20230510131

Framtidens kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

Undertecknad verkställande direktör i Akademiska Hus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.
Stockholm den 6 maj 2023

Caroline Arehult
Verkställande direktör

AKADEMISKA HUS

20230510133339

List of Signatures

07 ÅR 2022 - Styrelsen_VD_PwC_Signering.pdf

Name	Method	Signed at
Erik Oskar Sandstedt	BANKID	2023-03-15 10:17 GMT+01
ANITRA STEEN	BANKID	2023-03-15 10:19 GMT+01
JOSEF MÅRD	BANKID	2023-03-15 10:17 GMT+01
PETER GUDMUNDSON	BANKID	2023-03-15 10:15 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-03-15 10:34 GMT+01
Erik Christer Nerlich	BANKID	2023-03-15 10:13 GMT+01
SOFI SONESSON	BANKID	2023-03-15 10:20 GMT+01
MARIETTE HILMERSSON	BANKID	2023-03-15 10:11 GMT+01
Håkan Björn Ingemar Stenström	BANKID	2023-03-15 10:19 GMT+01
MARIELL JUHLIN	BANKID	2023-03-15 10:18 GMT+01
Sten Örjan Wikforss	BANKID	2023-03-15 10:17 GMT+01
CAROLINE AREHULT	BANKID	2023-03-15 10:17 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230511104387

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus Aktiebolag för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-97 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-59. 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 och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av 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 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 rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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 1 301 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 251 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	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
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 2022-12-31 till 115,4 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.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2022-12-31. 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. • Stickprovprovsmässigt följt upp modellens matematiska beräkningar.

20230511104388

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 27 % av fastighetsbeståndets värde.
Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

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

- 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 106-125. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus Aktiebolag för år 2022 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 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:

20230511104389

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 49–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god 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 Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 28 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-03-15 09:29:58 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg — Datum

Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor

Leveranskanal: E-post

20230511104390

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB: hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Akademiska Hus AB (publ) ("Akademiska Hus") att översiktligt granska Akademiska Hus:s hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 104 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 104 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2023-03-15 09:36:58 UTC Oneflow ID 4542271 Sida 2 / 3

20230511043911

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2023-03-15 09:36:58 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	Datum

Helena Ehrenborg
Huvudansvarig revisor

Leveranskanal: E-post



Framtidens kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2022

AKADEMISKA HUS

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013340

INTRODUKTION		VÅR VERKSAMHET		FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE		FINANSIELLA RAPPORTER		HÅLLBARHETSNOTER		ÖVRIGT	
Detta är Akademiska Hus	1	Hållbarhets- och klimatarbete	15	Verksamheten	39	Resultaträkningar	61	Hållbarhetsnoter	104	Flerårsöversikt	134
Vd har ordet	2	Fastigheter	21	Finansiering	40	Rapport över resultat och övrigt totalresultat	61	EU:s taxonomi	114	Nyckeltal	135
Året i korthet	4	Projekt	25	Fastighetsvärdering	43	Balansräkningar	64	TCFD-rapport	127	Definitioner	136
Omvärld och trender	5	Helhetsansvar	29	Långa kontraktstider	44	Förändring i eget kapital	67	GRI-index	130	Information och adresser	137
Marknadsöversikt	7	Innovationssatsningar	33	Risker och riskhantering	45	Kassaflödesanalyser	69	Bestyrkanderapport	133		
Strategi och mål	9	Relationer	35	Bolagsstyrningsrapport	49	Noter	70				
		Medarbetare	37	Styrelse	56	Styrelsens intygande	97				
				Företagsledning	58	Revisionsberättelse	98				
				Förslag till vinstdisposition	60						

Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Tillsammans med akademi, näringsliv och samhälle utvecklar och förvaltar vi hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer. På så vis stärker vi Sverige som kunskapsnation och skapar långsiktigt värde för både ägare och kunder.

Campus Albano sjuder av liv och binder samman universitetsstaden Stockholm. Läs mer på sidan 24.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2



Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ägs av svenska staten. Vårt uppdrag är att ge lärosätena de bästa tänkbara förutsättningarna för sin verksamhet. Vi utvecklar framtidens hållbara campus tillsammans med universitet och högskolor. Det är så vi stärker Sverige som kunskapsnation.

115

miljarder

Vi har ett fastighetsvärde på 115 miljarder kronor

AA

rating

Vi har en långsiktig rating från Standard & Poor's på AA sedan 1996

320

tusen

320 000 personer studerar, forskar och arbetar i de miljöer vi förvaltar

3,4

miljoner

Den totala arean för våra fastigheter uppgår till 3,4 miljoner kvadratmeter

27

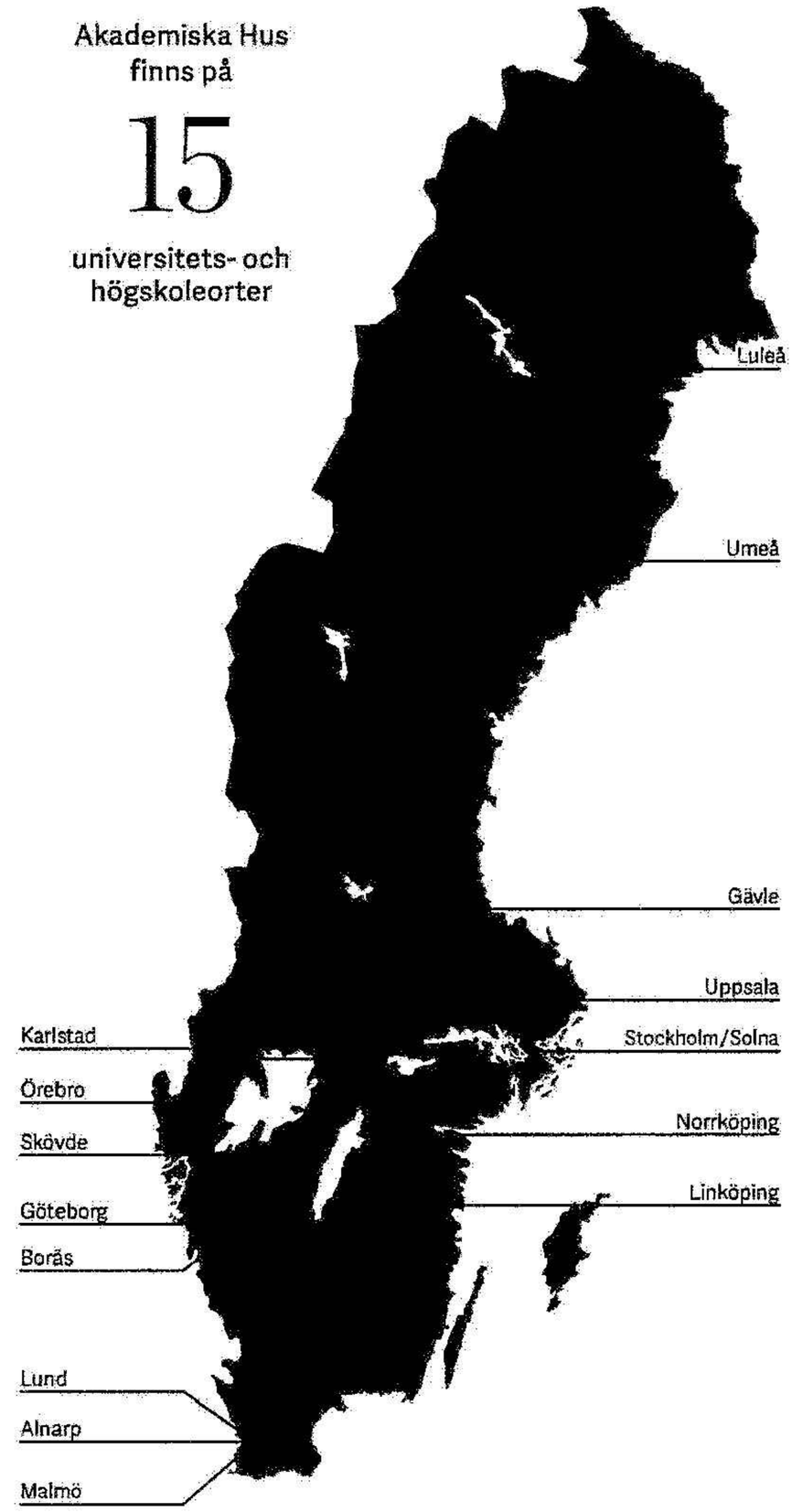
GWh

Under 2022 genomfördes energiåtgärder som gett en energibesparing på 26 847 MWh

Akademiska Hus finns på

15

universitets- och högskoleorter



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133341



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Vd har ordet

När jag ser i backspegeln är det verkligen ett extraordinärt år vi har lämnat bakom oss. På bara några få månader i början av året ändrades det säkerhetspolitiska läget för oss i Sverige och övriga Europa då Ryssland inledde sin invasion av Ukraina. Den ekonomiska återhämtningen efter pandemin som vi såg i slutet av 2021 har nu bytts ut till en situation med stigande inflation, stigande räntenivåer och elpriser på en rekordhög nivå. Så stora osäkerheter nu och inför framtiden har vi inte sett på mycket länge.

Den höga inflationen och de ökade marknadsräntorna har haft en betydande påverkan på fastighetsmarknaden under 2022. Transaktionsmarknaden inledde visserligen året starkt, men aktiviteten avstannade något efter sommarmånaderna i takt med att osäkerheten på marknaden ökade. Efter en lång tid med stigande fastighetsvärden ser vi hur de höjda finansieringskostnaderna nu driver direktavkastningskraven uppåt. Det har bidragit till fallande fastighetsvärden under andra halvan av 2022, vilket också påverkar Akademiska Hus bestånd. Vid årsskiftet uppgick vårt bedömda fastighetsvärde till cirka 115 miljarder kronor (112).

Vad gäller utvecklingen för samhällsfastigheter ser vi fortfarande en stark efterfrågan på kvalitativa objekt.

Årets förvaltningsresultat blev i jämförelse drygt 100 miljoner kronor bättre än förra året och uppgick till 4 490 miljoner kronor. Då årets värdeförändringar blev klart lägre än föregående år minskade årets resultat efter värdeförändringar och skatt till 5 490 miljoner kronor jämfört med 13 790 miljoner kronor för 2021.

