minskar behovet att bevattna grönytor och minskar utflödet och därmed belastningen på de kommunala avloppssystemen. För 2025 har vi en minskning av vår vattenanvändning, cirka 3 procent. Vi har under året utökat vår data med fler mätpunkter. Vi ser framöver en utmaning med att ta hand om ökade mängder dagvatten från kraftiga skyfall som resultat från klimatförändringar vilket med största sannolikhet kommer att belasta de kommunala avloppssystemen och därmed påverka våra byggnader. Som del av vårt klimatriskarbete arbetar vi med åtgärdsplaner för hög-risk byggnader (läs mer på sidan 105) där så kallade blå-gröna lösningar är en naturlig del, där blå lösningar ansamlar vatten och gröna lösningar tar hand om vatten i exempelvis växtbäddar.

GRI 303-2: Hantering av vattenutsläppsrelaterad påverkan

De flesta av Akademiska Hus byggnader är anslutna till de kommunala avloppsreningsverken där rening av avloppsvatten och dagvatten hanteras av dem, enligt tillstånd beviljade av länsstyrelsen, kommunen eller Mark- och miljödomstolen. På en plats i skärgården utan möjlighet till inkoppling till kommunala system har vi ett eget avloppsreningsverk där provtagning sker årligen. Rensningsgraden för BOD7 och fosfor är mer än 90 procent.

GRI 303-5: Vattenanvändning

Förbrukning av vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader. Vanligast är att vi har digital fjärravläsning, medan det även finns byggnader med manuell avläsning varje månad. Hyresgästernas vattenanvändning ingår i redovisningen. Akademiska Hus mäter och följer upp vattenanvändningen och har ett mål på att minska vattenanvändningen årligen. Vi arbetar kontinuerligt med att minska vattenanvändningen, både i projekt och i driften med snålspolande armaturer i linje med kraven från EU-taxonomin samt minska bevattning utomhus. För att förbättra vår mätdata av vattenanvändning har vi påbörjat ett pilotprojekt i Uppsala, där vi genom analyser kan se hur vi kan minska läckage och upptäcka andra avvikelser för vattenanvändningen.

m³	2025	2024	2023
Total vattenanvändning	1 023 406	1 055 249	1 076 122
– varav vidaredebiteras hyresgästerna	412 232	410 991	484 971
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden¹	—	—	—
Vattenintensitet (m³/kvm BTA)²	0,23	0,24	0,24

1) WRI:s nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för fastigheter i områden med extremt hög vattenstress => 80 procent

2) För beräkning av vattenintensitet var 2025 bruttoarean (BTA) 4 490 000 kvm (4 475 000 kvm).

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

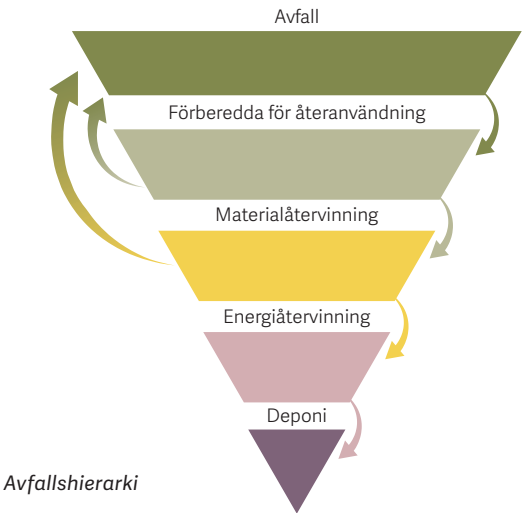
AVFALL

GRI 306-1 Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan och 306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan

Avfall uppkommer i Akademiska Hus egna verksamhet likväl som i våra byggprojekt samt i förvaltningsverksamheten. Avfallshantering styrs av lagstiftning, främst miljöbalken och avfallsförordningen. Akademiska Hus arbetar enligt avfallshierarkin framtagna av EU, där förebyggande av avfall är högsta prioritet. Vårt mål är att minimera uppkomsten av avfall och säkerställa att det avfall som ändå uppstår hanteras på ett hållbart och lagstadgat sätt. Under 2025 har vi förbättrat insamlingen av avfallsdata från våra byggnader i drift, tack vare ökat samarbete med leverantörer och med stöd av ökad digitalisering av statistikinsamlingen. Detta ger oss bättre jämförbarhet och kvalitet i uppföljningen.

Avfall från byggprojekt följs upp separat och omfattar för närvarande endast de projekt där tillförlitlig data kunnat samlas in. Under 2026 kommer vi att vidareutveckla våra metoder för att öka täckningsgraden och kvaliteten på statistiken, med målet att få en mer heltäckande bild av avfallsflödena i projektverksamheten.

Samarbetet med entreprenörer och transportörer är avgörande för att lyckas, och vi ser en positiv utveckling i medvetenheten kring cirkulära materialflöden och återbruk. Vårt arbete inom utvecklings- och innovationsprojekt stärker både bolaget och branschen i omställningen mot en cirkulär bygg- och fastighetssektor.



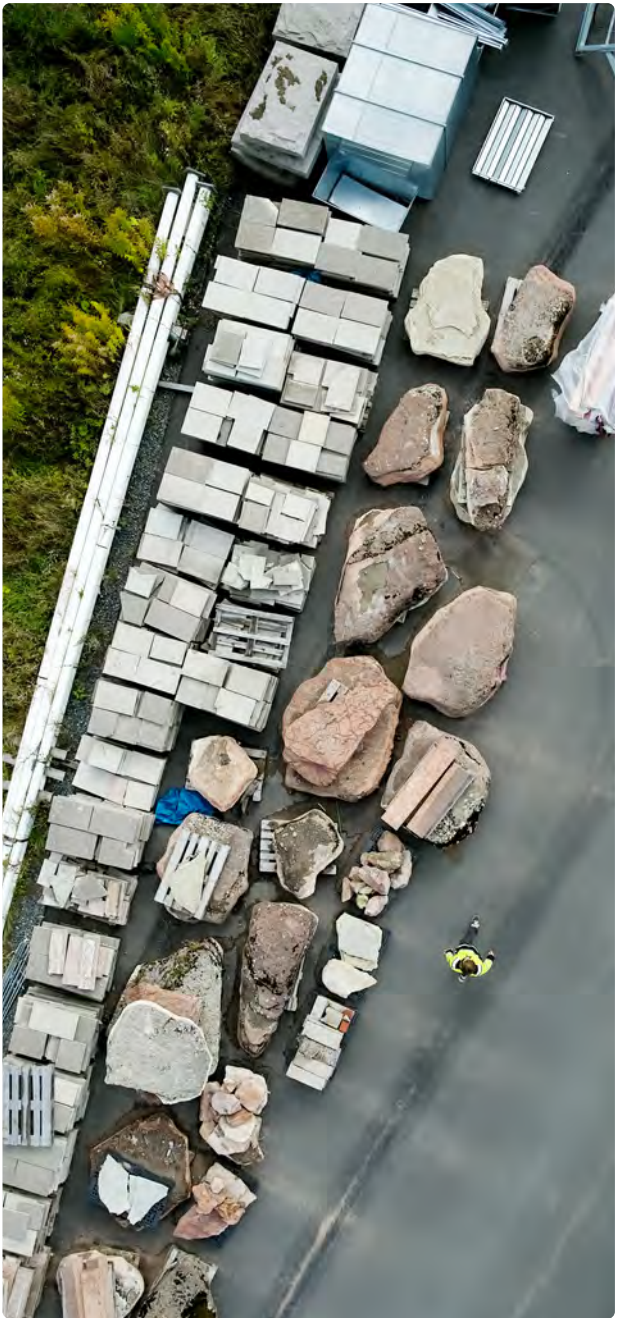
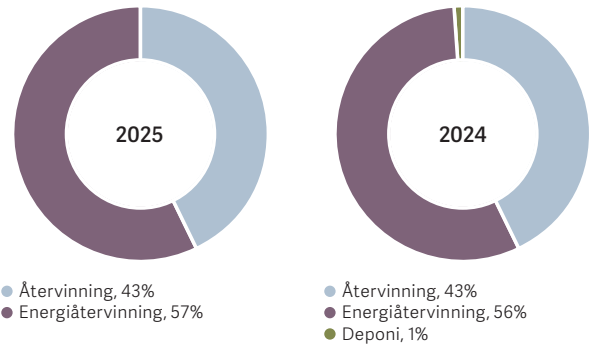
Avfallshierarki

GRI 306-3 Genererat avfall, 306-4 Avfall som återvinns eller återanvänds och 306-5 Bortskaffande av avfall

Informationen är inhämtad från 25 (24) av våra avfallsentreprenörer, där datan totalt täcker 94 procent (82) av våra kostnader för avfall inom driften. Fler entreprenörer är tillfrågade men kunde ej leverera efterfrågad statistik. Ökningen av avfall beror på en större mängd rapporterad data från fler leverantörer än tidigare år. Andelen avfall som gått till återvinning eller energiåtervinning har ökat. Totalt har Akademiska Hus anlitat 46 avfallsentreprenörer som fakturerat minst 20 Tkr under 2025. Vidaredebiterade kostnader från samfällighetsföreningar har exkluderats.

Antal ton	2025	2024	2023
Farligt avfall – totalt	31	49	9
Återanvändning	—	—	—
Återvinning	12	26	9
Deponi	—	23	—
Förbränning med energiåtervinning	19	—	—
Förbränning utan energiåtervinning	—	—	—
Annat bortskaffande	—	—	—
Icke-farligt avfall – totalt	5 017	4 230	3 622
Återanvändning	—	—	4
Återvinning	2 142	1 827	998
Deponi	—	—	25
Förbränning med energiåtervinning	2 875	2 403	2 594
Förbränning utan energiåtervinning	—	—	—
Annat bortskaffande	—	—	1
TOTALT	5 048	4 279	3 631

Återvinningsgrad



- INTRODUKTION
- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- FINANSIELLA RAPPORTER
- HÅLLBARHETSRAPPORTERING

- ALLMÄN INFORMATION
 - Allmänna upplysningar
 - Värdekedja
 - Intressentdialog
 - Väsentlighetsanalys
 - Hållbarhetsstyrning
 - FN:s globala mål

- MILJÖ
 - Energianvändning och utsläpp
 - Resursanvändning och cirkulär ekonomi
 - Biologisk mångfald
 - EU:s taxonomi
 - Hantering av klimatförändringar (TCFD)

- SOCIAL HÅLLBARHET
 - Medarbetare
 - Anställning och utbildning
 - Mångfald och jämställdhet
 - Hälsa och säkerhet

- ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
 - Ekonomiskt resultat och skatt
 - Antikorruption

- GRI-INDEX
- BESTYRKANDERAPPORTER

- ÖVRIGT



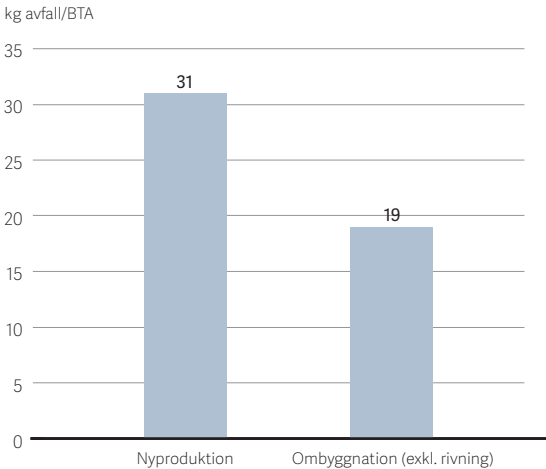
Avfallshantering i byggprojekt – statistik, hållbarhetsmål och utveckling

Under 2025 har Akademiska Hus samlat in och analyserat avfallsstatistik från nio av våra större byggprojekt som avslutats under 2025, där två projekt avser nyproduktion och sju projekt avser ombyggnation. Statistiken visar att den genomsnittliga mängden avfall uppgick till 31 kg/ BTA för nyproduktion och 19 kg/BTA för ombyggnation. Totalt antal ton avfall för nyproduktion uppgick till 681 och för ombyggnation 687.

Denna uppföljning är ett viktigt steg i vårt arbete för att nå bolagets övergripande hållbarhetsmål, där ökad cirkularitet och resurseffektivitet är centrala delar. Genom att mäta och följa upp avfallsflöden i våra byggprojekt kan vi identifiera förbättringsområden och skapa bättre förutsättningar för återvinning och återbruk, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan och stärkt biologisk mångfald. I våra byggprojekt ställer vi normalt krav på entreprenören att presentera och underhålla en avfallsplan som reglerar hantering av avfall på byggarbetsplatsen.

Statistiken omfattar endast de projekt där tillförlitliga data kunnat samlas in. Arbetet med att förbättra insamling och uppföljning av avfallsdata fortsätter, och under 2026 kommer vi att utveckla våra metoder för att öka täckningsgraden och kvaliteten på statistiken. Målet är att få en mer heltäckande bild av avfallsflödena i projektverksamheten och därmed skapa bättre förutsättningar för ökad återvinning och cirkularitet i framtida byggprojekt.

Avfall från projekt



MILJÖCERTIFIERING AV BYGGNADER

AKA-1 Miljöcertifiering av byggnader

Vi säkerställer hög miljö- och kvalitetsstandard i våra stora projekt genom certifiering med Miljöbyggnad, vilket även bidrar till att nå definitionen av en hållbar byggnad enligt EU-taxonomin. Vi certifierar all nybyggnation med byggnadsbetyg Guld med undantaget student- och forskarbostäder som ska sträva efter Guld men uppnå minst nivå Silver. Större ombyggnationer ska uppnå minst byggnadsbetyg Silver. Certifierade byggnader där certifikatet ej längre är giltigt certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift och ska uppnå minst nivå Silver.

Minskat antal certifieringar mot fjolåret beror på att certifieringsarbetet med Miljöcertifiering iDrift pausades hösten 2025.