STARK PLATTFORM

Internt i bolaget har det skett en hel del förändringar under året. Flera nya rekryteringar till ledningsgruppen har genomförts och vi har sjösatt vår nya organisationsstruktur, vilken har som syfte att vi ännu bättre ska dra nytta av vår samlade kompetens så den kommer alla våra kunder tillgodo. Vi har också antagit en ny strategi för den kommande treårsperioden med fokus på campusutveckling, värdeskapande kompetens och vår roll som ansvarstagande samhällsaktör (läs mer på sidan 13). Att vi dessutom har en unik och stark finansieringsbas gör att vi sammantaget har en riktigt stark plattform att stå på – vilket känns extra viktigt när utmaningarna för oss som fastighetsbolag är större än någonsin.

KUNDMÖTEN GER INSIKT

Jag har under året träffat företrädare från samtliga universitet och högskolor som är våra kunder, och det har blivit tydligt att det finns ett antal viktiga framtidsområden där vi kan bidra med vår leverans och vår kompetens. Under och efter pandemin har till exempel den traditionella undervisningen utmanats och nya pedagogiska grepp har utvecklats. Under 2022 har vi tillsammans med Örebro universitet och Umeå universitet öppnat två testbäddar för framtidens lärande – Learning Labs. Syftet är att accelerera utvecklingen av framtidens lärandemiljöer och utforska samspelet mellan människa, pedagogik, rum och teknik.

Lokaleffektivitet är en annan fråga i fokus för våra kunder, både av ekonomiska och hållbarhetsmässiga skäl. Även här har vi en rad samverkansprojekt där vi genom datadrivna insikter och AI både kan öka nyttjandegraden och få insikter i hur vi kan utveckla befintliga lokaler så

att de motsvarar framtidens behov. Lärosätena har stora ambitioner vad gäller att ställa om sin egen verksamhet så den blir mer hållbar. Detta går helt i linje med våra egna ambitioner. Vårt strategiska vägval att öka nyttjandet av befintliga fastigheter och välja nyproduktion i sista hand för att minska klimatavtrycket är en viktig del i detta. Det kommer dock inte att få fullt genomslag förrän på några års sikt. Vi är i en brytningstid där vi fortfarande har en projektportfölj med en rad ny- och tillbyggnadsprojekt, totalt cirka 3 miljarder, som är planerade utifrån kundernas behov och beslutade sedan tidigare. Samtidigt har vi nu utarbetat en fyrstegsprincip (läs mer på sidan 26) där vi i dialog med kunderna verkar för att hitta lösningar för framtida behov i vårt befintliga bestånd och där nybyggnad alltid är det sista alternativet.

”Vi ska öka nyttjandet av våra befintliga fastigheter och välja nyproduktion i sista hand för att minska vårt klimatavtryck.”

HÅLLBARHET I ETT BRETT PERSPEKTIV

Att integrera hållbarhetsdimensioner i hela vår verksamhet och värdekedja är en självklarhet för oss. Det krävs för att vi ska lyckas nå vårt klimatmål om att vara klimatneutrala 2035 och för att främja andra viktiga hållbarhetsfrågor inom våra fyra hållbarhetsområden: ekologisk, social, ekonomisk och kulturell hållbarhet (läs mer på sidan 15). Något som vi fokuserar extra på är energieffektivitet, förnybar energi och biologisk mångfald. Vi har under året tagit stora steg inom vårt klimatarbete och visar nu hur vi planerar att nå våra klimatmål genom vår klimatfärdplan och klimatbudget.

Akademiska Hus fortsätter att stödja FN Global Compact och de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.



Ökad biologisk mångfald är en allt viktigare del i vårt hållbarhetsarbete.

INSPIRERANDE CAMPUS

Jag tror att själva platsens betydelse för fysiska möten blir viktigare än någonsin och att campus och andra kunskapsmiljöer har en viktig roll att fylla i samhället. Att skapa naturliga och inspirerande mötesplatser bidrar till både dynamik och kreativitet. Mötesplatser och kunskapsmiljöer kan finnas både inomhus och utomhus. Därför satsar vi nu ännu mer på våra utemiljöer som förutom att fungera som viktiga platser för inlärning och att mötas och vara på, även kan bidra till den biologiska mångfalden.

GODA MÖJLIGHETER TROTS OMVÄRLDSLÄGET

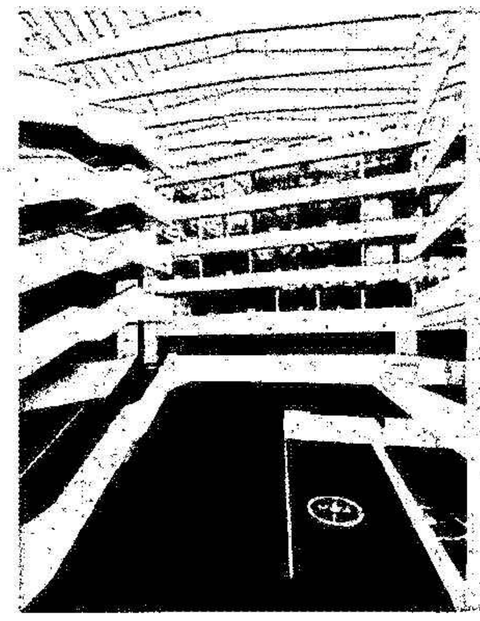
Omständigheterna till trots har vi lyckats ställa om efter nya förutsättningar för att fortsätta leverera värde till våra kunder och vår ägare. Även om de utmanande förutsättningarna består, med stigande kostnader, osäkert ränteläge och hög inflation, har vi ändå – med vår långsiktighet och stabila bas – goda möjligheter att fortsätta utveckla våra viktiga campusmiljöer så att de blir långsiktigt hållbara och än mer inspirerande att vara på. Genom detta arbete kan vi stötta våra kunder och säkerställa att de får de bästa förutsättningarna att fortsätta utveckla sin verksamhet.

CAROLINE AREHULT
Vd

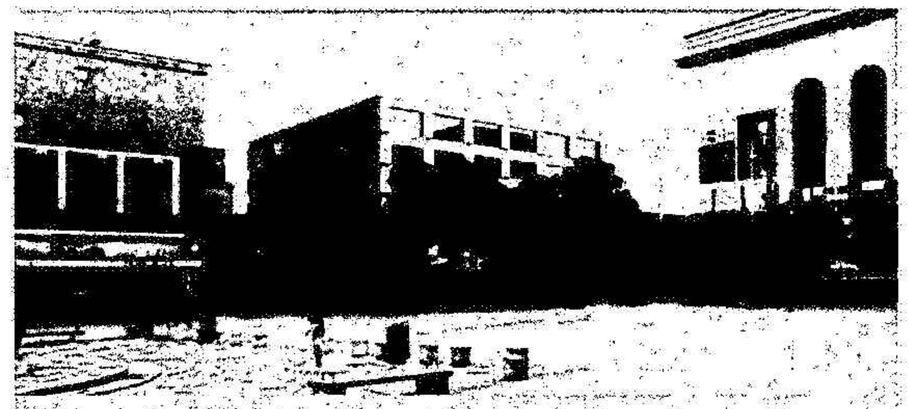
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

År 2022 i korthet för Akademiska Hus

Nya initiativ för fler studentbostäder, fortsatt bred solcellssatsning och ny-, till- och ombyggnadsprojekt i våra fastighetsområden. Vi ger nedan ett axplock av händelser som kan sammanfatta år 2022 för Akademiska Hus.



Invigning av Nya Ångströmlaboratoriet
Under året har Nya Ångströmlaboratoriet i Uppsala invigts. Studenter och forskare har tagit plats i en kreativ och tvärvetenskaplig miljö för forskning och utbildning som möter de krav som ställs på ett internationellt ledande universitet. Byggprojektet har omfattat 30 000 kvadratmeter och är den största satsningen som Uppsala universitet och Akademiska Hus någonsin gjort tillsammans.



Investeringsbeslut för Konstnärliga fakulteten vid Göteborgs universitet
Under 2022 fattade Akademiska Hus styrelse beslut om en investering på cirka 1,9 miljarder kronor i en ny- och tillbyggnad, som ska göra det möjligt för Göteborgs universitet att samla Konstnärliga fakulteten mitt emellan Götaplatsen och Korsvägen. Satsningen blir en viktig del i utvecklingen av universitetsområdet Näckrosen och en mötesplats för akademi och det omgivande samhället inom humaniora, konst och kultur.

Ny knutpunkt på campus för Umeå universitet
Startskottet gick i december för en ny byggnad som ska möta Umeå universitets behov av lokaler för undervisning och kontor, men också råda bot på bristen av tentamensalar i campusnära läge. Med sin strategiska och centrala placering ska byggnaden bli universitetsområdets framtida knutpunkt. Den nya byggnaden kopplar samman Universum, Aula Nordica och Naturvetarhuset och stärker Campus Umeås fysiska identitet.





Stor satsning på solenergi
Vår nationella och omfattande satsning på solenergi fortsätter. Under året har bland annat två nya solcellsanläggningar installerats vid Kungliga Musikhögskolans campusområde på Östermalm. Detta är ytterligare exempel på att solen ger oss allt mer energi på campus. En kartläggning under året visade att Akademiska Hus är branschledande på just solenergi, vilken vi ser som en av många pusselbitar i vårt arbete för att uppvisa klimatneutralitet år 2035.

Samverkan för en mer digitaliserad bransch
Under 2022 lanserades Real Estate Digitalisation Initiative (REDI.city), som är ett initiativ för att stärka branschen inom digitaliseringsfrågor. Akademiska Hus är en av de deltagande parterna. Fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges totala koldioxidutsläpp och digitaliseringen av fastigheter är en viktig del i arbetet för att minska klimatavtrycket.

Learning Lab i Umeå och Örebro
Under året har två testbäddar för lärandemiljöer invigts, Learning Lab vid Örebro universitet och Umeå universitet. Här finns möjlighet att bland annat utveckla och utforska studentaktiv pedagogik med stöd av det fysiska rummet och teknik för hybriditet.

Fler lärosäten får digitala tvillingar
Under 2022 skannades campus i Umeå, Gävle och vid Karolinska Institutet på Campus Solna. Det primära syftet med den digitala tvillingen är att skapa smartare lokalutnyttjande, vilket i förlängningen kan minska behov av nybyggnation. Enligt beräkningar på campus i landet kan det gå att öka nyttjandet med upp till 30 procent. Akademiska Hus ser potential i att med hjälp av sensorer, visualiseringar och ny analysförmåga via den digitala tvillingen minska vår samlade energianvändning och framför allt också effektbehov med upp till 20 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCAG11A8AA292D2

Fortsatt klimatfokus i en orolig värld

År 2022 har präglats av ett kraftigt försämrat säkerhetspolitiskt läge efter Rysslands invasion av Ukraina, som följts av en energikris i Europa och en inflationstakt vi inte sett på decennier. Samtidigt finns de sedan tidigare stora utmaningarna kvar: hur ska vi möta klimatförändringarna och hur kan digitaliseringen hjälpa oss på vägen?


Solcellsanläggning på Humanistens tak vid Göteborgs universitet.

Vi har i mångt och mycket lämnat en pandemi bakom oss men stigit in i en omvärld med allt större osäkerhet och med fler frågetecken. Kriget i Ukraina och osäkerheter inom både energi- och råvarusektorn kan innebära långsiktiga utmaningar för fastighetsbranschen, vilka vi liksom många andra aktörer behöver hitta sätt att förhålla oss till.

KLIMAT- OCH ENERGIKRIS

Behovet av energieffektiviseringar för klimatets skull har funnits länge. I och med kriget i Ukraina är det de ekonomiska aspekterna och behovet att minska det europeiska beroendet av rysk gas som tillkommit som argument för att minska energiförbrukningen. Hur utvecklingen blir på längre sikt återstår att se. Men forskning inom energiområdet lär sannolikt få ökat fokus framöver. Som stor aktör med koppling till lärosätena och genom olika testbäddar på campus, kan vi spela en ännu större roll inom energiområdet i framtiden.

Energikrisen har aktualiserat viktiga delar av klimatdebatten, men det finns en risk att andra hållbarhetsområden får mindre uppmärksamhet. Exempelvis har uppmärksamheten kring minskad biodiversitet inte slagit igenom i den allmänna debatten. Kanske kan det nya globala FN-avtalet om biologisk mångfald från COP15 i Montreal i december bli en vändpunkt.

Översvämningarna i Pakistan är ett annat exempel på en katastrof som i vår del av världen inte fått så stor medial uppmärksamhet, givet allt annat som händer i Europa. Vi kommer att se fler exempel på hur klimatförändringarna får reella och allvarliga konsekvenser, både globalt och i vårt närområde.

Resursutnyttjande och behovet av cirkulära processer är ämnesområden som fått mycket uppmärksamhet i vår och många andra branscher. Det handlar om allt från återbruk till hur vi nyttjar våra redan byggda miljöer i stället för att bygga nytt.

EU:s taxonomi, som är ett regelverk för klassificering och rapportering av hållbar verksamhet, har nu börjat få effekt på riktigt och kommer på sikt troligen att skapa en större enighet och riktning i de hållbarhetssatsningar som görs och uppföljning av dem.

DIGITALISERINGENS MÖJLIGHETER

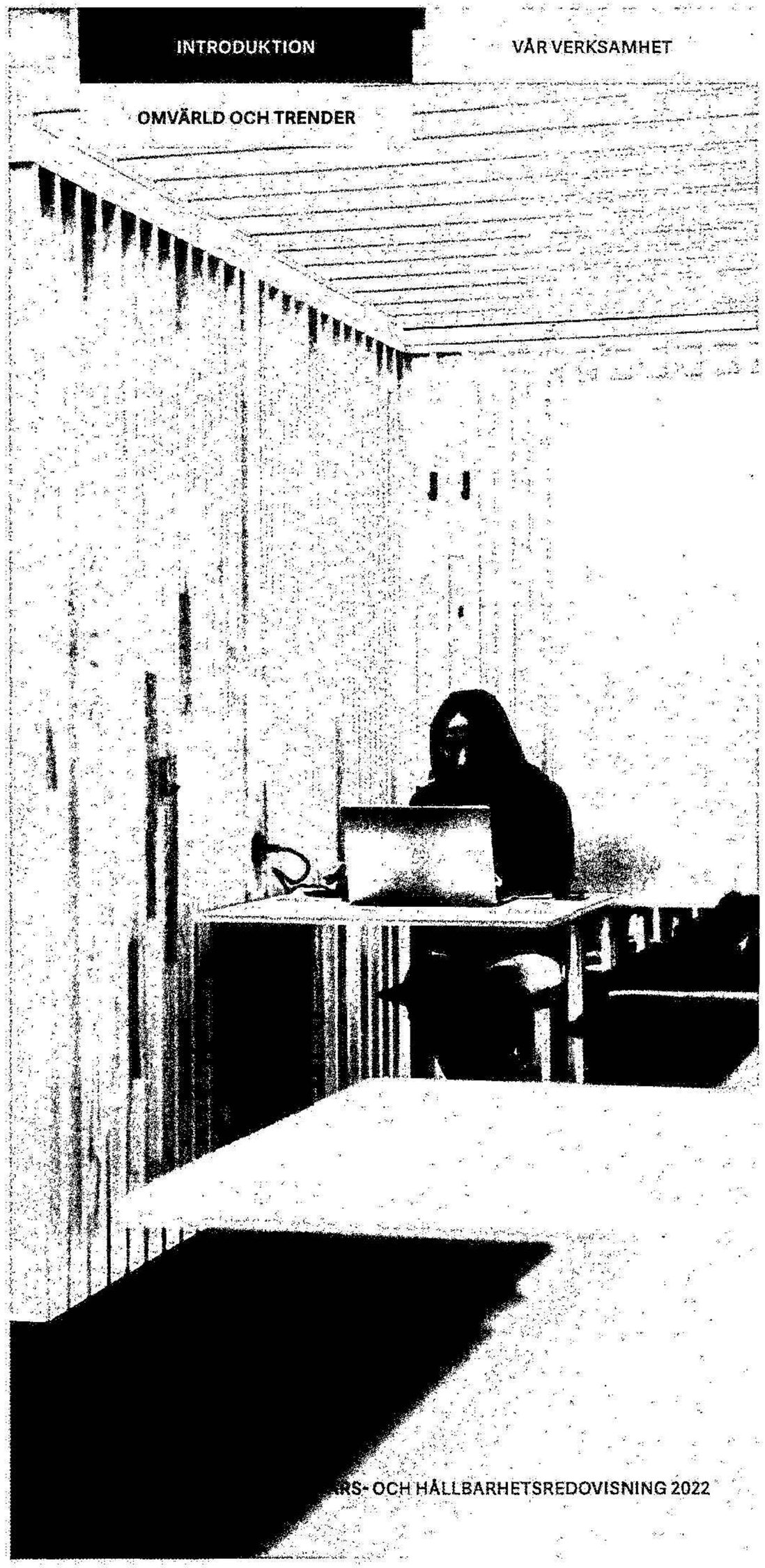
Digitalisering har möjliggjort strukturomvandlingar i många olika branscher under de senaste årtiondena, inte minst i kristider. Under de senaste åren har många verktyg och metoder utvecklats i fastighetsbranschen, i pilotprojekt och mindre skala för att utveckla och effektivisera leveransen. Mycket av det som görs idag kommer att vara grunden för framtidens utveckling inom branschen. Den handlar exempelvis om AI-stöd för att utveckla drift- och styrsystem, eller digitala ärendehanteringssystem som kan effektivisera den traditionella fastighetsaffären. Det kan också handla om större digitaliseringsprojekt där digitala tvillingar lägger grunden för att integrera flera olika system och koppla dessa till fysiska och geografiska platser, som passage- och säkerhetssystem, rumsbokningsmotorer, facility management med mera. Detta är en utveckling som möjliggör helt nya sätt att jobba med effektivitet i nyttjandegrad samt en ny väg att utforska för att öka kvaliteten i användarupplevelsen.

"Rysslands krig är inte bara ett krig mot Ukraina, utan också mot Europa, mot våra värderingar och vår framtid. Putin och Ryssland kommer att förlora, Ukraina och Europa kommer att vinna."

URSULA VON DER LEYEN
Europeiska kommissionens ordförande

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133343



Trender inom högre utbildning och forskning

Vi vill att våra kunder ska se oss som en strategisk samarbetspartner, därför behöver vi förstå Sveriges lärosäten och vilka utmaningar de ser framför sig och vilka trender som kan vara viktiga för oss som fastighetsägare att agera på.

Likt resten av samhället drabbas även Sveriges universitet och högskolor av den osäkerhet som Rysslands invasionskrig i Ukraina skapat. Men utifrån erfarenheterna från pandemin vet vi att lärosätena är bra på att ställa om och anpassa sig.

FRAMTIDENS LÄRANDEMILJÖER

En långsiktig trend som accelererade av pandemin är ett ökat fokus på högskolepedagogik. Utmaningarna blev extra tydliga när det som tidigare gjordes fysiskt flyttades över till ett digitalt sammanhang. Med större förståelse för pedagogiska och didaktiska metoder och verktyg inom högskolan kommer större krav på hur olika resurser bäst ska nyttjas. Framtidens lärandemiljöer är innovativa, inkluderande och flexibla. De är också varierande och anpassade för att ge stöd åt olika typer av lärandeaktiviteter.

CAMPUSLIVET ÄR TILLBAKA

I stort tyder Universitetskanslerämbetets (UKÄ:s) undersökningar på att studenter upplever att lärosätena hanterat pandemin och omställningen till distansundervisning väl, även om de framhållit att den digitala kompetensen bland lärarna haft sina brister. UKÄ har mätt mobiltelefonaktivitet på campus och kan konstatera att kunskapsmiljöerna har lika mycket eller ännu mer aktivitet efter än före pandemin. Lärosätena har i stor grad återgått till att bedriva sin undervisnings- och forskningsverksamhet på campus.

LIVSLÅNGT LÄRANDE

Livslångt lärande har under flera år fått allt mer fokus på Sveriges lärosäten, inte minst under 2021 när en ny formulering i högskolelagen betonade just detta i högskolornas verksamhet. Under 2022 genomfördes Omställningsstudiestödet som är ett nytt verktyg för att öka möjligheterna att byta yrke senare i karriären. Detta kan innebära ett något större inflöde av äldre studenter med arbetslivserfarenhet till lärosätena.

ÖKADE KÖNSSKILLNADER

Ungdomsbarometern 2022 visar att könskillnaderna växer för vilka frågor man anser som viktigast. Unga kvinnor prioriterar områden som klimat, vård och omsorg högt, medan unga män ser frågor som minskad invandring och lägre skatter som viktigast. Skillnaden mellan könen visar sig också i en större andel kvinnor som söker sig till universitet och högskolor. Läsåret 2020/21 fortsatte 19 procent av kvinnorna med högskolestudier direkt efter gymnasiet och 13 procent av männen. Klyftan ökar ytterligare sett till antalet examinerade.