Miljöcertifiering byggnader, antal	2025	2024	2023
Miljöbyggnad Guld	12	14	13
Miljöbyggnad Silver	47	47	43
TOTALT	59	61	56
Andel certifierad yta, % ¹	18	19	18

1) Andel certifierad yta beräknas med A-temp för certifierade byggnader delat med bruksarea (BRA) som skapar ett ungefärligt värde baserad på tillgänglig data. För 2025 var certifierad yta 756 257 kvm (766 076 kvm) BRA 4 096 000 kvm (4 076 000kvm).

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Biologisk mångfald

GRI 101-1: Policy och styrning och GRI 101-2 Arbetssätt: undvika, minimera, restaurera, kompensera
Biologisk mångfald är en prioriterad hållbarhetsfråga och en integrerad del av Akademiska Hus bolagsstrategi för hållbara campusmiljöer. Vår hållbarhetspolicy omfattar hela verksamheten och värdekedjan, och är i linje med globala ramverk som COP15, Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework samt FN:s globala mål (SDG 14 och 15). Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsarbetet, medan hållbarhetschefen samordnar och följer upp arbetet löpande.

- Styrning och processer för biologisk mångfald:**
- Bolagsstrategin prioriterar biologisk mångfald och resurseffektivitet, med målet att öka den biologiska mångfalden på campus.
 - Naturvärdesinventeringar (NVI) genomförs systematiskt på våra campus för att kartlägga och klassificera biologiska värden. Resultaten används för att identifiera och skydda områden med höga naturvärden samt styra insatser mot bevarande och förstärkning av biologisk mångfald.
 - Genomgång av biologisk mångfald i värdekedjan genomförs enligt etablerade metoder (SBTN, TNFD LEAP), där påverkan från inköpta material analyseras och risker bedöms. Detta ligger till grund för prioritering av åtgärder och val av material med lägre miljöpåverkan.
 - Minskad nyproduktion och ökad cirkularitet är centrala delar i strategin. Vi prioriterar återbruk av material och effektivare användning av befintliga resurser för att minska påverkan på naturvärden.

Vi arbetar aktivt för att undvika exploatering av mark med högt naturvärde och prioriterar insatser som ökar andelen mark med höga biologiska värden på våra campus. Under året har vi genomfört naturvärdesinventeringar på ytterligare campusområden och fortsätter att identifiera och planera åtgärder för att stärka biologisk mångfald, bland annat genom förbättrad skötsel av grönområden och utveckling av ekosystemtjänster.

Under 2024–2025 har vi genomfört 20 naturvärdesinventeringar och målsättningen är att slutföra kartläggningen för samtliga campus senast 2026. Genom NVI bedömer vi naturvärdesklass (NV) på ej bebyggd mark, identifierar hur stor andel som har högt biologiskt värde och vilka områden som kan förbättras genom riktade åtgärder. Mark med hög biologisk mångfald definieras som NV klass 1–3 enligt NVI, eller där genomförda åtgärder förväntas resultera i dessa klasser vid uppföljande inventeringar.

Vi har ett bolagsmål att öka den biologiska mångfalden på campus årligen.

	2025	2024	2023
Andel mark med hög biologisk mångfald (NV klass 1–3), %	22	22	—

Dialog och samverkan för biologisk mångfald
Vårt arbete med biologisk mångfald sker i nära dialog med lärosäten, länsstyrelser, kommuner och andra intressenter. Genom olika avtal och styrande dokument integrerar vi åtgärder för att stärka biologisk mångfald, både lokalt och nationellt tillsammans med våra hyres-

Naturvärdes-klass¹	Definition av biologisk mångfald	Typ av mark²	Area (ha)³	Andel av mark, %⁴
NV klass 1	Mycket stor särskild betydelse	Mycket goda livsmiljöer med rödlistade och hotade arter. Ex. urskog, orörd våtmark.	13	3
NV klass 2	Stor särskild betydelse	Goda livsmiljöer och kvaliteter, ofta med rödlistade/hotade arter. Ex. artrika äldre skogsbiotoper, mycket gamla parkmiljöer med ovanliga arter.	34	8
NV klass 3	Påtagligt särskild betydelse	Delvis påverkade biotoper, ofta artrika. Ex. naturlig skog av mindre vanlig typ, värdefull vattenmiljö.	48	11
NV klass 4	Viss särskild betydelse	Mer lokal betydelse. Ex. mindre skogsdungar med låg mänsklig påverkan, anlagd äng, äldre park- och trädgårdsmiljö.	63	15
NV klass 5	Endast allmän betydelse	Viss variation av triviala arter och strukturer. Ex. höggåräsytor med uppvuxna träd, gräsmark med större variation av vilda örter.	83	19
NV klass 6	Saknar uppenbar betydelse	Grönytor med liten variation. Ex. kortklippt gräsmatta, planteringar med exotiska växtarter.	47	11
NV klass 7⁵	Uppenbart negativ betydelse	Anläggningar och hårdgjorda ytor som saknar eller har begränsad vegetation, ex. asfalterad mark.	141	33
Summa			429	100

1) Naturvärdesklass 1–3 räknas som yta med hög biologisk mångfald.
2) Förenklad beskrivning och exemplifiering av olika naturklasser från fem campus (med undantag av NV klass 1 som ej återfunnits på någon av platserna).
3) Area inkluderar enbart inventerade campus.
4) Beräknas av ej bebyggd mark.
5) Exklusive bebyggd mark om 40,5 hektar.

gäster. Under året har vi arrangerat seminarier och utbildningsinsatser för att öka kunskapen och synliggöra vårt arbete på campus. Vi samarbetar även med andra fastighetsägare och har, tillsammans med Fastighetsägarna, tagit fram en guide för biologisk mångfald. Som medlem i branschgemensamma forum bidrar vi till lärande och kunskapsutbyte. Under året har vi genomfört samrådsmöten med studenter, forskare och hyresgäster för att identifiera åtgärder som stärker ekosystemtjänster och den sociala hållbarheten på campus. Tillsammans med universitetet utvecklar vi bildningsmiljöer för samhället, exempelvis genom konst, testbäddar och informationsskyltar på våra campusområden.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

GRI 101-3 Tillgång till och fördelning av nyttor (ABS)

Akademiska Hus bedriver fastighetsförvaltning och utveckling av campusmiljöer i Sverige. Vår verksamhet omfattar inte insamling eller kommersiell användning av genetiska resurser, vilket innebär att tillgång till och fördelning av nyttor (ABS) enligt Nagoyaprotokollet inte är relevant för vår bransch. Vi följer dock internationella riktlinjer och säkerställer att eventuella framtida projekt uppfyller krav på ABS om det skulle bli aktuellt.

GRI 101-4 Identifiering av påverkan i värdekedjan

Vi har under året analyserat våra inköpskategorier enligt Science Based Targets for Nature (SBTN) och LEAP-metoden i TNFD. Resultaten visar att det finns gemensamma utmaningar inom branschen kring att få fram tillräcklig information och att ställa relevanta krav i upphandlingar, samt att säkerställa uppföljning av dessa krav. För att möta dessa utmaningar arbetar vi vidare både internt och i nära samarbete med andra fastighetsägare och entreprenörer. Branschsamverkan är avgörande för att skapa effektiva lösningar och driva utvecklingen framåt.

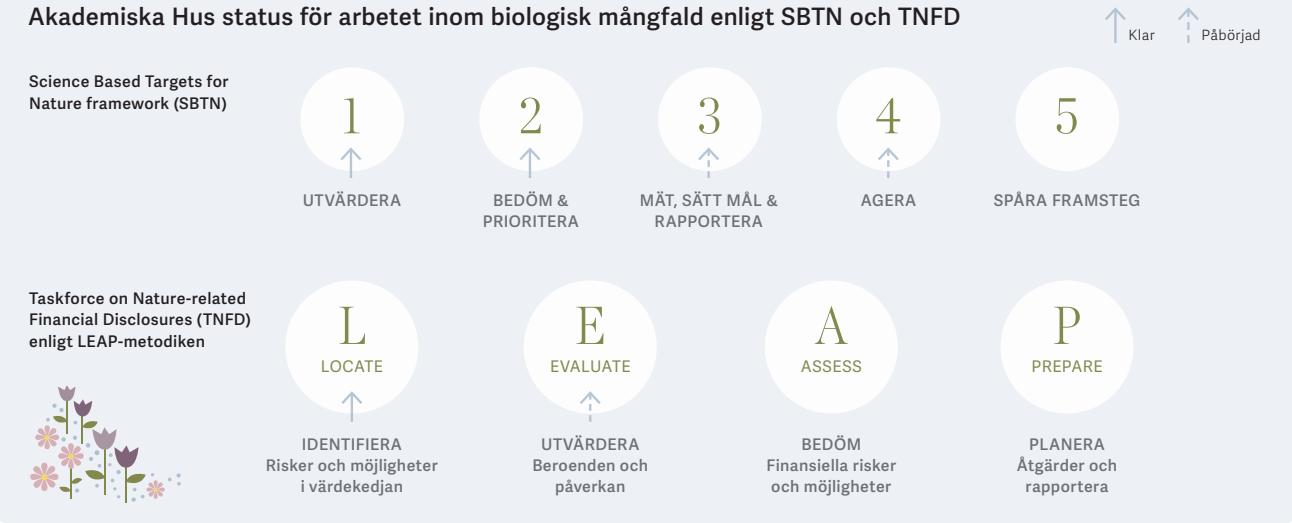
GRI 101-5 Platsspecifik rapportering

Under året har vi genomfört en systematisk kartläggning av våra campusområdens lokalisering i förhållande till skyddade och biologiskt känsliga områden. Analysen visar att fyra campus ligger inom skyddade områden och ytterligare tretton campus ligger inom tre kilometer från ett Natura 2000-område eller annat skyddat område. För samtliga dessa platser har vi gjort bedömningen att verksamhetens påverkan på biologisk mångfald är obetydlig eller liten, då vi arbetar aktivt med att undvika och minimera påverkan på naturvärden genom inventeringar, anpassad markanvändning och dialog med berörda myndigheter och intressenter. Denna kunskap och medvetenhet är central för vår långsiktiga utveckling och bidrar till att vi i första hand utvecklar och optimerar befintliga campusmiljöer.

Skyddad kategori	Campus/antal	Bedömning av påverkan
Inom skyddat område	Fiskebäckskil, Stockholm södra (Askö), Strömstad, Umeå norra	Obetydlig/liten
Inom Natura 2000	Fiskebäckskil, Stockholm södra (Askö)	Obetydlig/liten
Inom 3 km från Natura 2000	13 campus*	Obetydlig/liten

* De 13 campus som ligger inom 3 km från ett Natura 2000-område är: Alnarp, Gävle, Göteborg, Karlstad, Linköping, Luleå, Lund, Norrköping, Skövde, Strömstad, Umeå norra, Uppsala, Örebro.

Akademiska Hus status för arbetet inom biologisk mångfald enligt SBTN och TNFD



Material	Användning	Vanligt förekommande ursprung i vårt leverantörsled (AH) eller i branschen	Länder med högrisk ¹
Betong	Mycket stor	Sverige (Naturskyddsföreningen, 2022)	
Cement*	Mycket stor	Sverige (SGU, 2023)	
Gips	Mycket stor	Polen, Tyskland, Frankrike och Spanien (Upphandlingsmyndigheten)	
Glas*	Mycket stor	Polen, Tyskland, Frankrike (AH), USA, Australien, Italien, Tyskland, Frankrike och Turkiet (Upphandlingsmyndigheten)	Turkiet
Metall			
Aluminium*	Mycket stor	Guinea och Brasilien (SGU, 2020)	Guinea, Brasilien
Järn*	Mycket stor	Australien och Brasilien (Upphandlingsmyndigheten)	Brasilien
Stål*		Australien och Brasilien (Upphandlingsmyndigheten)	Brasilien
Trä			
Plywood*	Mycket stor	EU, Kina, Brasilien (AH), Finland, Estland, Lettland och Litauen (iSkogen, 2021)	Brasilien, Kina
Spånskivor*	Stor	EU, Kina, Brasilien (AH), Kina, Ryssland, Tyskland och Polen (iSkogen, 2021)	Brasilien, Kina, Ryssland
Virke*	Stor	Sverige, Estland (AH, Skogsstyrelsen), Norge, Lettland och Finland	
Mineralull			
Glas	Stor	Tyskland, Sverige, Polen och i vissa fall Turkiet (Upphandlingsmyndigheten)	Turkiet
Sten	Stor	USA, Filippinerna och Saudiarabien (Upphandlingsmyndigheten)	
Bergkross	Stor	Sverige (SGU, 2024)	
Cellplast	Stor	Ryssland, Saudiarabien, USA, Kina och Kanada (Upphandlingsmyndigheten)	Saudiarabien, Kina, Ryssland
Tegel	Medelstor	Danmark (Byggipedia)	
Takpapp	Medelstor	Ryssland, Saudiarabien, USA, Kina och Kanada (Upphandlingsmyndigheten)	Saudiarabien, Kina, Ryssland
Asfalt	Medelstor	Ryssland, Saudiarabien, USA, Kina och Kanada (Upphandlingsmyndigheten)	Saudiarabien, Kina, Ryssland

* High impact commodities (HIC) definieras inom ramverket Science Based Targets for Nature. High impact commodities medverkar direkt till förlust av biologisk mångfald på regional eller global nivå. Detta måste vara bekräftat i minst tre oberoende källor.
¹ Riskerna är utvärderade på landnivå genom en sammanvägning av WWF Risk Filter's resultat avseende fysiska risker och ryktesrisk (reputational risk) samt ländernas Environmental Performance Index (EPI) som visar ländernas status avseende t.ex. skydd av natur, utsläpp, hantering av avfall och vattenresurser och en rad andra miljörelaterade parametrar.



EU:s taxonomi

För Akademiska Hus är miljösmål 1 mest relevant av miljömålen och utgör grundstommen i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljösmål 1 är tydligt definierat för fastighetsbranschen med gränsvärden för energiprestanda. Vår taxonomiförenliga omsättning uppgår till 58 procent.

För miljösmål 1 och 2 återfinns vår verksamhet inom kapitel 7, Bygg- och fastighetsverksamhet, där kapitlet delas in i olika ekonomiska verksamheter. Akademiska Hus kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. Utöver det rapporterar Akademiska Hus på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion samt på 7.6 där våra stora satsningar på solceller redovisas. Övriga delar inom kapitel 7 ingår i våra omsättningsdrivande verksamheter och rapporteras således inte separat. Vi rapporterar inte på några tillkommande ekonomiska verksamheter inom miljösmål 1 och 2 jämfört med 2024. Ingen screening gällande våra leverantörer har ännu gjorts eller tillgodoses i rapporterade siffror. För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att den ska ses som hållbar, dessutom får den inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.6 och 7.7 bedömer vi att DNSH-kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter och byggnader avseende risker relaterade till temperatur, vatten, fast massa och vind. Metodmässigt har en överlagringsanalys genomförts, vilket innebär att fastigheterna och byggnaderna överlagras med riskområden för att se vilka objekt som hamnar inom ett riskområde. Analysen har resulterat i en riskklassning av varje objekt för identifierade klimatrisker. För att genomföra riskanalysen har olika datakällor använts, där merparten är publika källor från myndigheter såsom MSB, SMHI, SGU och Lantmäteriet. Läs mer om detta arbete i avsnittet Hantering av klimatförändringar (TCFD) på sidorna 105–107. För miljösmål 4 som avser cirkulär ekonomi redovisar vi omfattning likt föregående år men ingen förenlighet har kunnat fastställas, avseende den ekonomiska verksamheten 3.1 Uppförande av nya byggnader.



Analys av vårt fastighetsbestånd har genomförts avseende det tekniska kriteriet för energiprestanda inom miljösmål 1 Begränsningar av klimatförändringar. Vi har analyserat våra fastigheter mot den så kallade topp 15-nivån, som grundar sig på en studie som Fastighetsägarna låtit göra av Sveriges samlade bestånd. Efterföljande tabell visar våra huvudsakliga byggnadskategorier och vilka värden som används som gränsvärden. Dominerande byggnadskategori för Akademiska Hus är skolor. Under 2026 fortsätter vi att anpassa oss till tillkommande krav som utvecklas inom ramen för taxonomin (EU:s omnibuspaket), samt att harmonisera tekniska kriterier i våra processer för nyproduktion och större ombyggnationer. Vi prioriterar även datainsamling och beräkningar av primärenergi för att stärka kvalitet och aktualitet i uppföljningen, som komplement till de energideklarationer som idag utgör grunden för taxonomirapporteringen.

Topp 15%-gräns för byggnader uppförda före 31 december 2020

Byggnadskategori enligt energideklarationer	kWh/kvm Atemp och år enligt BBR 29, primärenergital
Skolor	89
Bostäder	81
Kontor	80

Taxonomin omfattar följande miljösmål:

- 1. Begränsning av klimatförändringar (CCM)
- 2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)
- 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
- 4. Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)
- 5. Förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC)
- 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO).

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald



EU:s taxonomi

- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT



ANALYS AV UTFALLET

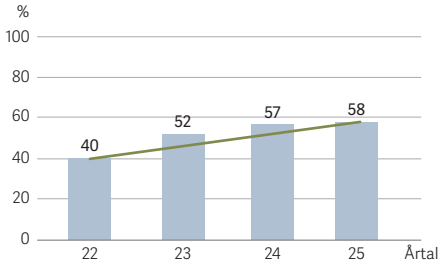
Taxonomin omfattar Akademiska Hus omsättning till 99 procent (100) och motsvaras av koncernens intäkter, exklusive övriga rörelseintäkter. Den del som är förenlig med taxonomikraven enligt verksamhet 7.7 och som bedöms som hållbar omsättning avser i huvudsak hyresintäkter samt del av övriga förvaltningsintäkter. 58 procent (57) är förenligt med taxonomikraven och bedöms som hållbar omsättning till följd av att fastigheterna uppfyller kraven för miljömål 1, en förbättring med 1 procentenheter jämfört med föregående år. Under året har vi aktivt arbetat med de fastigheter som ej uppfyllde taxonomikraven med målbilden är att öka andelen hållbara fastigheter. Arbetet med energiprestanda och energieffektivisering är väl förankrat i vår verksamhet, vilket är anledningen till ökningen av antalet hållbara fastigheter.

100 procent av driftsutgifterna omfattas av taxonomin och återfinns på raderna underhåll- och utvecklingskostnader i resultaträkning på sidan 39. 63 procent (58) av dessa driftsutgifter är förenliga med taxonomin. Ökningen beror på att underhållskostnaderna i större utsträckning belastat förenliga byggnader jämfört med föregående år. För kapitalutgifter omfattas 98 procent (98) av taxonomin och går att härleda mot not 13 samt not 19. Andelen förenliga kapitalutgifter uppgår till 52 procent (35). Ökningen härleds till att kapitalutgifterna i större utsträckning belastat förenliga byggnader jämfört med föregående år, men beror även på en minskad andel nyproduktion 7.1, vilket är i linje med fyrstegsprincipen (se sidan 92). Kapitalutgifter för nyproduktion uppgår till 253 (552). Utfallet som avser 7.6 avser under året gjorda investeringar i solcellsanläggningar, vilket bidrar till att begränsa klimatförändringarna.

Avseende verksamhet 7.1 saknas fortfarande linjering och arbete kvarstår kommande år för att harmonisera mot de tekniska kraven, våra investeringar i nyproduktion för 2025 uppgick till 8 procent (22) av totala kapitalutgifter. En anledning är att kraven behöver finnas med redan i ett tidigt skede för att kunna implementeras i hela värdekedjan för våra nybyggnadsprojekt. Vi ser även potential i nyckeltalen i takt med att datakvaliteten och systemsättning för taxonomin förbättras ytterligare under kommande år.

Akademiska Hus har ett ramverk för gröna obligationer som sedan 2023 inkorporerat delar av EU-taxonomin, med fokus på de tekniska kriterierna. Under året har obligationer om 1 500 Mkr emitterats under ramverket.

Taxonomiförenlig omsättning



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag där fokusområdena är mänskliga rättigheter, antikorruption, beskattning och rättvis konkurrens. Vi rapporterar årligen vårt arbete med de globala målen och de tio principerna till UN Global compact via Communication on Progress (CoP), som är publikt.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER, INKLUSIVE ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER

Akademiska Hus arbetar för att skapa ett arbetsklimat där jämställdhet, mångfald och likabehandling är självklara delar av verksamheten – internt så väl som externt. Därför har vi likabehandlingsplanen Lika Unika som vänder sig till alla som arbetar på eller för Akademiska Hus. Lika Unika utgår från diskriminerings- och arbetsmiljölagen, Arbetsmiljöverkets föreskrift om organisatorisk och social arbetsmiljö, arbetsmiljöpolicy, gällande riktlinje för likabehandling samt de rutiner som finns för hantering av kränkningar och trakasserier. Planen är framtagen av HR i samarbete med medarbetare och fackliga organisationer. Den beslutas av styrelsen varje år och aktiviteterna följs upp av företagsledningen och den centrala arbetsmiljökommittén. Företagsledningen ansvarar för att följa upp och säkerställa att de aktiviteter som finns beskrivna i likabehandlingsplanen genomförs. Ledningen ska också agera som föredöme i frågor som rör likabehandling. HR ansvarar för att inkludera likabehandlingsperspektivet i processer, verktyg och strategier samt för att följa upp likabehandlingsplanens mål och när det behövs vidta åtgärder för att vi ska nå dem.

Uppförandekoden för leverantörer har uppdaterats under året, i linje med den nya ägarpolicyn för statliga bolag. Vår Inköspolicy samt Uppförandekod för leverantörer är centrala stödjande dokument i vår verksamhet och uppföljning av leverantörer utförs löpande liksom riskutvärderingar. En ledande princip är att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut). I varje fas finns ett ramverk av rutiner och checklistor för vad som ska kontrolleras och följas upp, samt vilka metoder vi använder vid genomförandet. I vårt arbete med leverantörsuppföljningar har vi under året genomfört totalt 25 granskningar, varav 12 desktoprevisioner, 3 projektgranskningar och 10 ramavtalsgranskningar. Socialt ansvar i hela värdekedjan har identifierats som ett prioriterat område, där processerna behöver utvecklas ytterligare genom

ökad kompetens, styrning och säkerställa efterlevnad i högre utsträckning än tidigare. Lagkrav och interna processer för uppföljning skapar löpande bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av vår leverantörskedja. Utöver vår visselblåsarfunktion har vi en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. För att stärka arbetet mot fusk och arbetslivskriminalitet blev Akademiska Hus under 2023 medlem i Rättvist byggande. Rättvist byggande är en ideell förening som har som ändamål att följa upp lag- och avtalsefterlevnad i medlemmarnas utvalda projekt i syfte att motverka fusk, lagbrott och andra oegentligheter; främst arbetslivskriminalitet.

Akademiska Hus har inte några fällande domstolsbeslut mot sig inom området mänskliga rättigheter eller brott mot arbetstagares rättigheter.

ANTIKORRUPTION OCH MUTOR

Som företag är Akademiska Hus skyldiga att förhålla sig till de lagar och regler som handlar om givande och tagande av muta. Vi måste också leva efter reglerna i den så kallade Näringslivskoden som tagits fram för hur bolag ska agera i vissa situationer. Vi har policyer och riktlinjer som behandlar etiska frågor och förhållningssätt som beaktar Näringslivskoden. Vi följer rekommendationer från Institutet mot mutor. Även bygg- och fastighetsbranschen har en överenskommelse mot mutor och korruption som Akademiska Hus anslutit sig till.

Som ett led i att underlätta för alla i bolaget att följa dessa styrande dokument och för det fall att möjlighet inte funnits att rådgöra med närmsta chef, finns vårt etiska råd. Rådets uttalanden ska leda till en bolagsgemensam praxis till hur medarbetare i bolaget ska agera i frågor som rör exempelvis representation, gåvor och andra etiska dilemman. Rådet är också en kanal för medarbetare att anmäla misstanke om oegentligheter inom bolaget.

Akademiska Hus eller dess högsta ledning har inte några fällande domstolsbeslut mot sig inom området mutbrott.

BESKATTNING

Akademiska Hus ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i lagar och praxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler. Bolaget ska vara affärsmässig i sin skatthantering, men inte föra en aggressiv skatteplanering som kan tendera att hamna i en gräzon. Vi ställer krav på att våra partners, leverantörer och kunder har motsvarande förhållandesätt i sin skatthantering. För att arbeta proaktivt med dessa frågor har vi under 2025 även tagit fram en riktlinje för skatthantering.

Akademiska Hus har inte några fällande domstolsbeslut mot sig inom området skatteflykt.

RÄTTVIS KONKURRENS

Akademiska Hus är en upphandlande myndighet enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) och ska genomföra inköp med beaktande av LOU. Som ett helägt statligt bolag ska vi följa gällande policy och riktlinjer för upphandling och inköp, såsom till exempel den Nationella upphandlingsstrategin. Akademiska Hus ska beakta miljöhänsyn, sociala och arbetsrättsliga hänsyn i upphandlingar. Vi har högt ställda ambitioner i att minska vår klimatpåverkan och öka graden av cirkularitet i vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att uppnå nettonoll i förvaltnings- och projektverksamheten. Vid inköp och upphandling ska möjligheten till minskad klimatpåverkan, resurseffektivitet och cirkularitet aktivt undersökas och i möjligaste mån prägla val av leverantör. Företagets Inköspolicy är antagen av styrelsen och är en övergripande beskrivning av inköpsverksamheten på Akademiska Hus. Direktupphandlingar som överstiger 100 tkr får inte genomföras utan godkännande av gruppchef Inköp alternativt Inköpschef. Informationen är nödvändig för den övergripande kontrollen över genomförda direktupphandlingar så att direktupphandlingsgränsen inte överskrids.

Akademiska Hus har inte några fällande domstolsbeslut mot sig inom området konkurrenslagstiftningen.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Överblick Akademiska Hus och taxonomins miljömål

För Akademiska Hus är miljömål 1 mest relevant av miljömålen och utgör grundstommen i vår taxonomirapportering. För förenlighet krävs väsentligt bidrag till ett av miljömålen samt att inte orsaka betydande skada (DNSH) för de övriga miljömålen. För miljömål 1 finns endast DNSH-krav för miljömål 2 avseende ägande och förvärv av byggnader.

Andel av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2025

Räkenskapsår 2025					Uppdelning efter miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven										
KPI (1)	Totalt (2) Mkr	Andel av verksamheter som omfattas av taxonomin (3) %	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven (4) Mkr	Andel taxonomiförenlig verksamhet (5) %	Begränsning av klimatförändringar (6) %	Anpassning till klimatförändringar (7) %	Vatten (8) %	Cirkulär ekonomi (9) %	Föreningar (10) %	Biologisk mångfald (11) %	Andel av möjliggörande verksamhet (12) %	Andel av omställnings-verksamhet (13) %	Ickebedömda verksamheter som anses vara icke-väsentliga (14) %	Verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under 2024 (15) Mkr	Andel av verksamheter som är förenliga med taxonomi-kraven under 2024 (16) %
Omsättning	8 143	99%	4 748	58%	58%									4 508	57%
Kapitalutgifter	2 996	98%	1 563	52%	52%	0%		0%			2%			899	35%
Driftsutgifter	220	100%	138	63%	63%	0%								142	58%

DEFINITION AV NYCKELTAL

Omsättning

Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat, med avdrag för övriga rörelseintäkter, se not 5. Övriga rörelse-intäkter avser exempelvis statliga bidrag och försäkrings-ersättningar. Omsättning som omfattas av taxonomin avser hyresintäkter och vidaredebitering av media och tjänster till våra kunder.