CAMPUS I METAVERSE

Det globala sociala medie-företaget Meta tar klivet in i utbildningssektorn och satsar stort för att skapa campus i "Metaverse". Tio universitet i USA deltar i projektet, som syftar till att utforska universitetsstudier på distans genom Virtual Reality. Studenter får undervisning och möter andra studenter i en tredimensionell digital campusversion. Ett av de lärosäten som deltar, New Mexico State University, planerar att år 2027 erbjuda en helt VR-baserad examen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Svensk modell för utbildning och forskning

I Sverige finansierar staten till största del högre utbildning vid universitet och högskolor, vilket tryggar landets långsiktiga kompetensförsörjning. Lärosätena ansvarar för sin lokalförsörjning där Akademiska Hus är den största fastighetsägaren sett över landet.

Riksdag och regering har det övergripande ansvaret för högre utbildning och forskning i Sverige. Lärosätena är i de allra flesta fall offentliga myndigheter och har tre huvuduppgifter; att utbilda, forska och samverka med samhälle och näringsliv för att forskningsresultat ska komma samhället till del. De ska också, enligt uppdrag från regeringen, planera för sin framtida lokalförsörjning. Här bidrar Akademiska Hus med erfarenhet och kompetens utifrån sitt uppdrag från riksdagen; att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. För att inte snedvrida konkurrensen till kunder eller andra fastighetsbolag ska verksamheten bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning.

FORTSATT STORT INTRESSE FÖR HÖGSKOLESTUDIER

UKÄ:s årsrapport 2022 visar att intresset för högskolestudier har varit rekordstort under coronapandemin. Till höstterminen 2021 fortsatte antalet sökande som inte tidigare studerat i högskolan att öka, och antalet sökande var högre än någon gång under den senaste tioårsperioden. Ökningen är större bland kvinnor än män. UKÄ konstaterar också att utbytesstudenterna kommit tillbaka till Sverige. Antalet utbytesstudenter som kom till Sverige mer än halverades under pandemin för att sedan hösten 2021 vara tillbaka på nästan samma nivå som innan covid-19.

SVERIGE – EN STARK FORSKNINGSNATION

Vetenskapsrådets forskningsbarometer 2021 visar att Sverige sedan länge är en internationellt framstående forskningsnation med ett citeringsgenomslag (andel högciterade publikationer) över världsgenomsnittet. Vi är ett av de fem länder i OECD med högst utgifter för forskning och utbildning som andel av BNP både totalt och för företagssektorn och högskolesektorn separat. Detta visar att Sverige har goda förutsättningar att vara en framstående forskningsnation. Sverige är också ett av de fem OECD-länder som publicerar flest vetenskapliga publikationer i relation till folkmängd. När det gäller citeringsgenomslag rankas Sverige på plats 13 i världen.

PANDEMINS EFFEKTER

Under pandemin fick forskning stå tillbaka. Utbildning behövde prioriteras när fler ville studera och undervisningen behövde ställas om från fysisk till digital. Begreppet "forskningsskuld" förekom i debatten. Lärosätena har också fått anslag för fler utbildningsplatser och för att hantera de negativa effekterna på forskningen av pandemin. Den långsiktiga utbyggnaden av den teoretiska utbildningskapaciteten har ökat sedan 2018. Den tillfälliga utbyggnaden som skedde under pandemin fasas successivt ut till år 2026. Enligt UKÄ:s prognos minskar därför antalet studieplatser de kommande åren.

ATT STUDERA TIDIGT - ELLER SENT

De senaste åren har allt fler unga börjat studera på högskola eller universitet direkt efter gymnasieskolan. Alternativen för de yngre har varit färre med en minskad möjlighet till resor utomlands. Detta märks både genom att en ökad andel av Sveriges 19-åringar har börjat högskolan och att en ökad andel av det totala antalet nybörjare är i den åldern. Samtidigt har intresset för det nya Omställningsstudiestödet varit större än förväntat, vilket ger möjlighet och uppmuntrar till studier också senare i livet.



"Kunskap och bildning är grunden för samhällsutveckling och välstånd. Sverige ska utvecklas som kunskapsnation, med forskning och högre utbildning i världsklass."

MATS PERSSON Utbildningsminister (L)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133344

Fastighetsmarknad i universitets- och högskoleorter

Drygt 200 fastighetsbolag hyr ut lokaler till lärosätena i Sverige. Akademiska Hus har en särställning med drygt 60 procent av marknaden inom segmentet.

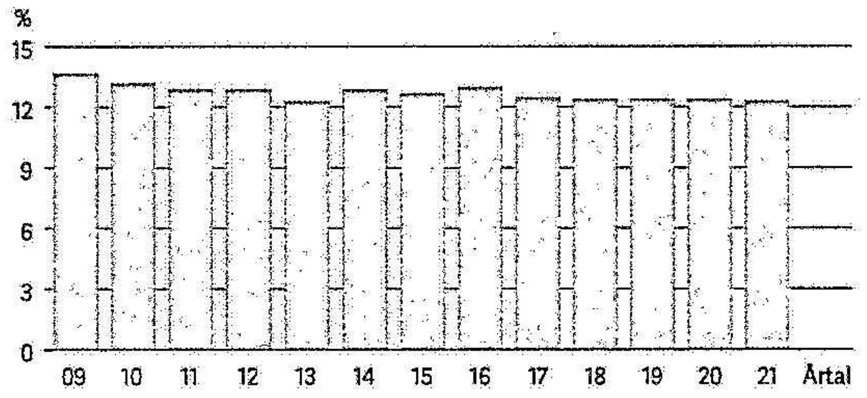
Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag med en total area på omkring 3,4 miljoner kvadratmeter. Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras varje år i våra projekt och vår robusta finansiella ställning skapar stabilitet och långsiktighet för våra kunder. Sedan Akademiska Hus bildades 1993 har vi investerat cirka 61 miljarder kronor i vårt fastighetsbestånd för att stärka lärosätenas utveckling.

AVVAKTANDE FASTIGHETSMARKNAD

Fastighetsmarknaden inledde året starkt med en fortsatt hög efterfrågan och en aktiv transaktionsmarknad. I takt med att det geopolitiska läget blivit osäkrare, inflationen stigit och osäkerheten kring konjunkturen tilltagit har marknaden blivit mer avvaktande. Transaktionstakten har saktat ned under andra halvåret, köpare och säljare har svårt att mötas och det finns en förväntan om sjunkande fastighetsvärden. Trots det avvaktande marknadsläget är efterfrågan på moderna lokaler fortsatt stark och den höga inflationen har bidragit till höjda hyresnivåer.

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt stort och segmentet högre utbildning och forskning, där Akademiska Hus är den enskilt största fastighetsägaren i Sverige, anses vara relativt konjunkturokänsligt då antalet studenter tenderar att öka vid sämre marknadsläge. Kvalitativa objekt inom segmentet med sina ofta långa och säkra kassaflöden bedöms fortsatt vara eftertraktade på marknaden. Typiska ägare av samhällsfastigheter är ofta långsiktiga och bristen på kvalitativa objekt på marknaden har lett till att fler aktörer projektutvecklar i egen regi. Under 2022 har projektmarknaden dock utöver det generella läget också påverkats av ökade byggkostnader, vilket lett till minskad aktivitet. Både transaktions- och projektmarknaden förväntas vara avvaktande under inledningen av 2023.

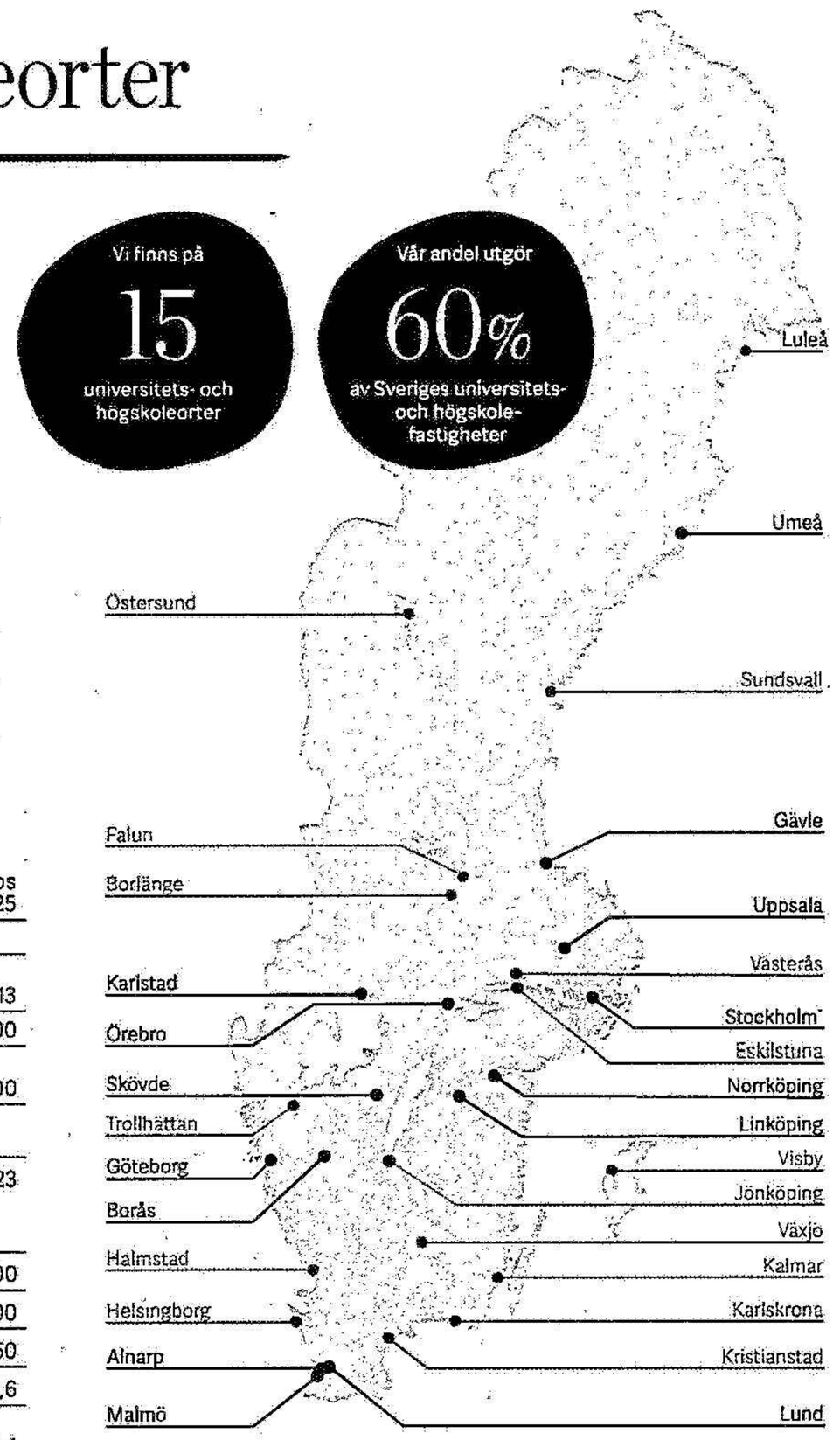
Stabil lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten



Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid. Trots omfattande investeringar är lokalkostnadsandelen något sjunkande över tid.