Kapitalutgifter

Nyckeltal för kapitalutgifter består totalt av samtliga investe-ringar i vårt fastighetsbestånd under året inkluderat underhåll

som aktiverats i koncernen, rörelseförvärv samt aktiverad ränta, se not 13. Utöver detta ingår även investeringar för inventarier och installationer som redovisas i not 19.

Andelen som omfattas av taxonomin är hänförlig till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt och genererar hyresintäkter. Individuella schablonberäkningar har använts på de fastigheter som nyttjas både internt och externt där beräkningen har baserats på kontraktsytor. Detta för att inte räkna med kapitalutgifter för våra egna kontor. Huvuddelen av våra kapitalutgifter är hänförliga till specifika fastigheter, men för campusgemensamma kapital-utgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 59 procent. Schablonen baseras på beståndets fördelning. Exploaterings-projekt eller köp av mark omfattas ej.

Driftsutgifter

Totala driftsutgifter består av underhållskostnader som inte aktiverats i koncernen samt utvecklingskostnader, se not 7. Andelen som omfattas av taxonomin motsvarar driftsutgifter för fastigheter som hyrs ut externt och genererar hyres-intäkter. Individuella schablonberäkningar har använts på de fastigheter som nyttjas både internt och externt där beräk-ningen har baserats på kontraktsytor. Detta för att inte räkna med driftsutgifter för våra egna kontor. Huvuddelen av våra driftsutgifter är hänförliga till specifika fastigheter, men för campusgemensamma kapitalutgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 59 procent.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



OMSÄTTNING
RÄKENSKAPSÅR 2025

					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning som omfattas av taxonomin (3) %	Taxonomiförenlig omsättning (4) Mkr	Andel taxonomiförenlig omsättning (5) %	Begränsning av klimatförändringar (6) %	Anpassning till klimatförändringar (7) %	Vatten (8) %	Cirkulär ekonomi (9) %	Föreningar (10) %	Biologisk mångfald (11) %	Möjliggörande verksamhet (12) E	Omställnings-verksamhet (13) T	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14) %
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	99%	4 748	58%	58%								59%
Summan av förenligheten per mål					58%								
Total omsättning		99%	4 748	58%	58%						0%	0%	59%

KAPITALUTGIFTER
RÄKENSKAPSÅR 2025

					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomin (3) %	Taxonomiförenliga kapitalutgifter (4) Mkr	Andel taxonomiförenlig kapitalutgifter (5) %	Begränsning av klimatförändringar (6) %	Anpassning till klimatförändringar (7) %	Vatten (8) %	Cirkulär ekonomi (9) %	Föreningar (10) %	Biologisk mångfald (11) %	Möjliggörande verksamhet (12) E	Omställnings-verksamhet (13) T	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14) %
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	88%	1 517	57%	57%	0%							57%
Installation, underhåll och reparation av teknologier för förnyelsebar energi	CCM 7.6	2%	45	2%	2%						E		100%
Nyproduktion	CCM 7.1 CCA 7.1 CE3.1	8%	0	0%	0%	0%		0%					0%
Summan av förenligheten per mål					59%	0%		0%					
Totala kapitalutgifter		98%	1 563	52%	59%	0%		0%			2%	0%	53%

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



DRIFTSUTGIFTER
RÄKENSKAPSÅR 2025

DRIFTSUTGIFTER RÄKENSKAPSÅR 2025					Miljömål för verksamheter som är förenliga med taxonomikraven								
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter som omfattas av taxonomin (3) %	Taxonomiförenliga driftsutgifter (4) Mkr	Andel taxonomiförenlig driftsutgifter (5) %	Begränsning av klimatförändringar (6) %	Anpassning till klimatförändringar (7) %	Vatten (8) %	Cirkulär ekonomi (9) %	Föroreningar (10) %	Biologisk mångfald (11) %	Möjliggörande verksamhet (12) E	Omställnings-verksamhet (13) T	Andel som är förenlig med taxonomikraven av den andel som omfattas av taxonomikraven (14) %
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	100%	138	63%	63%	0%							63%
Summan av förenligheten per mål					63%	0%							
Totala driftsutgifter		100%	138	63%	63%	0%					0%	0%	63%

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

Klimatförändringarna är en av de största utmaningarna i vår tid och de kräver en global transformation till en fossilfri ekonomi. Såväl effekterna av den globala uppvärmningen som omställningen i sig kan ge upphov till risker med fysisk och finansiell påverkan. Att identifiera, bedöma, hantera och transparent redogöra för verksamhetens klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har fått ett större fokus under de senaste åren. Området klimatrelaterade risker och möjligheter är komplext, till stora delar svårbedömt, och bygger på analyser som tar sin utgångspunkt i klimatscenarios som på ett övergripande plan beskriver en möjlig framtida klimatutveckling. Akademiska Hus följer Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer i största möjliga utsträckning för att identifiera risker med fysisk och finansiell påverkan. Vi följer även EU-taxonomins process, som i sin tur har tolkats av Fastighetsägarna hur man kan arbeta med klimatanpassning. Under 2025 har vi tagit ytterligare steg i vår process att trygga våra byggnaders motståndskraft mot klimatförändringar, samt framtagande av målsättning till 2040.

Klimatanpassning och biologisk mångfald är nära sammankopplade områden som förstärker varandra. Genom att integrera ekosystembaserade lösningar i vårt klimatanpassningsarbete – såsom gröna tak, regnbäddar och bevarade grönytor – stärker vi både våra

byggnaders motståndskraft mot extremväder och bidrar till att främja biologisk mångfald. Ett robust ekosystem fungerar som en buffert mot klimatrelaterade risker, samtidigt som det skapar värden för både människor och natur. Vårt arbete med klimatanpassning utgår därför inte enbart från tekniska lösningar, utan även från naturbaserade strategier som bidrar till ett mer resiliellt och hållbart samhälle. Vår arbetsprocess "Vägledning för klimatrisk- och sårbarhetsanalys", illustreras nedan till vänster.

Arbetet bygger på en inventering som gjordes under 2022 (Utsatthet steg A), där samtliga byggnader analyserades utifrån sin utsatthet för klimatrisker där det vid tillfället fanns nationella underlag att tillgå. Klimatriskerna har visualiserats i vårt system Digital Buildings där riskerna fungerar som ett GIS-lager på kartvyer.

2024 uppdaterades vår vägledning till att innehålla följande klimatrisker: skyfall, värmerisk, markstabilitet (skred, ras och erosion), snölast, stigande vattennivåer, skogsbrand, nollgenomgångar och grundvatten. Metoden har förankrats på workshops tillsammans med verksamheten, där ett antal byggnader på varje campusområde analyserats, och under 2026 kommer sårbarhetsanalyserna (Steg B) ske fullskaligt i organisationen, då samtliga byggnader med hög- eller medelhög utsatthet ska bedömas. Genom att summera utsatthet med sårbarhet kommer en slutgiltig klimatrisknivå, som ligger till grund för prioritering av åtgärder men även vår målsättning, att sättas.

Vår målsättning "100 procent resilienta byggnader mot klimatrisker 2040" bygger på nedanstående modell där vi genom att identifiera utsatthet (Steg A) och sårbarhet (Steg B) får fram en total klimatrisknivå. 2040 ska samtliga av våra byggnader befinna sig i det gröna eller gula fältet, vilket innebär låg eller mycket låg klimatrisknivå.

För de byggnader som har hög- eller medelhög klimatrisknivå kommer åtgärdsplaner tas fram (Steg C), där åtgärder planeras med tidshorisonter på 1–3 år, 3–5 år samt >5 år. Åtgärdsförlagen kommer att integreras i våra underhålls- och investeringsplaner för byggnader och utemiljöer.

MÖJLIGHETER

Inom ramen för de klimatscenarier som beskrivs återfinns inte enbart risker utan även möjligheter. För att fånga dessa bedömer vi att det, oaktat vilket klimatscenario som ligger till grund, kommer att vara strategiskt gynnsamt att utveckla ett resiliellt fastighetsbestånd.

Viktiga aktiviteter där vi ser möjligheter är:

- Satsa på digitalisering och innovation som leder till yt- och kostnadseffektiva lokaler.
- Bygga och utveckla klimatrelianta fastigheter som säkerställer driftsäkra och ändamålsenliga lokaler.
- Styra fastighetsutveckling mot ombyggnation, mindre grad av nybyggnation och bygga klimateffektivt.
- Förvalta de resurser som vi redan tagit i anspråk och öka de cirkulära materialflödena.
- Bygga och utveckla energieffektiva byggnader och energisystem som minskar fossilberoendet.
- Utvärdera hållbarhetsaspekter i investeringsprocessen.
- Attraktiva blå-gröna lösningar i utemiljöer.



		UTSATTHET			
		Hög	Medelhög	Låg	Mycket låg (ingen)
SÅRBARHET	Hög				
	Medelhög				
	Låg				
	Mycket låg (ingen)				

UTSATTHET +
SÅRBARHET
= KLIMATRISK-
NIVÅ

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

RCP 2,6 – Utsläpp närmast att linjera med Parisavtalet

Detta scenario beskriver ett samhälle som snabbt genomför kraftfulla utsläppsminskningar så att de globala växthusgasutsläppen når en tidig topp och halveras till 2050.

- Ny förnybar energiteknik har installerats i stor skala.
- Utveckling och investering i lösningar som gynnar ett lågt energibehov har genomförts.
- Kraftfulla åtgärder har genomförts inom transporter, resande och infrastruktur.
- Världens länder har lyckats ta beslut över nationella gränser och teknikdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att möjliggöra snabb utsläppsminskning.
- Medeltemperaturen i Sverige ökar med 1,5-2,0 °C.
- Efter år 2100 är utsläppen negativa.
- Det blir fler dagar av extremväder och översvämningar, även om de fysiska climateffekterna är snarlika dagens nivåer.

⚠ Risker vid scenario RCP 2,6

- Fastighetsbeståndets värde riskerar att minska om tillgångar ej klimatanpassas
- Ökade kostnader för material, energi och klimatpåverkan till följd av regleringar, skatter och avgifter
- Energipriset uppvisar högre volatilitet till följd av svårpredikerade fluktuationer i klimatet
- Minskad lönsamhet genom investeringar i teknik som inte lyckas möta framtida krav
- Förändring av affärsmodeller genomförs inte tillräckligt snabbt vilket undergräver vår relevans

📈 Möjligheter för Akademiska Hus

I scenario RCP 2,6 ser vi en stark efterfrågan på hållbara fastigheter och en bättre lönsamhet inom förnybar energiproduktion. Vi tar vara på dessa möjligheter och skapar konkurrensfördelar om vi kan säkra kompetens som kan att hantera komplexa driftsystem, driva climateffektiv fastighetsutveckling och utveckla fossilfria energilösningar.

🏡 Potentiell finansiell påverkan för Akademiska Hus

För att nå detta scenario krävs stora investeringar för omställning, så även för Akademiska Hus exempelvis genom att klimatanpassa byggnaderna samt energiinvesteringar. Dessa investeringar blir nödvändiga för att bibehålla och öka fastighetsvärdet, då gränsen mellan en hållbar fastighet och icke-hållbar fastighet blir tydlig och avgörande hos flera intressenter och eventuellt genom regleringar. Driftkostnaderna förväntas öka men med rätt strategier och investeringar kan ökningen begränsas till att inte slå fullt ut exempelvis gällande energi-, underhåll- och försäkringskostnader. Intäktsökningar eller bibehållen efterfrågan kan ske främst i byggnader som klassas som hållbara.

RCP 8,5 – En väg mot extrem klimatpåverkan

Detta scenario innebär ett samhälle som inte lyckas genomföra kraftfulla utsläppsminskningar och koldioxidutsläppen kommer bli tre gånger dagens.

- Krav och efterfrågan från kunder och investerare är oförändrad.
- Beroendet av fossila bränslen och energiintensiteten i samhället är fortsatt hög.
- Konsumtionsnivåer och beteenden är ohållbara och efterfrågan på climateffektiva produkter är låg.
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl om internationella, misslyckas.
- Medeltemperaturen i Sverige ökar med 4,5-6,5 °C.
- Antalet dagar med extremväder och översvämningar ökar med mer kraftfulla fysiska klimat-effekter som följd.
- Fluktuationer i klimatet ökar.

⚠ Risker vid scenario 8,5

- Merparten av de risker som identifieras i RCP 2,6 bedöms även infalla vid RCP 8,5 men med ökad konsekvens och sannolikhet
- Obsolet fastighetsbestånd vid låg anpassningsgrad av tillgångar utsatta för extremväder
- Oförutsägbara kostnader för underhåll och reparationer och risk för periodvis stängning av byggnader på grund av extremväder
- Begränsad tillgång till el, energi och effekt i elnätet genom större efterfrågan än tillgång
- Snabba, extrema och oförutsägbara väderhändelser gör att verksamheten tvingas agera reaktivt
- Bristande efterfrågan på hållbara fastigheter kan skapa konkurrensfördel för aktörer med mindre ambitiösa hållbarhetsagenda

📈 Möjligheter för Akademiska Hus

I scenario RCP 8,5 ser vi endast en svag efterfrågan på mer hållbara lösningar. Möjligheterna i detta scenario är mer begränsade, taget den utvecklingsresa som Akademiska Hus redan påbörjat, men en möjlighet som kan lyftas är den generella attraktivitet som Sverige som land kan erbjuda i form av rik tillgång till rent vatten och ett relativt sett svalt klimat. Våra energiinvesteringar är fortsatt lönsamma och ger god avkastning i en volatil marknad.

🏡 Potentiell finansiell påverkan för Akademiska Hus

I detta scenario kan stora investeringar och underhållskostnader bli väldigt akuta gällande exempelvis klimatanpassningar och extremväder. Dessa investeringar blir dock nödvändiga för att bibehålla och öka fastighetsvärdet, då gränsen mellan en hållbar fastighet och icke-hållbar fastighet blir tydlig dels sett till nivån på driftkostnader där energin spelar en stor faktor men kan även påverkas av regulatoriska förändringar. Driftkostnaderna förväntas öka kraftigt men med rätt strategier och investeringar kan ökningen begränsas till att inte slå fullt ut exempelvis gällande energi-, underhåll- och försäkringskostnader. Intäktsökningar kan ske främst i byggnader som klassas som hållbara.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT

STYRNING

Akademiska Hus styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av bolaget och fastställer årligen en affärsplan i vilken hållbarhetsperspektivet är integrerat. Bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och anpassa den till klimatförändringarna är frågor som behandlas i styrelsen vid förankring av affärsplan, vid beslut om strategi, vid enskilda investeringar samt vid den årliga riskdialogen. Återrapporteringen till ägaren om hur arbetet fortlöper sker genom ägardialog samt genom löpande dialog med ägarenheten på Finansdepartementet. Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med dess delegering av ansvar och befogenheter. Klimatrelaterade mål, långsiktiga som kortsiktiga, är integrerade i bolagets övergripande affärsplan och omsätts i verksamhetsnära mål och aktiviteter på enhetsnivå. Målen följs upp av ledning och styrelse kvartalsvis.

STRATEGI

Akademiska Hus är en fastighetsägare med ett långsiktig åtagande varför det är viktigt att bolagets strategier beaktar områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt. I den övergripande bolagsstrategin sammanfattas de omvärldsfaktorer och trender som bedöms ha störst påverkan på verksamheten de närmaste åren, samt strategiska vägval som ska beaktas för att möta dessa nya förutsättningar. Klimatfrågan är helt central för att kunna fortsätta utveckla och framtidssäkra bolagets fastighetsbestånd och därför sätts utmanande och utvecklande klimatomål för hela värdekedjan. Bedömning av påverkan från ett förändrat klimat ingår i de underlag som tas fram inför investeringsbeslut. Akademiska Hus har anslutit sig till Fossilfritt Sveriges färdplanearbete och står bakom det nationella målet att Sverige som nation ska uppnå nettonoll-utsläpp till 2045. Som en av Sveriges största fastighetsägare och med tydlig uppmaning från vår ägare att agera föredömligt inom hållbarhet, så valde Akademiska Hus under 2024 att höja ambitionen och uppnå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till 2040. Våra klimatomål är vetenskapligt godkända enligt Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard. Detta betyder att vi ska uppnå nettonoll till 2040 och på så sätt bidra till att hålla den globala uppvärmningen under 1,5 grader. För att nå nettonoll ska vi minska våra växthusgasutsläpp med minst 90 procent och hantera de sista 10 procenten genom negativa utsläpp. Negativa utsläpp innebär att vi aktivt tar bort koldioxid från atmosfären, till exempel genom koldioxidbindande tekniker, i stället för att klimatkompensera. För att lyckas behöver vi arbeta brett inom hela verksamheten. Genom klimatbudgeten håller vi koll på våra utsläpp och har redan genomfört viktiga åtgärder. Ett exempel är vårt energiarbete, där vi genom satsningar på energieffektivisering och fossilfri energi har minskat utsläppen kraftigt. Fyrstegsprincipen, som hjälper oss att använda våra befintliga byggnader mer effektivt och minska behovet av nybyggnation, är också en viktig del av arbetet. Dessutom fokuserar vi mycket på att minska klimatavtrycket i våra byggprojekt. Som en del av vår strategiska

inriktning ser vi också att klimatanpassning och biologisk mångfald är ömsesidigt förstärkande områden. Genom att integrera naturbaserade lösningar i vår fastighetsutveckling – såsom gröna miljöer, vattenhantering och ekosystemtjänster – skapar vi robusta och resilienta miljöer som både minskar klimatrelaterade risker och främjar biologisk mångfald. Detta synsätt genomsyrar våra strategiska vägval och bidrar till att våra fastigheter inte bara är klimatomåligt hållbara, utan också ekologiskt värdefulla över tid.

RISKHANTERING

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Akademiska Hus och klimatrelaterade risker omfattas av denna process. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad ordning. Företagsledningen gör en samlad bedömning av de inventerade riskerna för att lyfta de med störst strategisk tyngd till revisionsutskott och styrelse. Enligt TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade finansiella risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära, exempelvis höjda koldioxidskatter eller ökade priser på utsläppsrätter som är tänkta att bidra till minskad användning av fossila bränslen. Fysiska risker, orsakade av exempelvis översvämningar och förändrade temperaturnivåer, kan orsaka direkt skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten vilket i sin tur påverkar tillgångarnas värde. Dock är våra byggnader väl utspridda i landet vilket gör att risken sprids och sannolikheten för stora finansiella skador på kort sikt sett till hela beståndet ändå blir relativt låg. Fysiska risker och omställningsrisker är sammanlänkade. En alltför långsam övergång till en fossiloberoende ekonomi kan kortsiktigt minska de negativa konsekvenserna av omställningen men samtidigt intensifiera den fysiska risken då sannolikheten för skador ökar. Om de fysiska riskerna blir större kan det å andra sidan leda till snabbare och mer stegvisa ändringar i klimatpolitiken, vilket kan ge större omställningsrisker på kort sikt. För mer information om Akademiska Hus riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 24–26 samt 105–107.

MÅL OCH MÄTETAL

Vårt klimatomål innebär en successiv minskning av klimatbelastningen i hela värdekedjan för att uppvisa nettonoll år 2040, med tydliga delmål definierade för arbetet fram till 2040. För att nå nettonollutsläpp har vi satt upp viktiga delmål på vägen: att minska våra utsläpp med 40 procent till 2025, 65 procent till 2030 och nu 85 procent till 2035. Dessa delmål är avgörande för att säkerställa att vi håller rätt kurs mot vårt slutmål 2040 – fem år före Sveriges nationella nettonollmål 2045. För att nå nettonoll ska vi minska våra växthusgasutsläpp med minst 90 procent och hantera de sista 10 procenten genom negativa utsläpp. Negativa utsläpp innebär att vi aktivt tar bort koldioxid från atmosfären, till exempel genom koldioxidbindande tekniker, i stället för att

klimatkompensera. Klimatfrågan har länge varit identifierad som en central fråga och ett omfattande arbete för att rusta verksamheten för omställningsrisker har genomförts. Exempelvis har mängden köpt energi minskat med 49 procent sedan 2000 (målet var 50 procent till 2025). Klimatbelastningen har reducerats genom att aktivt köpa värme och kyla med låg klimatpåverkan och genom investeringar i förnybara energilösningar. Det pågår även ett intensivt arbete med att minska klimatbelastningen när vi utvecklar fastighetsbeståndet genom att lägga stort fokus på ett effektivt nyttjande och taxonomiförenlighet av befintligt bestånd, samt att möjliggöra en klimatoptimerad utformning när vi bygger om och bygger nytt.

EN ANALYS AV FRAMTIDEN – KLIMATSCENARIER

Ett klimatscenario beskriver en möjlig klimatutveckling baserad på antaganden om förändringar i atmosfären, beroende på människans aktiviteter. Det finns ingen som kan säga exakt vilket utsläppsscenario som inträffar i framtiden och därför beskriver forskarna hur klimatet kan förändras med hänsyn taget till olika utsläppsscenarioer*. Akademiska Hus är ett fastighetsbolag med ett långsiktigt åtagande varför det är rimligt att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter med ett långsiktigt perspektiv. Samtidigt behöver vi skapa handlingsberedskap för de förändringar som är mer närstående. Vår analys baseras på antaganden om utvecklingen fram till 2050 och bygger på två olika utsläppsscenarioer. I scenario RCP 2,6 görs bedömningen att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, men att det kommer uppkomma kostnader kopplade till en proaktiv klimatomställning. Samtidigt kommer kund- och investerarpreferenser att ändras vilket gör klimatreilianta fastigheter mer attraktiva för uthyrning och investering. I scenario RCP 8,5 bedömer vi att de fysiska riskerna kommer accelerera samtidigt som det uppstår kostnader för att hantera akuta klimatrelaterade skador och händelser. Situationen bedöms bli mer reaktiv och händelsestyrd. En analys av det befintliga beståndets utsatthet för klimatrelaterade risker har gjordes redan under 2022 utifrån klimatscenarioet RCP 8,5 och med tidshorisonten 2100, vilket är en rekommendation från Boverket samt försäkringsbolag. Analysen indikerar att mer än 50 procent av våra byggnader riskerar att utsättas för hög risk av en eller flera klimatrisker. Det är i synnerhet skyfall och delvis värme som kan komma att påverka våra byggnader och dess användare. Under 2026 kommer arbetet att fortlöpa med sårbarhetsanalyser och åtgärdsplaner. Samarbeten med andra fastighetsägare och samhällsaktörer är en viktig del i åtgärdsfasen.

*Källa: <https://www.smhi.se/klimat/framtidens-klimat/framtidens-klimat>



ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Social hållbarhet

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Att tillsammans skapa attraktiva campus där människor och idéer växer innebär att vi sätter människan i centrum och väger in många olika behov. Det innebär också att vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat och en kultur där likabehandling, jämställdhet, mångfald och säkerhet är en självklarhet, internt såväl som externt.

All personaldata har sammanställts per 31 december 2025.



Medarbetare

GRI 2-7: Personalstyrka och GRI 2-8: Medarbetare som inte är anställda

Antalet medarbetare på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2025 till 633 (613), varav 626 (599) var tillsvidareanställda och 7 (14) visstidsanställda. 630 (595) medarbetare var heltidsanställda och 3 (18) medarbetare var deltidsanställda, varav 1 (7) var kvinna och 2 (11) var män. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal medarbetare över året eller jämfört med föregående år.

Akademiska Hus har i sin verksamhet hjälp av entreprenörer och konsulter för att lösa vakanser, uppgifter, projekt och uppdrag. Omfattning av denna grupp varierar över tid och vi har idag inget helt tillförlitligt sätt att redogöra för fullständig statistik över denna grupp. De konsulter vi kategoriserar som linjekonsulter, och som arbetar i den löpande linjeverksamheten och utför arbetsuppgifter som annars skulle utföras av en anställd, uppgår till 60 stycken.

Under 2025 kunde Akademiska Hus erbjuda 39 personer, i de flesta fall unga vuxna, ett meningsfullt och betalt sommar- eller feriearbete. Genom sina insatser runt om i landet har de bidragit till vår verksamhet, bland annat genom att stödja skötsel och underhåll av byggnader och utemiljöer. Akademiska Hus ser det som en viktig samhällsinsats att kunna erbjuda sommar- och feriearbete. Genom dessa anställningar skapar vi tidiga möjligheter till arbetslivserfarenhet samtidigt som vi synliggör fastighetsbranschen som ett attraktivt och långsiktigt yrkesval.

GRI 2-30: Kollektivavtal Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

	2025	
	Antal, st	Andel, %
Antal anställda med kollektivavtal	624	99
Antal anställda utan kollektivavtal	9	1
TOTALT ANSTÄLLDA PER 31 DEC	633	100

Samtliga medarbetare, exklusive de som ingår i företagsledningen, omfattas av kollektivavtal.

GRI 2-21: Löneskillnad högst betalda relativt median

	2025	2024
Total ersättning till vd (högst betalda), Mkr ¹	5,42	5,14
Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), Mkr ²	0,63	0,62
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), %	867	834
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	3,02	3,09

1) Vd:s lön, se not 11 på sidorna 50–51. Mellan åren 2005–2025 har vds lön ökat med 203 procent.

2) Datan är hämtad från en rapport i Agda PS lönesystem, som räknar ut medianen efter att sortering skett i storleksordning avseende bolagets personalkostnader.

Anställningstyp, antal personer per 31 december	2025			2024			2023		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Heltidsanställda	213	417	630	202	393	595	189	383	572
Deltidsanställda	1	2	3	7	11	18	10	8	18

Anställningsform, antal personer per 31 december									
Tillsvidareanställda	211	415	626	205	394	599	194	383	577
Visstidsanställda	3	4	7	4	10	14	5	8	13
Timanställda, nolltimmesanställda, behovsanställda och andra utan garanterad arbetstid	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Anställda per enhet och kön, per 31 december									
Verksamhetsstöd	92	66	158	72	63	135	77	63	140
Fastighetsenheten	59	33	92	55	34	89	57	34	91
Teknik & Service-enheten	36	274	310	53	268	321	38	259	297
Projektenheten	27	46	73	29	39	68	27	35	62
TOTALT	214	419	633	209	404	613	199	391	590
Procent, %	34	66	100	34	66	100	34	66	100

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Anställning

GRI 401-1: Personalomsättning

Personalomsättning	2025				
	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Nyanställda under året					
Under 30 år	7	3	43	4	57
30–50 år	52	19	37	33	63
Över 50 år	21	2	10	19	90
Totalt antal nyanställda	80	24	30	56	70
Andel nyanställningar av totalt antal anställda, % ¹	13	—	4	—	9
Personer som slutat under året²					
Under 30 år	—	—	—	—	—
30–50 år	33	10	30	23	70
Över 50 år	32	11	34	21	66
Totalt antal personer som slutat	65	21	32	44	68
Andel anställda som slutat under året av totalt antal anställda (%)	10	—	10	—	11
Andel som slutat på egen begäran (%) ³	58	—	62	—	57
Totalt antal anställda	633	214	34	419	66

- 1) Uträkning av andel nyanställda av totalt antal anställda = antal nyanställda under året delat med antal anställda per 31 december.
- 2) Definition av personer som slutat under året: Med detta menas personer som antingen har slutat på egen begäran, eller har blivit uppsagda, gått i pension eller avlidit i tjänst.
- 3) Uträkning av andel anställda som slutat på egen begäran = antal anställda som slutat under året på egen begäran delat med antal anställda som slutat under året.

GRI 401-2: Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda

Akademiska Hus följer de riktlinjer som anges för statliga bolag gällande anställningsvillkor, löner och förmåner. Bolaget tillhör arbetsgivarorganisationen Almega. Då samtliga medarbetare är tjänstemän följer vi fastighetsbranschens tjänstemannavtal, och därmed omfattas alla av samma avtal. Som statligt bolag återfinns inga former av bonus- eller incitamentssystem. Samtliga medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring enligt gällande skatteregler och friskvårdsbidrag om 4 500 kr per år. Medarbetare har vid behov tillgång till företagshälsovård som finns tillgängligt på samtliga orter Akademiska hus har verksamhet.