AKADEMISKA HUS NYCKELTAL	Utfall 2022	Budget 2023	Prognos 2024	Prognos 2025
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 377	3 386	3 405	3 413
Fastighetsvärden, Mkr[2]	115 371	118 100	120 800	123 400
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr[1]	2 594	2 300	2 400	2 300
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 516	1 622	1 670	1 723
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	6 845	7 550	7 750	7 900
Driftöverskott, Mkr	5 143	5 500	5 700	5 900
Resultat före skatt, Mkr	6 909	4 400	4 500	4 650
Soliditet, %	50,2	50,9	50,7	50,6
Avkastning operativt kapital , %[2]	6,3	5,2	5,2	5,4
Avkastning eget kapital, %[2]	8,6	5,8	5,7	5,7

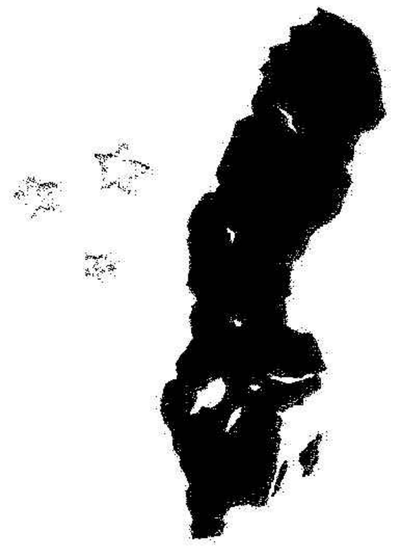
[1] Inkluderar förebyggande underhåll som aktiveras i balansräkningen från och med 2022.
[2] Budget och prognosvärden utan hänsyn till eventuella värdeförändringar.



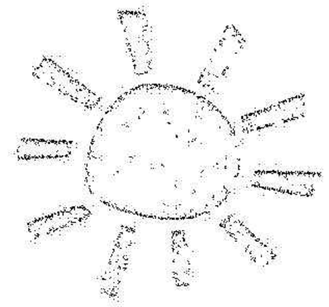
● Ort där Akademiska Hus har sitt bestånd
⊜ Övriga högskoleorter

*I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

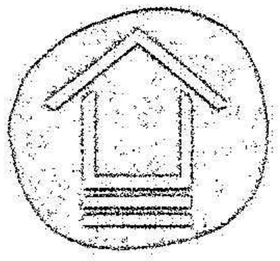


Vi stärker Sverige som kunskapsnation



Utifrån visionen – Vi stärker Sverige som kunskapsnation – verkar vi som en strategisk partner för lärosätena i utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer.

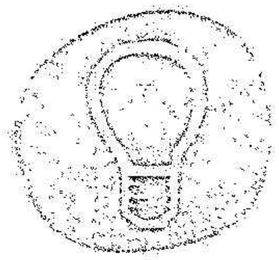
Strategi
2019-2022



UPPGRADERAD BASLEVERANS



UTVECKLAD KUNDRELATION



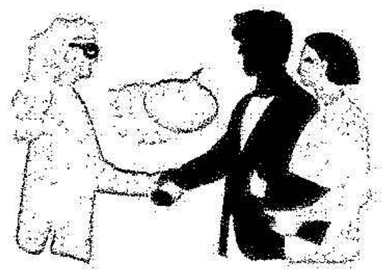
INNOVATIV AFFÄRSUTVECKLING

Läs mer på sidorna 10-12

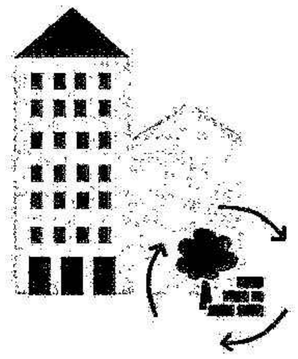
Strategi
2023-2025



VÅRA CAMPUS ÄR MILJÖER SOM INSPIRERAR



VÅR KOMPETENS ÄR VÄRDESKAPANDE FÖR KUNDERNA



VI ÄR EN ANSVARSTAGANDE SAMHÄLLSAKTÖR

Läs mer på sidan 13

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013345

Strategi 2019–2022

Summering strategi 2019–2022

De senaste fyra åren har vi tagit stora kliv vad gäller utveckling av både vår basleverans och vårt samarbete med kunderna. Grunden är lagd för att ta nästa steg. Med en bibehållen vision – att stärka Sverige som kunskapsnation – har Akademiska Hus styrelse fastställt en ny strategi för de kommande tre åren (läs mer på sidan 13).

För att utveckla attraktiva och hållbara campus har vi de senaste åren arbetat utifrån strategin "Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer", med målet att våra kunder ska se oss som en strategisk partner. Med en ökad dialog har vi inlett en rad nya samarbeten med olika lärosäten utifrån det ökade fokuset på klimatfrågan, hur lokaler och ytor används och hur framtidens lärandemiljöer ska utformas. Dessa frågor har accentuerats än mer i spåren av coronapandemin. Vi har tagit stora steg vad gäller vår digitala transformation och vi har också antagit en ny klimat- och energistrategi. Sammantaget har Akademiska Hus byggt en stabil plattform för framtiden utifrån de tre delstrategierna:

1. UPPGRADERAD BASLEVERANS

Vi har fokuserat på att förenkla och förbättra kundernas vardag genom att leverera lokaler med hög kvalitet och god användarupplevelse. Ett systematiskt arbete med energieffektivitet har gjort att vi ligger i fas med målet att minska andelen levererad energi med 50 procent fram till 2025. Ett genomgripande kompetenslyft inom driftorganisationen har genomförts, bland annat genom en certifiering av våra drifttekniker. Vi har även påbörjat arbetet med att etablera systematiska och digitala arbetssätt i driften för att öka effektiviteten och kvaliteten.

För att framtidssäkra vårt bestånd har vi bland annat genomfört en beståndsanalys kompletterat med handlingsplaner för underhåll och utveckling av campus och enskilda fastigheter. Vi har även genomfört en rad projekt för att stärka våra utemiljöer och lagt stort fokus på återbruk.

2. UTVECKLAD KUNDRELATION

Genom en nära och systematisk dialog har vi utvecklat våra relationer med kärnkunderna. Våra många samverkansavtal med lärosätena är goda exempel på verktyg för ett starkare samarbete. Vi har också vidareutvecklat vårt Aha-koncept, som är vår arena för dialog om campusutveckling och har under pandemin övergått från fysiska till digitala seminarier där frågor som digitalisering, lokaleffektivisering och framtidens campus diskuterats tillsammans med kunder och experter. Vi har också lanserat appen Mitt Campus för att förenkla kommunikationen med kunderna i bland annat felanmälan.

3. INNOVATIV AFFÄRSUTVECKLING

Vi har de senaste åren skapat tydliga mervärden för både kund och ägare genom samverkan med kunderna kring utveckling och innovation. För att fortsätta vara relevanta för våra kunder har vi utvecklat vårt erbjudande inom flera områden. Under perioden har vi byggt upp en egen operatörsförmåga för co-working på campus och "yta-som-tjänst" genom A Working Lab. Digitaliseringen av campus och fastigheter har fortsatt i hög takt. Vi har även etablerat en rad testbäddar och pilotprojekt på campus för att utforska nya möjligheter inom allt ifrån delningsekonomi till energilösningar och framtidens lärandemiljöer. Vi har blivit bättre på att omvärldsbevaka och följa de snabba förändringarna i vår bransch och har goda insikter i vad som krävs för att ligga i framkant och hur vi kan nyttja digitaliseringens möjligheter.

"I mina möten med lärosätenas ledningar har det blivit tydligt att vi har en rad gemensamma utmaningar, exempelvis klimatarbetet och utvecklingen av kunskapsmiljöerna efter pandemin. Det finns en stark vilja till ytterligare samarbete i dessa frågor."

CAROLINE AREHULT vd

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Strategi
2019–2022

Mål för uppföljning av vår strategi

Målen för verksamheten styr mot bolagets övergripande strategier och har de senaste åren utgått ifrån perspektiven Ekonomi, Kund, Fastighet, Medarbetare och Utveckling. Sammantaget kan vi konstatera att måluppfyllnaden till och med 2022 har varit god. Utfallet för alla våra energi- och klimatmål redovisas på sidorna 17–18. Från 2023 gäller nya mål och KPI:er utifrån den fastslagna strategin för 2023–2025.

EKONOMI

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

	Utfall				Mål
	2019	2020	2021	2022	2022
Avkastning operativt kapital, %	10,3	9,0	18,7	6,3	≥ 6,0
Soliditet, %	44,5	44,5	49,6	50,2	35–45
Utdelning till ägaren, andel av resultatet %	60	70	70	70	40–70

KUND

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

	Utfall				Mål
	2019	2020	2021	2022	2022
Nöjd kundindex	61	67	67	—	≥ 70

FASTIGHET

Vårt arbete bidrar till att det långsiktiga värdet på våra fastigheter ökar.

	Utfall				Mål
	2019	2020	2021	2022	2022
Energireduktion* (kWh/kvm), %	1,9	3,1	3,1	2,7	≥ 4,0

MEDARBETARE

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

	Utfall				Mål
	2019	2020	2021	2022	2022
Prestationsindex, AHPI	73	79	80	76	≥ 79
Olycksfri arbetsplats, ELTAR	2,4	2,5	2,8	1,6	≤ 2

UTVECKLING

Vi ökar andelen gemensamma innovationsprojekt med våra kunder samt byggande av studentbostäder.