GRI 401-3: Föräldraledighet

	2025				
	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigad till föräldraledighet ¹	633	214	34	419	66
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	151	58	38	93	62
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	133	49	37	84	63
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	39	12	31	27	69
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ²	—	—	84	—	90

- 1) Med föräldraledighetsberättigade anställda avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.
- 2) Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Utbildning

GRI 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år

Redovisade genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år omfattar strukturerade utbildningsinsatser som syftar till kompetensutveckling och som kan avgränsas och tidsättas. I beräkningen inkluderas:

- Interna utbildningar, såsom kurser, workshops och e-learning.
- Externa utbildningar som arbetsgivaren bekostar eller godkänner.
- Program kopplade till yrkeskompetens, säkerhet, hållbarhet och ledarskap.
- Digitala och lärarledda utbildningar.

Statistiken omfattar endast genomförda utbildningsinsatser under rapporteringsåret. Följande aktiviteter ingår inte i beräkningen av utbildningstimmar: inspirationstillfällen såsom VD-information, frukost- och lunchseminarier, enhetsspecifika möten, nätverksträffar och liknande forum.

Som en investering i medarbetares utveckling delar Akademiska Hus även ut Akademiska Hus Stipendium två gånger per år, där medarbetare kan ansöka om ekonomiskt stöd för exempelvis kurslitteratur, utbildningskostnader och föreläsningar. Dessa insatser ingår inte i statistiken för utbildningstimmar.

Uppgifter om genomförda utbildningar samlas in via den interna utbildningsplattformen Akademinn, där utbildningar registreras per individ. För utbildningar som genomförs utanför plattformen sker kompletterande manuell sammanställning. Underlag samlas även in från externa leverantörer samt via akademikalendern.

Totalt antal utbildningstimmar divideras med antal medarbetare och rapporteras uppdelat per kön samt chef/medarbetare.

GRI 404-2 Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd

Utveckling av medarbetare är en prioriterad fråga för Akademiska Hus. Samtliga medarbetare, oavsett uppdrag, erbjuds utbildning och utveckling i olika former. Akademiska Hus har en generös inställning till kompetensutveckling och ser kontinuerligt lärande som en förutsättning för att möta verksamhetens behov på kort och lång sikt. Varje medarbetare har ett eget ansvar för sin utveckling, vilket innebär att formell utbildning kombineras med träning av nya kunskaper samt ett aktivt och nyfiket lärande inom det egna området.

Utbildningsbehov identifieras i nära koppling till bolagets strategi och mål och fångas upp i samband med verksamhetsplaneringen för nästkommande år. Utbildningsansvarig samlar in behov från respektive enhet och avdelning, prioriterar, planerar och återkopplar. Parallellt planeras även löpande utbildningar kopplade till bolagets basuppdrag, såsom brand, VVS och arbetsmiljö.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT



Utbildningar genomförs både internt och externt. Inom områden som brand, ledarskap, kommunikation och fallskydd anlitas upphandlade leverantörer, medan direktupphandling används vid mer specifika behov. Flera verksamhetsfunktioner erbjuder även interna utbildningar inom sina respektive ansvarsområden för att stärka kunskap och affärsmässighet i organisationen. För att säkerställa kvalitet erbjuds träning i att utbilda internt, med fokus på pedagogisk förmåga och trygghet i rollen som utbildare.

Utbildningar erbjuds i både fysiskt och digitalt format, och utbildningsmetod väljs utifrån vad som bedöms ge bäst effekt. De flesta utbildningar samlas i Akademien, som är transparent och tillgänglig för samtliga medarbetare. Där struktureras utbildningarna efter enhet och kategori och innehåller information om tillfälle, innehåll, målgrupp och intern kontaktperson. I de fall en medarbetare och chef kommer överens om en individuell utbildning, vanligtvis extern, hanteras detta utanför Akademien. Vissa utbildningar riktas till särskilda målgrupper och det är tydligt för medarbetarna vilka utbildningar som är obligatoriska.

Löpande under året genomförs utbildningar inom bland annat drift och underhåll, arbetsmiljö, juridik samt HR och ledarskap. Under 2025 har särskilt fokus lagts på affärsmässiga förvaltare genom ett ettårigt utvecklingsprogram, stärkt kompetens inom underhållsplanering för tekniska förvaltare samt utbildningar inom första hjälpen och HLR på samtliga orter. Vidare har utbildningar inom Teams/M365 genomförts både fysiskt och digitalt, liksom målgruppsanpassade utbildningar inom AI, inklusive GDPR och tillhörande regelverk.

Validering av drifttekniker har erbjudits med utbildningsstart i september, där statistik visar antal genomförda certifieringar inklusive praktiskt prov. Samtliga chefer deltar i chefsprogrammet Vilja leda, som omfattar fysiska träffar och digitala tillfällen kopplade till chefens årshjul och bolagets strategi. Introduktion av nyanställda sker genom Akademien och omfattar både obligatoriska digitala utbildningar och två fysiska introduktionsdagar.

	2025					
	per kön	per personalkategori				Totalt
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	Kvinnor	Män	Företagsledning	Anställda i chefsposition ¹	Övriga medarbetare	
Antal utbildningstimmar under året per kategori	3 874	5 452	165	1 634	7 526	9 326
Antal anställda i kategorin per 31 december	214	419	9	67	557	633
Genomsnittligt antal utbildningstimmar	18	13	18	24	14	15
Medarbetarsamtal/uppdragdialog						
Antal anställda som haft medarbetarsamtal under året per kategori	214	419	9	67	557	633
Totalt antal anställda per 31 dec per kategori	214	419	9	67	557	633
Andel medarbetarsamtal (%)	100	100	100	100	100	100

1) Exklusive företagsledning

GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärsutveckling

Alla medarbetare på Akademiska Hus omfattas av en strukturerad process för framåtriktad dialog mellan chef och medarbetare. Denna dialog kallas uppdagsdialog. Samtliga medarbetare har ett uppdrag som tas fram tillsammans med sin chef. Uppdraget kopplas till bolagets övergripande mål och strategi och bryts ner till affärsplan och lokala planer för att vara relevant för individen.

Uppdagsdialogen genomförs minst en gång per år och initieras av chefen. Medarbetaren kan när som helst begära ett utvecklingssamtal, och chefen är skyldig att genomföra det. Utöver detta genomförs årligen medarbetarundersökningen Min Röst i början av kalenderåret. I undersökningen värderar medarbetarna sina förutsättningar för uppdraget och en hållbar prestationskultur. Resultatet sammanställs i Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI).

Samtliga medarbetare deltar i processen för såväl uppdagsdialogen som Min Röst. Undersökningen omfattar frågor relaterade till förutsättningar för prestation och mänskliga basbehov.

Efter genomförd mätning arbetar chefen tillsammans med såväl teamet som individen med resultatet för att säkerställa samsyn och förbättringar framåt.

Metodstödet för uppdagsdialogen är den så kallade Agerus-modellen, den ger struktur för dialogen. Min Röst kompletterar processen genom att mäta upplevelsen av förutsättningar och tydlighet i uppdraget. Resultatet sammanställs i AHPI, som följs upp på enhetsnivå.

Uppdragdialogen är ett gemensamt ansvar mellan chef och medarbetare där de båda kan initiera ett samtal vid behov. Akademiska Hus ser tydliga positiva effekter av att arbeta med just uppdagsdialogen, främst utifrån nedan parametrar:

- Alla medarbetare ska må bra på arbetet med tydliga förutsättningar för att leverera på sitt uppdrag
- Omvandla bolagets strategier och planer till verklighet
- Öka det kommunikativa ledarskapet, minska styrning och kontroll
- Ökat engagemang och driva ständig förbättring

Uppdragdialogen skapar förutsättningar för lönedialogen, en medarbetare är alltid uppdaterad på hur väl hen motsvarar förväntningarna på sitt uppdrag. Chef och medarbetare har ett gemensamt ansvar för att dialogen genomförs. Dokumentation sker i Agerus med HR-systemet som masterdata för spårbarhet och kvalitetssäkring. HR ansvarar för metodstöd och systemutveckling.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

Mångfald och jämställdhet

GRI 405-1: Mångfald i styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

Akademiska Hus ledningsgrupp består av 4 (5) kvinnor och 5 (5) män. Styrelsen representeras av 4 (4) kvinnor och 5 (6) män. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 34 procent (34) kvinnor. För 2025 var andel anställda med utländskt bakgrund 13 procent (12), motsvarande siffra bland chefer var 7 procent (7). Utländsk bakgrund definieras som person som själv är född utomlands eller där båda föräldrar är födda utomlands. I vårt mångfaldsarbete arbetar vi aktivt för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, såväl internt som externt. Inga medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering. Vi har en aktiv handlingsplan, Lika unika, där mål och aktiviteter för att främja ovanstående finns angivet. Planen är beslutad av styrelsen.



	2025				2024				2023			
Sammansättning av företaget	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män
Styrelse ¹	4	44	5	56	4	40	6	60	4	40	6	60
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	11	1	11	1	10	2	20	1	10	2	20
Över 50 år	3	33	4	44	3	30	4	40	3	30	4	40
Företagsledning	4	44	5	56	5	50	5	50	5	50	5	50
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	11	4	44	2	20	3	30	1	10	3	30
Över 50 år	3	33	1	11	3	30	2	20	4	40	2	20
Anställda i chefsposition ²	25	37	42	63	30	37	52	63	20	36	35	64
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	15	22	24	36	18	22	27	33	9	16	21	38
Över 50 år	10	15	18	27	12	15	25	30	11	20	14	26
Övriga anställda	185	33	372	67	174	33	347	67	174	33	351	67
Under 30 år	12	2	15	3	11	2	15	3	13	2	14	3
30–50 år	112	20	183	33	104	20	176	34	106	20	174	33
Över 50 år	61	11	174	31	59	11	156	30	55	11	163	31

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken
2) Exklusive företagsledning



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Hälsa och säkerhet

GRI 403-1-7: Specifik styrning för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljö och hälsa är centrala fokusområden för Akademiska Hus. Vårt mål är att säkerställa en arbetsplats där olyckor inte förekommer och där medarbetarnas välbefinnande och hälsa står i centrum. Genom att utveckla en stark säkerhetskultur och bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete strävar vi efter att minimera risker samt förhindra arbetsrelaterade olycksfall och ohälsa.

Akademiska Hus bedriver sitt systematiska arbetsmiljöarbete enligt ett arbetsmiljöledningssystem baserat på ISO 45001:2018. Arbetsmiljölagen och tillhörande föreskrifter utgör de formella krav som organisationen ska efterleva. Dessa lagar, föreskrifter och övriga krav är integrerade i ledningssystemet, som omfattar policyer, riktlinjer och rutiner. Ledningssystemet finns tillgängligt på intranätet och andra relevanta plattformar. Samtliga medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i systemet. Fördelningen av arbetsmiljöuppgifter är dokumenterad inom organisationen, där verkställande direktör har det yttersta ansvaret. Chefer med personalansvar ansvarar för uppgifter inom det systematiska arbetsmiljöarbetet, inklusive arbetsmiljörelaterade uppdrag kopplade till Akademiska Hus roll som byggherre och fastighetsägare.

Riskidentifiering och riskeliminering utgör kärnan i vårt arbetsmiljöarbete. Riskbedömningar utförs på flera nivåer och vid särskilda tillfällen. Organisationens avdelningar genomför årliga riskbedömningar, och bedömningar görs även vid verksamhetsförändringar samt avrop av byggrelaterade tjänster enligt våra ramavtal.

Att rapportera och hantera riskobservationer, tillbud och olyckor är en viktig del av vårt arbete med riskhantering. Både miljö- och arbetsmiljöärenden registreras och hanteras i vårt särskilda system för sådana frågor, IA-systemet. Detta system hjälper oss att utreda och åtgärda händelser så att de inte upprepas. Systemet kan även användas för att ta fram statistik och göra analyser. Skyddsombud deltar i utredningar, och har ytterst befogenhet att stoppa arbeten som bedöms som farliga eller riskerar att orsaka allvarliga skador eller ohälsa.

I våra byggprojekt verkar vi för att våra entreprenörer och underentreprenörers riskobservationer, tillbud och olyckor rapporteras i IA-systemet. Som byggherre utgör detta en central del av vårt uppföljningsansvar och möjliggör lärande och förbättring i vårt arbete med planering och projektering baserat på de rapporterade händelserna.

Under året har ett arbete påbörjats med fokus på ökad och förenklad rapportering i våra byggprojekt. Vi ser över och utvärderar alternativa system och arbetssätt för att nå en bättre prestanda inom detta område.

Akademiska Hus samarbetar med leverantörer av traditionell företagshälsa på de platser där verksamheten bedrivs. Företagshälsan utgör en oberoende expertresurs inom vårt hälso- och arbetsmiljöarbete. Tjänsten Sjuk och Frisk erbjuder en systematisk metod och stöd för effektiv hantering av frånvaro och rehabilitering. Vår strategi är att tillsammans med företagshälsan arbeta både hälsofrämjande och före-



byggande i enlighet med Arbetsmiljölagen. Samtliga medarbetare erbjuds vartannat år en arbetsmiljö- och hälsoundersökning, vilket skapar värdefulla insikter för såväl individen som organisationen. Alla medarbetare har via sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett brett utbud av förebyggande hälso-tjänster samt, vid behov, nödvändig vård.

Akademiska Hus strävar efter att främja och möjliggöra en hälsosam livsstil för sina medarbetare. Friskvårdsgruppen ansvarar för att organisera såväl lokala som centrala aktiviteter inom området friskvård. Genom Epassi erhåller varje medarbetare ett friskvårdsbidrag på 4 500 kronor per år. Ett aktivt deltagande i friskvårdsgruppen samt ökad tillgänglighet och effektiv administration av friskvårdsbidraget har resulterat i en hög nyttjandegrad av denna förmån över tid.

Genom aktivt deltagande och nära samverkan får medarbetare möjlighet att bidra till och påverka såväl sin egen som företagets arbetsmiljö. Samverkan sker strukturerat via forum och schemalagda möten såsom arbetsmiljökommitté, friskvårdsgrupp, arbetsklädesgrupp samt skyddsombudsgrupp. Vår arbetsmiljöutbildning är företagsanpassad och genomförs med hjälp av interna resurser. För att optimera förutsättningarna för samverkan inom arbetsmiljöarbetet deltar chefer och skyddsombud gemensamt. Den årliga medarbetarundersökningen ”Min röst” inkluderar uppföljning av både organisatorisk och social arbetsmiljö.

En stark säkerhetskultur möjliggör för medarbetare att identifiera och rapportera relevanta förhållanden samt aktivt påverka sin arbetsmiljö. Uppföljning av resultat och eventuella åtgärder hanteras av respektive chef i samråd med arbetsgruppen. På övergripande nivå sker uppföljning bland annat genom företagsledningen och arbetsmiljökommittén.

Akademiska Hus sköter ett stort antal byggnader och omfattande marktyor på flera orter. För att arbeta resurseffektivt med förvaltning, drift och nybyggnation samarbetar bolaget med många leverantörer. Grunden för affärsmässigt samarbete är tydliga krav, klara förväntningar samt en god dialog och regelbunden uppföljning. Som aktiv byggherre och beställare med fokus på arbetsmiljön bidrar Akademiska Hus till en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetsbranschen. De hanterar detta genom bland annat leverantörernas uppförandekod, tydliga krav i upphandlingsdokument och särskilda instruktioner eller introduktioner för nya leverantörer. Akademiska Hus har tagit initiativ till och är medgrundare av branschorganisationen Håll Nollan, som arbetar mot målet om noll olyckor i byggbranschen. För sjätte året i rad deltog företaget även i Håll Nollans säkerhetspush, vilket är ett arrangemang som belyser vikten av säkra arbetsplatser för alla inom bygg- och anläggningssektorn.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

	2025	2024	2023
Företagshälsa avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	58	73	68
– Rehabilitera	42	27	32
Totalt	100	100	100
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag ¹	88	87	85

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag.

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Akademiska Hus ledningssystem för hälsa och säkerhet utgår från företagets roller som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare. Samtliga medarbetare omfattas av de policyer, riktlinjer och rutiner som ingår i systemet för hälsa och säkerhet, vilket även inkluderar styrande dokument för konsulter, leverantörer och entreprenörer.

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har Akademiska Hus egen personal rapporterat 22 arbetsolyckor, 8 färdolycksfall, 28 tillbud samt 40 riskobservationer. Två arbetsolyckor medförde frånvaro utöver skadedagen, vilket motsvarar en olycksfallsfrekvens (LTAR) på 2,1. Den vanligaste definierade skadeorsaken/riskfaktorn är att träffas av flygande eller fallande föremål. Sett till enbart olyckor är skadeorsaken kontakt med vasst föremål vanligast. Arbetsmomenten som oftast rapporteras är underhålls- och servicearbete.

Entreprenörer inom byggprojekt har rapporterat 23 arbetsolyckor under året, varav fem medförde frånvaro utöver skadedagen, vilket ger en olycksfallsfrekvens (ELTAR) på 1,7. Att bli träffad av flygande föremål utgör den vanligaste skadeorsaken/riskfaktorn. Sett till enbart olyckor är fall till samma nivå vanligast. Arbetsmomenten som oftast rapporteras är arbete med handhållna maskiner/redskap.

Sjukfrånvaron ligger fortsatt på en låg nivå, med 2,8 procent, där sex medarbetare angett att frånvaron beror på arbetsrelaterade faktorer. Arbetsrelaterad ohälsa är huvudsakligen kopplad till psykosociala eller stressrelaterade besvär. Företaget bedriver kontinuerligt hälsofrämjande och förebyggande insatser för att motverka arbetsrelaterade skador och ohälsa.

En central utgångspunkt i Akademiska Hus arbetsmiljöarbete är målet om en säker och hälsosam arbetsplats fri från olyckor. Fokus ligger på att stärka kunskap och medvetenhet kring arbetsmiljö för medarbetare, skyddsombud och chefer samt på att främja en kultur av omtanke och ansvar.

	2025		2024		2023	
Egen personal	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetssskador	22	23	16	17	8	9
Arbetssskador med frånvaro (LTAR) ¹	2	2,1	2	2,1	0	0
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro ²	6	6,2	6	6,3	9	9,9
Total sjukfrånvaro i %³	2,8	E/T	3,0	E/T	3,2	E/T
– Kvinnor	3,7	E/T	3,3	E/T	3,9	E/T
– Män	2,4	E/T	2,8	E/T	2,8	E/T

	2025		2024		2023	
Entreprenör i byggprojekt	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetssskador med frånvaro (ELTAR) ⁴	5	1,7	3	1,2	2	0,8

- 1) LTAR avser olycksfallsfrekvens för egen personal exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapportering av olyckor för egna medarbetare sker i IA-systemet. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare 2025 uppgick till 965 633, uppgifterna hämtas från vårt lönesystem Agda.
- 2) Antal medarbetare som angivit egenupplevd arbetsrelaterad sjukfrånvaro i vår tjänst Sjuk och frisk.
- 3) Total sjukfrånvaro i procent av arbetad tid.
- 4) ELTAR avser olycksfallsfrekvens för entreprenörer i våra byggprojekt exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapporteringen av entreprenörers olyckor sker i vårt IA-system. Rapporteringen ses idag inte som fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar in i vårt system. Mätning och rapportering är under utveckling. Antalet arbetade timmar för entreprenörer baseras på vår investering i ny-, till- och ombyggnationer med ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 600 kronor per timme. Antal arbetade timmar uppgick till 2 873 352 för entreprenör 2025.

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

→ Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Ansvarsfullt företagande

Vi arbetar aktivt med att förhindra korruptionsbrott, brott mot arbetsvillkor och annat oetiskt agerande både i vår egen verksamhet och hos leverantörer till Akademiska Hus. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetiska frågor och skriver under bolagets uppförandekod. Uppförandekod för leverantörer utgör alltid avtalsinnehåll i våra upphandlingar.



Ekonomiskt resultat och skatt

GRI 201-1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Akademiska Hus skapar ekonomiskt värde genom effektiv förvaltning och utveckling av fastigheter. Vi genererar intäkter från uthyrning, försäljning och investeringar som bidrar till statens ekonomi och skapar arbetstillfällen samt positiva samhällseffekter. Vi fördelar detta värde genom att betala skatter, leverera samhällsnyttiga tjänster och investera i långsiktig hållbarhet för att stärka både lokal och nationell ekonomi.

	2025	2024	2023
DIREKT SKAPAT VÄRDE			
Nettointäkter	8 143	7 976	7 651
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer ¹	-1 688	-1 642	-1 734
Löner och ersättningar till anställda	-421	-401	-367
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-13	-11	-10
Sociala avgifter	-199	-191	-325
Skatt ²	-501	-521	-660
Räntor till långivare, netto	-922	-1 337	-1 299
Utdelning till aktieägare	-2 473	-2 218	-2 905
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	1 927	1 655	351

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration.

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

GRI 207-1 Tillvägagångssätt för skatt

Akademiska Hus genererar årligen betydande skatteintäkter och ser skattehantering som en del av vårt hållbarhetsarbete. Vi har en tydliga riktlinjer för skattehantering som bygger på transparens, etisk korrekthet och långsiktigt ansvarstagande. Riktlinjen är integrerad i vår övergripande affärsmodell och syftar till att bidra till samhällsnytta genom korrekta skattebetalningar.

GRI 207-2 Skattestyrning, kontroll och riskhantering

Vd har det övergripande ansvaret för riktlinjen avseende skattehantering och ansvarar för implementering och daglig efterlevnad. Vår ekonomiavdelning hanterar löpande skattefrågor, inklusive deklarationer och uppföljning av lagstiftning. Vid osäkerheter söker vi vägledning från skattemyndigheter eller externa experter. Vi har etablerat interna kontrollsystem för att identifiera och hantera skatterisker proaktivt.

GRI 207-3 Intressentdialog och hantering av frågor relaterade till skatt

Vi upprätthåller en öppen och konstruktiv dialog med Skatteverket och andra relevanta myndigheter. Vår riktlinje förbjuder användning av skatteparadis eller aggressiv skatteplanering. Vi kommunicerar öppet med intressenter om vår skattehantering och extern kommunikation sker via årsredovisning och bolagets webbplats. För våra intressenter finns en klagomålsmekanism i form av en anmärkningsfunktion som möjliggör rapportering av misstänkta oegentligheter, vilket kompletterar vårt visseblåsarsystem.

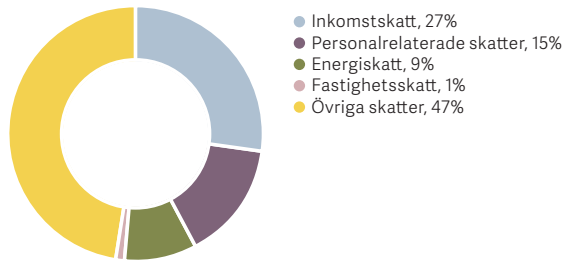
GRI 207-4 Land-för-land-rapportering

Akademiska Hus bedriver verksamhet och betalar skatt endast i Sverige. All rapportering avser därför enbart svenska förhållanden.

Mkr	2025
Personalrelaterade skatter	259
Inkomstskatt	449
Fastighetsskatt (inkl. fastighetsavgift)	24
Energiskatt	154
Övriga skatter ¹	785
	1 673

1) Avser främst nettoredovisning av moms med justering för intäktsränta.

Skatt



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorrupktion

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

Antikorrupktion

GRI 205-1 Antikorrupktion

Akademiska Hus är en offentlig beställarorganisation som lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Ett normalt år köper vi entreprenader, varor och tjänster för 4–5 miljarder kronor. Våra cirka 1 900 aktiva leverantörer är till övervägande del svenska företag.

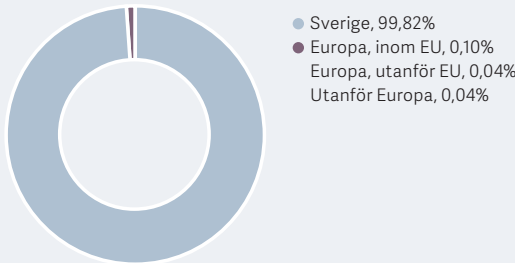
Under 2025 har vi genomfört cirka 200 annonserade upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar där vi ställer kvalificeringskrav som anbudsgivaren behöver uppfylla för att ta sig vidare i upphandlingsprocessen. Bland annat kontrolleras det att leverantören har ett systematiskt kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete. Vi följer upp ställda krav under avtalstiden, både med stickprov genom interna leverantörsrevisioner och med löpande avstämningar. Identifierade avvikelser kan i förlängningen resultera i behov av leverantörsrevisioner av enskilda leverantörer eller avtalsområden. Vi arbetar även för stärkta krav i branschen genom initiativet Håll Nollan samt genomför externa revisioner på byggarbetsplatser med fokus på anti-kriminalitet genom Rättvist byggande. Läs mer om vårt arbete med leverantörer i Bolagsstyrningsrapporten, sidan 32, samt styrning avseende ansvarsfullt företagande sidorna 82, 85 och 101.

Samtliga medarbetare ska genomgå en intern utbildning om vår uppförandekod. Uppförandekod för leverantörer utgör alltid avtalsinnehåll i våra upphandlingar. För att rapportera eventuella oegentligheter finns ett etiskt råd för Akademiska Hus medarbetare, visselblåsarfunktion samt en klagomålsmekanism som kan användas av samtliga intressenter, exempelvis avseende brott mot affärsetiska regler för hela värdekedjan. Inkomna avvikelser avseende leverantörer hanteras av ett internt leverantörsråd bestående av tvärfunktionella kompetenser. Under 2025 har inga ärenden inkommit som bedömts vara av visselblåsningskaraktär.

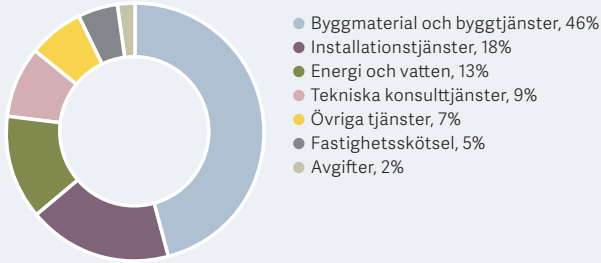
För att säkerställa transparens och skapa goda förutsättningar för riskbedömningar har vi kartlagt dels våra olika inköpskategorier men även var våra direkta leverantörsbetalningar går. Med en betydande andel av inköpen inom byggmaterial och byggtjänster, samt nästan alla betalningar riktade till svenska företag, kan vi säkerställa en stark lokal förankring avseende första ledets leverantörer, men vi är också medvetna om att byggbranschen är komplex och förknippad med särskilda risker. För att hantera dessa risker krävs noggrann uppföljning och kontroll genom hela leverantörskedjan, vilket vi prioriterar för att säkerställa transparens och förebygga oegentligheter.