	Utfall				Mål
	2019	2020	2021	2022	2022
Antal student- och forskarboenden	710	1 163	1 640	1 640	1 700
Innovation i samverkan, %	62	63	74	68	≥ 70

*Avser ett snitt på rullande 36 månader

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133346

Kommentar till måluppfyllnad

Strategi 2019–2022

EKONOMI

Akademiska Hus ägare har satt upp tre ekonomiska mål: Avkastning på operativt kapital om minst 6 procent över en konjunkturcykel, soliditet i ett intervall mellan 35 och 45 procent samt utdelning i intervallet 40 till 70 procent av det utdelningsgrundande resultatet.

Avkastning på operativt kapital påverkas av såväl löpande resultat från fastighetsförvaltning som värdeförändringar. Fastighetsförvaltningens bidrag är stabilt över tid och uppgick 2022 till 5,3 procent. Värdeförändringar varierar mycket över tid och uppgick för 2022 till 1 procent. Under första halvåret var värdeförändringarna positiva, för att under andra halvåret vända ned och bli negativa till följd av en svag utveckling på fastighetsmarknaden.

Soliditeten för 2022 uppgick till 50,2 procent. Detta är högre än målintervallet, vilket förklaras av de senaste årens stora värdeökningar. Utdelningen avseende 2021 års resultat, som beslutades på årsstämman i april 2022, var 70 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Det förslag till utdelning som styrelsen har tagit fram avseende 2022 års resultat, för fastställande på årsstämman i april 2023, är även det på 70 procent.

KUND

Under 2022 gjordes ingen mätning av Nöjd-Kund-Index. Anledning till detta är att vi vill ändra tidpunkten för mätningen från höst- till vårterminen, då detta kommer passa bättre ihop med vår affärsplanprocess. En mätning kommer att göras i början av 2023.

Kunddialog pågår löpande på alla nivåer i alla våra fastighetsområden. Under våren och sommaren har vd, fastighetsdirektör och hållbarhetschef besökt samtliga lärosäteskunder. Samtalen har bland annat handlat om våra klimatmål och hur vi tillsammans kan arbeta för att minska vår negativa klimatpåverkan.

FASTIGHET

Akademiska Hus har som långsiktigt mål att reducera levererad energi med 50 procent till 2025 baserat på nivån 2000. År 2022 kan vi konstatera att vi totalt har nått till en minskning med 42,7 procent och att vi närmar oss målet. Operativt har det långsiktiga målet till 2025 översatts till att över 36-månadersperioder minska den relativa energianvändningen per kvadratmeter med 4 procent. Utfallet för 2022 är 2,7 procents energireduktion per kvadratmeter. Detta är inte riktigt i nivå med målet, vilket beror på längre ledtider.

MEDARBETARE

För att mäta om medarbetarna mår bra på jobbet och om de har rätt förutsättningar att prestera används Akademiska Hus prestationsindex (AHPI).

Under våren genomfördes en större omorganisation inom Akademiska Hus. En extra AHPI-mätning gjordes i september, för att få indikationer vad vi behöver fokusera på för att få bästa effekt av de förändringar i organisationen som har gjorts. Utfallet i mätningen blev ett index om 74 (målnivå 79). Resultatet visar att medarbetarna både vill och kan bidra och tror på den nya organisationen. Samtidigt upplever medarbetarna behov av förtydligade uppdrag och att nya arbetssätt utarbetas utifrån de nya förutsättningarna. Vid ordinarie mätning i början av 2023 blev utfallet 76, alltså fortsatt något lägre än målnivån men högre än i septembermätningen. Det är viss otydlighet i uppdrag, arbetssätt och organisation som gör att målnivån inte nås.

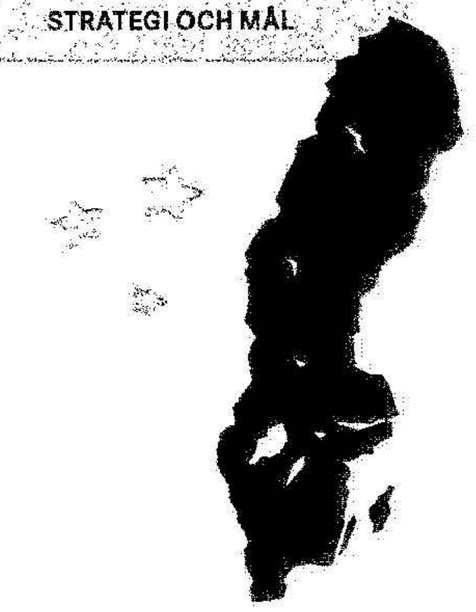
En olycksfri arbetsplats mäts med hjälp av ELTAR, som är olycksfallsfrekvensen för våra entreprenörer. Målnivån är högst 2,0 och utfallet för 2022 är 1,6.

UTVECKLING

Akademiska Hus satsning på student- och forskarbostäder har fortsatt under 2022. Ungefär 500 boenden är nu under produktion och under året har beslut fattats om ytterligare projekt, bland annat ett som ger 350 boenden i Uppsala.

Innovation inom energi- och byggteknik, lärandemiljöer och campusutveckling kan bedrivas i samverkan med lärosäten, leverantörer och andra partners. Målet är att minst 70 procent ska ske i samverkan. Under 2022 genomfördes 25 av 37 innovationsprojekten i samverkan, motsvarande 68 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2



Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Strategi
2023–2025

Vi lever i en tid som präglas av klimatförändringar, finansiell oro och konflikter i vårt geografiska närområde, därmed blir osäkerheten inför framtiden allt större. Det omgivande samhället blir mer komplext inte minst inom hållbarhetsområdet där ny teknik och nya affärsmodeller snabbt måste implementeras för att kunna minska klimatutsläppen.

Strategiska mål







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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133347

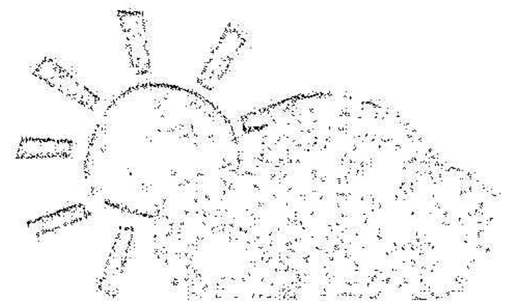
Vår verksamhet

Hållbarhets- och klimatarbete	sidan 15
Fastigheter	sidan 21
Projekt	sidan 25
Helhetsansvar	sidan 29
Innovationssatsningar	sidan 33
Relationer	sidan 35
Medarbetare	sidan 37

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F62CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Vårt hållbarhets- och klimatarbete



Vårt hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi involverar våra kunder i hållbarhetsarbetet för att tillsammans skapa en attraktiv och inkluderande miljö på våra campus som står sig över tid.

Våra hållbarhetsområden

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi är en del av ett ekosystem med begränsade resurser och gör vad vi kan för att minska klimatförändringarna.

VÅRT FOKUS

1. Vara klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan.
2. Minska mängden levererad energi med 50 procent mellan år 2000 och 2025.
3. Förbättra biodiversiteten på campus och i hela värdekedjan.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi utvecklar hållbara, levande och inkluderande campusmiljöer och är en god kraft i samhället.

VÅRT FOKUS

1. Utveckla hållbara campus med hälsosamma byggnader.
2. Ta samhällsansvar med fokus på studenters välmående.
3. Vara ett hållbart och jämställt bolag med inkluderande kultur, god etik och bra arbetsmiljö.

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi använder våra resurser effektivt, framtidssäkrar våra fastigheter och verkar för att vår affär är långsiktig och hållbar.

VÅRT FOKUS

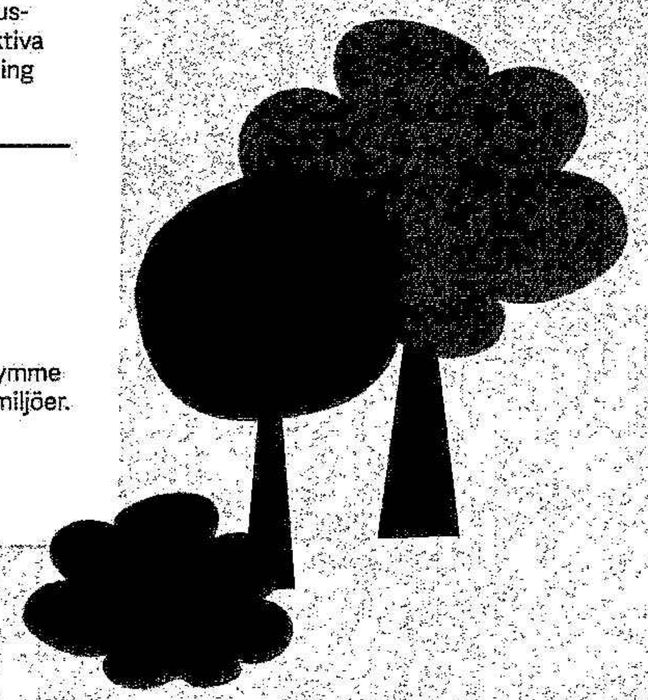
1. Göra hållbara och långsiktiga investeringar.
2. Framtidssäkra campus och ta höjd för klimatrisker.
3. Främja cirkularitet och resurseffektiv användning av lokaler.

KULTURELL HÅLLBARHET

Vi vårdar våra historiska campusmiljöer och gör dem mer attraktiva och inspirerande med gestaltning och konst.

VÅRT FOKUS

1. Vårda historiska byggnader och campusmiljöer.
2. Utveckla god platsidentitet på våra campusområden.
3. Förvalta befintlig och ge utrymme för ny konst i våra kunskapsmiljöer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Vi tar klimatansvar på riktigt – strategi för klimatneutralitet 2035

Att ta klimatansvar på riktigt innebär för oss att vi ser klimatfrågan som lika viktigt som ekonomiska mål och vi anpassar hela vår verksamhet utifrån beslutade utsläppsnivåer.

Vi har ett ambitiöst klimatmål om att bli klimatneutrala till 2035, vilket inkluderar våra direkta utsläpp (scope 1), våra indirekta utsläpp från energi (scope 2) och indirekta utsläpp från hela värdekedjan (scope 3), med delmål att reducera utsläppen med 40 procent till år 2025 och 65 procent till 2030. Vår definition av klimatneutralitet innebär att vi reducerar våra utsläpp av växthusgaser med 85 procent jämfört med vårt basår 2019 och vi tar bort kvarvarande utsläpp under samma verksamhetsår, exempelvis med negativa utsläpp.

VÅR KLIMATBUDGET

Under 2022 har vi analyserat hur vi ska nå våra klimatmål och har som en del av den processen valt att skapa en klimatbudget för bolaget som innehåller utsläppsnivåer som inte får överstigas. Vi har i klimatbudgeten brutit ned våra utsläppsmål efter verksamhetens funktioner och skapat separata utsläppstak för byggnation, fastighetsdrift och övriga poster baserat på deras förutsättningar på kort och lång sikt. Vår färdplan mot klimatneutralitet visar vägen för vilka åtgärder vi behöver genomföra och vilken kompetens vi behöver utveckla för att nå dit.

Att mäta och följa upp våra utsläpp är centralt i vår styrning för att kunna nå våra klimatmål. Vi mäter och följer upp internt på två sätt, dels våra absoluta utsläpp genom vår klimatbudget, dels våra utsläpp per kvadratmeter genom specifika mål och uppföljning på nybyggnation, ombyggnation och lokalanpassningsprojekt.

Vid investeringsbeslut av stora projekt utvärderas klimatpåverkan både per kvadratmeter och påverkan på vår klimatbudget.

FÄRDPLAN MOT KLIMATNEUTRALITET 2035

Vår färdplan vägleder oss mot att bli klimatneutrala till år 2035 och är baserad på klimatåtgärder för fastighetsutveckling och tidiga skeden, projektverksamhet, fastighetsdrift, den egna verksamheten, inköp och arbetet med våra kunder.

Färdplanen hjälper oss att hålla oss inom ramen för klimatbudgeten. Vi har identifierat vilka utsläppskällor som motsvarar mer än 95 procent av våra utsläpp och prioriterade åtgärder för att på snabbaste sätt reducera våra klimatutsläpp.

KLIMATANSVAR FÖR KVARVARANDE UTSLÄPP

Vi tar ansvar för alla våra utsläpp från verksamheten idag genom årlig klimatkompensation. Vi använder oss av antingen Clean Development Mechanism (CDM) eller Gold standard, vilka är de främsta internationella tillgängliga standarderna för klimatkompensation. Vi investerade i förnybar energi under 2022 för att bidra till omställningen mot en fossilfri värld. Detta innebär att vi inte är klimatneutrala på riktigt ännu, men att vi vill göra rätt för våra utsläpp efter bästa tillgängliga metod. Vi utvecklar kontinuerligt vår metod för klimatkompensation.

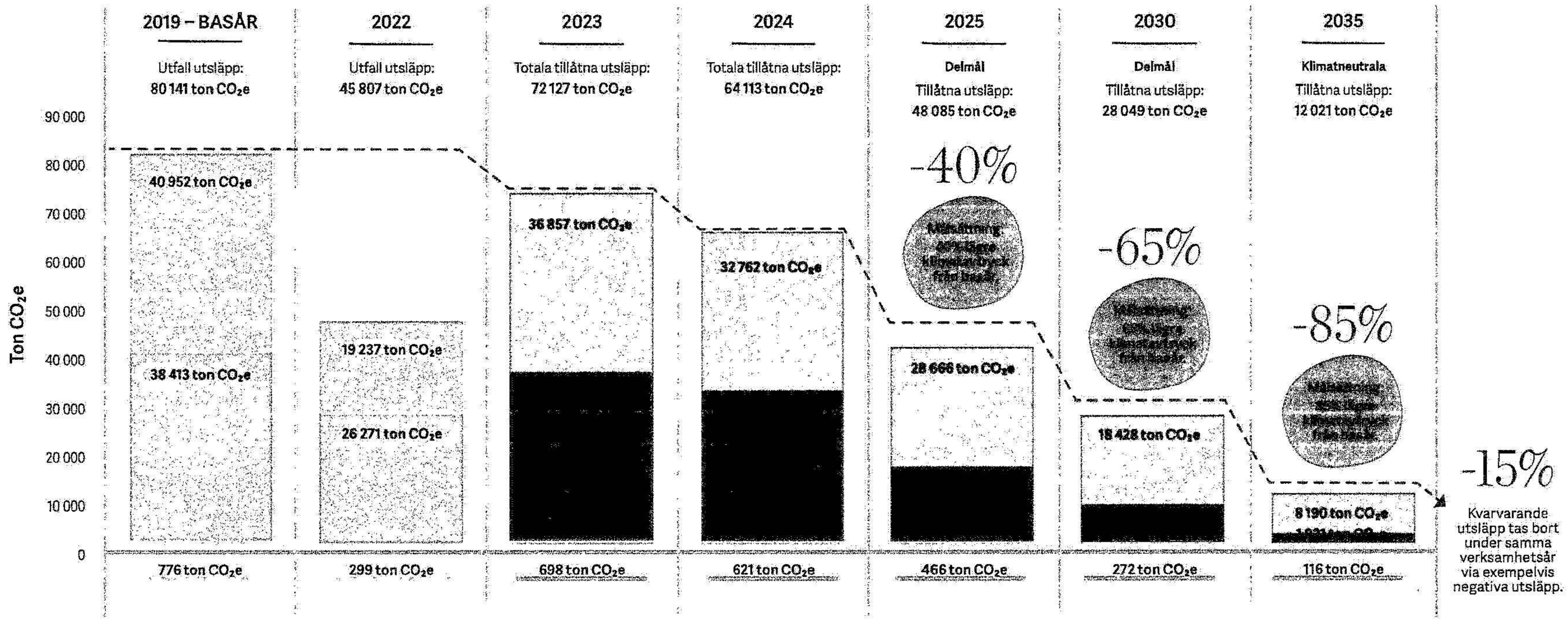
PRIORITERADE KLIMATÅTGÄRDER FRÅN VÅRA STÖRSTA UTSLÄPPSKÄLLOR

Utsläppskälla		Prioriterade åtgärder
Byggnation		
Material	→	Använda material med låg klimatpåverkan, välja ombyggnation före nybyggnation och återbruka mer.
Transporter	→	Använda fossilfria transporter och maskiner till, från och på byggarbetsplatser.
Avfall	→	Undvika deponi genom smarta inköp och utveckla cirkulära processer.
Fastighetsdrift		
Energi	→	Fortsätta energieffektivisera, installera mer lokalproducerad förnybar energi och undvika effekttoppar.
Fjärrvärme	→	Använda fjärrvärme med lägst klimatpåverkan och driva på för en fossilfri tillverkningsprocess av energi.
Köldmedier	→	Byta ut köldmedier med högt klimatavtryck och säkerställa minimalt läckage.
Markskötsel	→	Använda fossilfria drivmedel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Vår klimatbudget

Klimatbudgeten styr ramarna för vår verksamhet och sätter gränser för tillåtna utsläpp. Under 2022 har Akademiska Hus haft kraftigt reducerade utsläpp, framförallt på grund av ett relativt lågt antal färdigställda nybyggnadsprojekt, men även lägre utsläpp från fastighetsdriften än förväntat. Totala tillåtna utsläpp för delmålen 2025/2030 och för slutmålet 2035 är högre än de sammanslagna utsläppsmålen för verksamhetsdelarna på grund av användning av en säkerhetsmarginal.



- Faktiska utsläpp Byggnation
- Faktiska utsläpp Fastighetsdrift
- Faktiska utsläpp Övrigt
- Mål utsläpp Byggnation
- Mål utsläpp Fastighetsdrift
- Mål utsläpp Övrigt
- Gräns totala tillåtna utsläpp

DE TRE STÖRSTA UTSLÄPPSKÄLLORNA PER OMRÅDE:

Byggnation	① Material i byggprojekt ② Transporter till, från och på byggarbetsplatsen ③ Avfall från byggprojekt
Fastighetsdrift	① Fjärrvärme för uppvärmning ② Köldmedier ③ Markskötsel
Övrigt	① Pendlingsresor till och från jobbet ② Flygresor ③ Företagsbilar

Utsläppskällorna ovan står för mer än 95 procent av Akademiska Hus utsläpp inom Scope 1–3. För mer detaljerad information, se sidorna 118–120.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013349

Omställning mot en projektportfölj med låg klimatpåverkan

För att genomföra den klimattransformation som samhället behöver måste byggbranschen ändras i grunden. Vi behöver noga utvärdera vilka behov som ligger till grund för en nybyggnation innan vi sätter spaden i jorden.

Vi har ett bolagsövergripande mål att minska vårt samlade klimatavtryck, främst genom att minska vår nybyggnation och att använda våra befintliga byggnader och lokaler mer resurseffektivt. Vi har en optimerad designprocess för att säkerställa att vi endast bygger nytt när det verkligen är nödvändigt (läs mer på sidan 26).

SENSORDATA OCH DATADRIVNA BESLUT

Digitalisering av fastigheter öppnar upp möjligheter att använda lokalerna på ett mer effektivt och hållbart sätt, vilket i sin tur minskar behovet av nybyggnation. Genom att analysera hur rum bokas och används får vi närvarodata som vi tillsammans med lärosätena kan använda för att optimera lokalanvändning och höja bokningsgraden.

ÅTERBRUK OCH CIRKULÄRA PROCESSER

Återbruk är en viktig pusselbit för att lyckas nå våra hållbarhets- och klimatmål. Det är komplext att gå från en linjär till en cirkulär byggprocess. Fyrstegsprincipen (läs mer på sidan 26) styr oss i alla skeden för att främja en cirkulär process och för ett mer hållbart arbetssätt. I stället för traditionell rivning försöker vi demontera för att så mycket som möjligt kommer till återanvändning, antingen hos oss eller hos annan aktör. Att kontinuerligt utveckla och utmana gängse arbetsprocesser under projektens gång blir nödvändigt eftersom det varken finns färdiga arbetssätt eller branschpraxis som kan vägleda oss.

Vi arbetar med CCBuild som återbruksplattform och planerar att införa återbruk i alla våra projekt. Det finns flera bra exempel inom Akademiska Hus på värdeskapande resursanvändning där bevarande, återanvändning och högkvalitativ återvinning har minskat klimatpåverkan jämfört med en traditionell projektprocess. Ett av dem är Språkskrapan i Göteborg där vi bygger om en tidigare kontorsfastighet till studentbostäder.