Inköpsvolym per ursprungsland



Inköpsvolym per kategori



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption



GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upp-lysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
ORGANISATIONEN OCH RAPPORTERINGSPRINCIPER					
GRI 2: Generella upplysningar, 2021	2-1	Information om organisationen	3, 16, 27		
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	57, 76–77		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	76		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	76–77		
	2-5	Externt bestyrkande	28, 76, 119–120		
AKTIVITETER OCH MEDARBETARE					
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 8–11, 16, 76, 78–85		
	2-7	Medarbetare	108		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	108	Akademiska Hus (AH) rapporterar inte data gällande inhyrda personer som är anställda av annan organisation men jobbar under vår ledning.	AH saknar i dag information om detta och ett system för att föra denna statistik.
STYRNING					
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	27–37, 82, 101		
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	29		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	29, 34		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	28–31, 76, 82, 107	AH rapporterar inte gällande styrelsens roll för due diligence-processen.	Process finns ej framtagen då information saknas. AH planerar att ta fram en sådan process med tillhörande ansvarsfördelning inom de närmaste åren.
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	29–33, 82–85, 107		
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	28, 30, 76, 82, 119–120		
	2-15	Intressekonflikter	28–29, 69		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upp-lysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	31		
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	29		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	30		
	2-19	Ersättningspolicy	32, 51		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	27–30, 32, 51		
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	108		
STRATEGIER, POLICYER OCH PRAXIS					
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	80, 82–86		
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	27–32, 76, 82–86, 114–115		
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	27, 32, 82, 101		
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	26, 32, 82–86, 101, 109–111, 114–115		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	31, 86		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	16, 101		
	2-28	Medlemskap i organisationer	86		
INTRESSENTENGAGEMANG					
	2-29	Metoder för intressent-engagemang	79		
	2-30	Kollektivavtal	108		
VÄSENTLIGA FRÅGOR					
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	79–81		
	3-2	Lista med väsentliga frågor	81, 83–85		
EKONOMISKT RESULTAT					
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	85		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	115		

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption



GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER					
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	85		
ANTI KORRUPTION					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	85, 101		
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	25–26, 29–30, 85, 101, 115		
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	29–30, 82, 98, 115		
SKATTEHANTERING					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	85,101		
GRI 207: Skatt 2019	207-1	Tillvägagångssätt för skatt	114		
	207-2	Skattestyrning, kontroll och riskhantering	114		
	207-3	Intressentdialog och hantering av frågor relaterade	114		
	207-4	Land-för-land-rapportering	114		
ENERGI					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83, 86		
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	88		
	302-3	Energiintensitet	88		
	302-4	Reduktion av energi-användning	88–89		
VATTEN OCH AVLOPP					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83, 86		
GRI 303: Vatten och avlopps-vatten 2018	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	94		
	303-2	Hantering av vattenutsläpps-relaterade effekter	94		
	303-5	Vattenanvändning	94		
BIOLOGISK MÅNGFALD					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83, 86		
GRI 101: Biologisk mångfald 2024	101-1	Policy och styrning	97–98		
	101-2	Arbetssätt: undvika, minimera restaurera, kompensera	97–98	AH har inte fullständig information för att rapportera alla aspekter för biologisk mångfald.	AH fortsätter sitt arbete för att öka informationsnivån framåt.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	101-3	Tillgång och fördelning av nyttor (ABS)	98		
	101-4	Identifiering av påverkan i värdekedjan	98	AH har inte fullständig information för att rapportera alla aspekter för biologisk mångfald.	AH fortsätter sitt arbete för att öka informationsnivån framåt.
	101-5	Platsspecifik rapportering	98	AH har inte fullständig information för att rapportera alla aspekter för biologisk mångfald.	AH fortsätter sitt arbete för att öka informationsnivån framåt.
UTSLÄPP					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83, 86		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	76–77, 89–91	AH rapporterar inte data gällande biogena utsläpp.	AH saknar i dag information om detta.
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	76–77, 89–91		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	77, 89–91		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	83, 91		
AVFALL					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83, 86		
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	95–96		
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	95–96		
	306-3	Genererat avfall	95–96		
	306-4	Avfall som återvinns eller återanvänds	95–96		
	306-5	Avfall som går till deponi	95–96		
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING – MILJÖ					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–85		
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	85, 101, 115		
ANSTÄLLNING					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 84, 86 108–109		
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	109		
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	109		

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption



GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	401-3	Föräldraledighet	109		

GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
--------------	------------	-------------	---------------	------------------	------------

ARBETSRELATERAD HÄLSA OCH SÄKERHET

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 84		
GRI 403: Arbetsrelaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	86, 112–113		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	112–113		
	403-3	Företagshälsa	112–113		
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	112–113		
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	112–113		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	112–113		
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	112–113		
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	112–113		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	112–113		
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	112–113		

UTBILDNING

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 84		
GRI 404: Utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	109–110		
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	109–110		
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	110		

MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 84, 111		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	111		

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
LEVERANTÖRSBEDÖMNING – SOCIALA KRITERIER					
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 84		
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	31, 84, 101		

FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING

PRODUKTANSVAR

GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82–83		
Miljöcertifiering av byggnader	AKA-1	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	14, 96		

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

Energianvändning och utsläpp

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Biologisk mångfald

EU:s taxonomi

Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare

Anställning och utbildning

Mångfald och jämställdhet

Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ekonomiskt resultat och skatt

Antikorruption

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

Bestyrkanderapport

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet
av Akademiska Hus AB (publ)s hållbarhetsredovisning

Till Akademiska Hus AB (publ), org.nr 556459-9156

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidan 76–118 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 76 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar

innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen att genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten samt att utföra analytiska granskningsåtgärder avseende upplysningarna i hållbarhetsredovisningen.

Begränsningar

Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framtåtriktad information.

Göteborg den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

- Allmänna upplysningar
- Värdekedja
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Hållbarhetsstyrning
- FN:s globala mål

MILJÖ

- Energianvändning och utsläpp
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Biologisk mångfald
- EU:s taxonomi
- Hantering av klimatförändringar (TCFD)

SOCIAL HÅLLBARHET

- Medarbetare
- Anställning och utbildning
- Mångfald och jämställdhet
- Hälsa och säkerhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

- Ekonomiskt resultat och skatt
- Antikorruption

GRI-INDEX

→ BESTYRKANDERAPPORTER

ÖVRIGT



Bestyrkanderapport

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Bolagsstämman i Akademiska Hus (publ),
org.nr 556459-9156

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025, vilken har definierats på sidan 76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 13 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Ordlista
- Information och adresser

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	7 947	7 860	7 511	6 845	6 568
Driftkostnader	-1 228	-1 193	-1 308	-1 089	-983
Underhållskostnader ¹	-150	-165	-174	-105	-418
Fastighetsadministration	-561	-575	-662	-457	-430
Driftöverskott	5 935	5 856	5 336	5 143	4 707
Centrala administrationskostnader	-66	-72	-68	-68	-67
Utvecklingskostnader	-70	-78	-54	-50	-53
Räntenetto	-872	-1 008	-868	-452	-368
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 846	4 617	4 264	4 490	4 136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 145	-1 885	-3 475	1 108	12 481
Värdeförändring finansiella instrument	63	-189	-298	1 310	380
Resultat före skatt	3 764	2 543	491	6 909	16 997
Årets resultat	2 982	2 020	307	5 490	13 790
BALANSRÄKNING					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	116 724	114 883	114 600	115 371	112 323
Övriga tillgångar	15 671	17 556	15 894	14 742	12 858
Eget kapital	62 843	62 322	62 515	65 353	62 103
Skulder och avsättningar	69 552	70 117	67 979	64 760	63 079
KASSAFLÖDE					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 807	3 068	2 882	4 651	3 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 087	-2 228	-2 711	-1 620	-139
Kassaflöde före finansiering	720	840	171	3 031	3 389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 718	-648	-512	-41	-2 999
Årets kassaflöde	-998	192	-314	2 990	390
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, % ²	4,1	3,5	1,7	5,6	17,8
varav direktavkastning, % ²	5,1	5,1	4,6	4,5	4,4
varav värdeförändring, % ³	-1,0	-1,6	-3,2	1,0	13,3
Hysesintäkter, kr/kvm	2 332	2 309	2 207	2 015	1 948
Driftkostnader, kr/kvm	360	351	384	321	292
Underhållskostnader, kr/kvm	44	48	51	31	124
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	73	73	70	74	70
Driftöverskott, kr/kvm	1 742	1 721	1 568	1 514	1 396
Vakansgrad area, %	5,4	4,6	4,8	3,4	3,4
Vakansgrad hyra, %	3,3	2,6	2,9	2,4	2,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ⁴	32 764	32 024	32 003	32 295	31 696
Energianvändning, kWh/kvm	160	170	174	178	184
CO ₂ , kg/kvm ⁵	2,5	3,1	3,3	4,8	5,3

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	4,8	3,2	0,6	8,6	24,0
Avkastning på operativt kapital, %	4,7	3,8	1,7	6,3	18,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	2,9	1,3	6,0	14,7
Avkastning på totalt kapital, R84, %	7,3	8,2	9,6	10,9	10,6
Nettolåneskuld, Mkr ⁶	36 023	34 194	32 892	30 233	33 439
Nettolåneskuldkvot, ggr ⁶	6,3	6,1	6,4	6,1	7,4
Soliditet, %	47,5	47,1	47,9	50,2	49,6
Räntetäckningsgrad, %	546	469	503	990	896
Finansieringskostnad, %	2,53	3,81	4,03	-2,47	0,13
Belåningsgrad, % ⁶	30,9	29,8	28,7	26,2	29,8
Självfinansieringsgrad, %	159	178	95	210	1 744
Ordinarie utdelning, Mkr ⁷	3 907	2 473	2 218	2 905	2 484
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	609	581	559	527	528

1) Från och med 2022 aktiveras förebyggande underhåll i koncernen. Ingen justering har skett för jämförelseår.

2) Från 2025 inkl pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver. Jämförelsetal omräknade.

3) Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter inkl pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.

4) Inklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

5) Omfattar scope 1-3, inklusive utsläpp från hyresgästernas energianvändning.

6) Bruttolåneskulden är från 2025 omdefinierad att för lån i utländsk valuta, omfatta nominella belopp omräknade till inswappad kurs. Jämförelsesiffror är justerade.

7) För 2025 av styrelsen föreslagen utdelning.



INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Ordlista

Information och adresser

Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital $(IB+UB)/2$.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig eget kapital och skulder exklusive skuld för tomträtt $(IB+UB)/2$.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde inklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea dividerat med totala hyresintäkter.

Finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital.

Nettoskuldkvot, ggr

Räntebärande nettoskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive räntenetto. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Räntebindningstid, år

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång av totala portföljen.

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto, inklusive periodisering av realiserade resultat av derivatinstrument och inklusive räntor som aktiverats i projekt. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor med det justerade resultatet före finansiella poster.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen exklusive tomträtter vid periodens utgång.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto exklusive aktiverade ränteutgifter och värdeförändringar för finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital (se tabell på sidan 60).

Uthyrnings- och vakansgrad

Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Ordlista

Information och adresser

Ordlista

A-temp

Den invändiga arean för byggnaden som värms upp till mer än tio grader Celcius.

BOA

Uthyrningsbar bostadsarea i kvadratmeter.

BRA

Bruksarea. Den area i byggnad som nyttjas för speciellt ändamål. Begränsas av omslutande byggnadsdelars insida. Innerväggar och inredning ingår i bruksarea.

BTA

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

Bruttolåneskuld

Alla lån. Lån i annan valuta omräknade till nominellt värde (SEK).

Driftkostnader

Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning (inklusive den media som vidaredebiteras) och tillsyn och skötsel. Tillsyn och skötsel avser kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion samt innefattar personalkostnader för vår driftpersonal.

EIB

Europeiska investeringsbanken.

Hyresintäkter

Hyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner. Utöver det ingår också tillägg drift, hyresgäst Anpassningar samt parkering.

ILO

International Labour Organisation.

Jämförbart bestånd

Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträts eller sålts eller varit klassificerade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

LOU

Lagen om offentlig upphandling.

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggnings-tillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld justerat för viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

NIB

Nordiska investeringsbanken.

OECD

Organisation for Economic Co-operation and Development.

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar exklusive förebyggande underhåll som aktiveras i koncernen.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personal-kostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.



LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Ordlista

→ Information och adresser

Information och adresser

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2025	29 april 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	29 april 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	7 juli 2026
Delårsrapport januari–sept. 2026	21 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	februari 2027
Årsredovisning 2026	mars 2027

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Caroline Arehult, vd
caroline.arehult@akademiskahus.se

Peter Anderson, CFO
peter.anderson@akademiskahus.se

ADRESSER

Akademiska Hus Göteborg
Box 483, 401 27 Göteborg
Besöksadress: Sven Hultins Plats 5
Telefon: +46 10-557 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

Akademiska Hus Linköping
Olaus Magnus väg 34, 583 30 Linköping

Akademiska Hus Lund
Ole Römers väg 2, 223 63 Lund

Akademiska Hus Stockholm
Box 5194, 102 44 Stockholm
Besöksadress: Kräftriket 16A

Akademiska Hus Uppsala
Artillerigatan 7, 752 37 Uppsala

Akademiska Hus Umeå
Box 7985, 907 19 Umeå
Besöksadress: Artedigränd 2

PRODUCERAD AV: Akademiska Hus i samarbete med Narva

FOTON: Jesper Orrbeck (omslagsbild, sidan 2, 13 överst och nederst till höger samt sidorna 25, 75, 108, 110, 111 och 112), Pixprovider (sidorna 3, 15, 76, 82, 94 och 96), Ola Kjelbye (sidan 5 överst till vänster och sidan 115), Patrik Löfgren (sidan 5 överst till höger), Johan Wahlgren (sidan 5 i mitten), Olof Holdar (sidan 6 och sidorna 34–37), Anders Bryngel (sidan 7, 13 nederst till vänster och mitten och 100), Jonatan Fernström (sidan 13 överst till vänster samt sidorna 91, 93, 95 och 114), Thorbjörn Andersson (sidan 13 överst i mitten), Erik Holmlund (sidan 14), Jean Baptiste Béranger (sidan 23), Peter Kroon (sidan 87 till vänster), Felix Gerlach (sidan 99).

VISIONSBILD: Walk the room (Nobels väg 5), överst på sidan 5. Tham & Videgård, nederst till höger sidan 5.

ILLUSTRATION: Akademiska Hus i samarbete med Narva.

TRYCK: MultiPLY

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 mars 2026 kl. 13.00 CET.

↓
LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT



AKADEMISKA HUS

akademiskahus.se