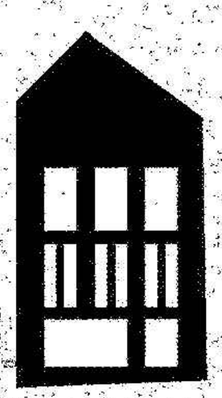
MILJÖBYGGNAD GULD

Att bygga enligt miljöcertifieringar ger ett kvitto på viktiga kvaliteteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. Vi har idag 53 certifierade byggnader varav tolv på guldnivå och 41 på silvernivå. De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med verifiering och hittills har 36 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. För alla nybyggnadsprojekt har vi krav på Miljöbyggnad Guld och alla större ombyggnadsprojekt ska certifieras enligt nivå Silver. I studentbostadsprojekt eftersträvar vi Miljöbyggnad Silver.

Vi ser kontinuerligt över vår certifieringsstrategi utifrån hur den bidrar till våra hållbarhets- och klimatmål. Vi kommer under 2023 att utvärdera den nya Miljöbyggnadsversionen för ny- och ombyggnation samt för befintliga fastigheter för att fastställa vilka projekt och fastigheter som är lämpliga för certifiering och på vilken nivå. Även certifiering för hela campusområden kommer att vara intressant för oss att utvärdera under kommande år som ett led i att utveckla hållbara campusmiljöer.

KLIMATMÅL OCH UPPFÖLJNING

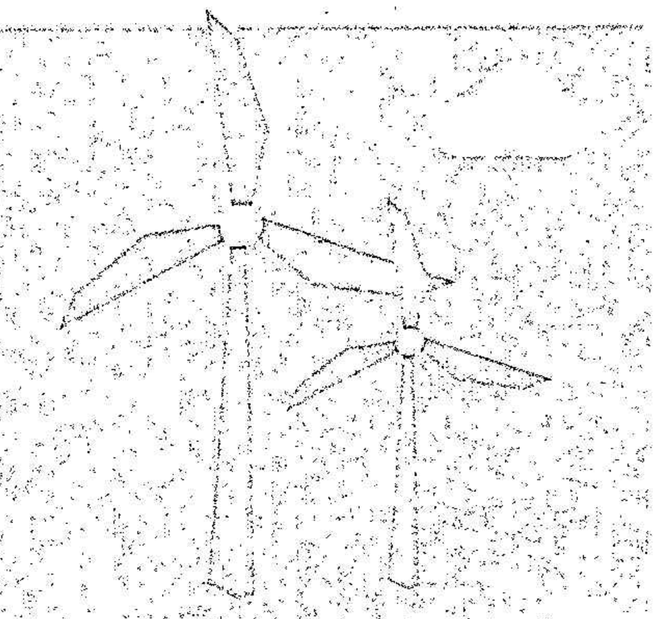
I ny- och ombyggnation och lokalanpassningsprojekt har vi klimatmål och klimatberäkningar som styrmedel för att främja återbruk och säkerställa ett byggande med låg klimatpåverkan. Kravnivåerna gäller för hela projektportföljen och sätts i projektets tidiga skede. Uppföljning och erfarenhetsåterföring är centrala för att lyckas. Våra klimatmål för byggprojekt (se tabell) utvärderas löpande och kan revideras.



Vårt mål för minskat klimatavtryck per m² byggnation (kg CO_2e/m^2)

UTSLÄPP	2021	2022–2024	2025
NYBYGGNATION	380	266	190
OMBYGGNATION	160	122	80
LOKALANPASSNINGAR	61	50	30

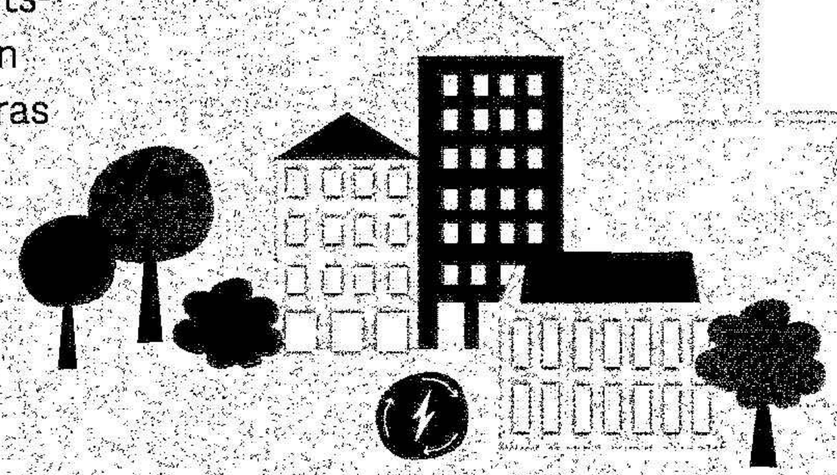
Årtalet avser när projekt går genom tidigt skede, dvs Grind 1. I kommande revideringar kan målvärde komma att definieras med hänsyn till planerat år för byggproduktionsstart.

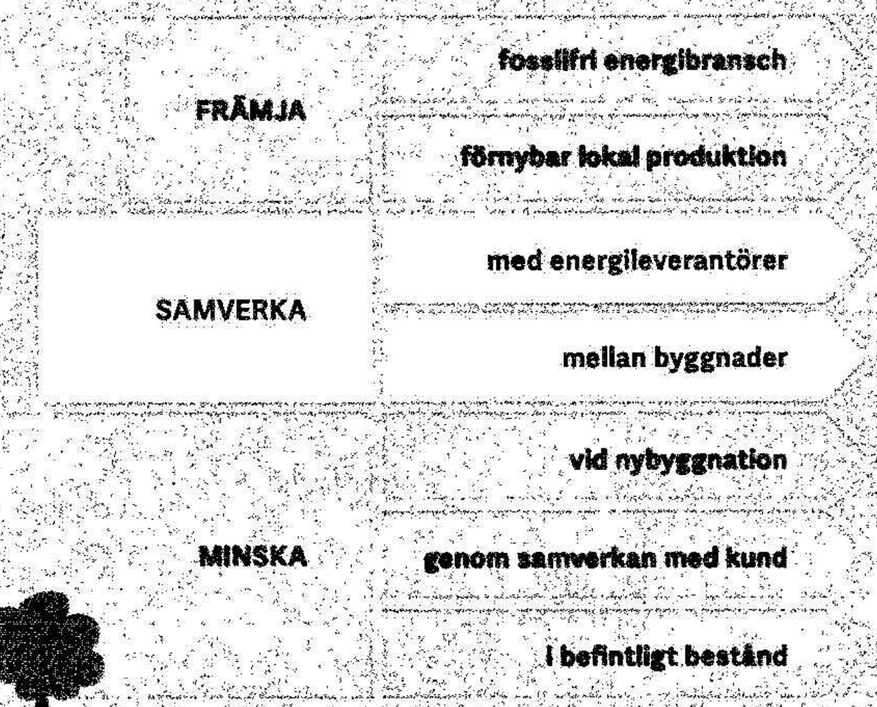


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Energieffektiva campus för minskat klimatavtryck

Vi strävar efter ett fastighetsbestånd där klimatpåverkan från varje byggnad minimeras genom långsiktigt hållbara tekniska val.





Byggnaders energibehov över tid står för den största klimatpåverkan inom fastighetsdriften. I en osäker tid med potentiell elbrist är byggnader med god energiprestanda därför grundläggande för att framtidssäkra fastighetsbeståndet.

Till 2025 ska mängden levererad energi, inklusive våra kunders verksamhetsenergi, minska till hälften av vad den var år 2000. Vi grundar våra beslut avseende klimat- och energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsdriften på parametrarna minskad energianvändning och ekonomi. Vi arbetar för att utveckla kalkylmodeller och inköpsstrategier som ger ökad klimatnytta och i ett investeringsförfarande ska alltid alternativa lösningar tas fram och ställas mot varandra. Vi strävar efter att all levererad energi ska vara fossilfri och verkar för en ökad spårbarhet från produktionskälla till vår faktiska användning. För att nå det övergripande energimålet och samtidigt bidra till klimatmålsättningen, verkar vi genom tre huvudsakliga principer – Minska, Samverka och Främja.

MINSKA

Primärt fokus ligger på att minska energibehovet i fastighetsbeståndet och här lägger vi stor tonvikt i det dagliga arbetet. Med energieffektiva tillgångar skapar vi ekonomiska och hållbarhetsmässiga värden, vilket gynnar såväl oss som vår kund. Att säkerställa ett lågt energibehov i våra byggnader är alltid det första steget i vårt energiarbete innan vi går vidare med att titta på hur vi tillför energi.

Vi minskar energi- och effektbehovet vid byggnation samt i vårt befintliga fastighetsbestånd genom att:

- Säkerställa byggnadsutformning som resulterar i hög beständighet och med energieffektivt byggnadsskal samt förse byggnaden med väl anpassade och energieffektiva tekniska system och lösningar.
- Bedriva ett systematiskt och löpande energiarbete i det befintliga beståndet med fokus på driftoptimering och energieffektiviserande åtgärder.
- Samverka med våra kunder för att minska energianvändning och klimatbelastning från deras verksamhet genom att införa avtalsmodeller som främjar energieffektivisering och som motiverar till hållbara beteenden.

SAMVERKA

Genom samverkan i vårt samlade bestånd och genom att ta tillvara över- och underskott av energi mellan byggnaderna ser vi till att vårt sammantagna energibehov minskar. När det är möjligt samverkar vi med energileverantörernas system i syfte att optimera energileveransen ur effekt- och klimathänseende.

FRÄMJA

Vi främjar användandet av energi med låg klimatbelastning genom installation av anläggningar för lokal förnybar energi. Vi påverkar även energibranschen genom att aktivt efterfråga en leverans av värme och kyla med låg klimatpåverkan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133350

ÖKAT HÅLLBARHETSFOKUS FRÅN KUND

Våra kunder ställer allt högre hållbarhetskrav på vår leverans, en förväntan som accelererats och tydliggjorts genom det klimatramverk som majoriteten av lärosätena förbundit sig till. De lärosäten som anslutit sig ska senast 2030 ha genomfört åtgärder som gör att man ligger i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. En effektivare användning av befintliga lokaler är en viktig pusselbit för att på allvar ta itu med klimatbelastningen. Vi märker ett tilltagande intresse hos våra kunder att resonera kring framtida lokalbehov och lokaleffektivitet och att tillsammans utforska hur ombyggnation och anpassning av lokaler kan vara fullgoda alternativ till nybyggnation.

VÅRT AVTRYCK SPELAR ROLL

I rollen som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle och det är när vi arbetar i nära samverkan med våra kunder som vi når bäst resultat. Utsläppen från Akademiska Hus verksamhet kommer i huvudsak från två områden: vår projektverksamhet, vilket omfattar klimatavtrycket från ny-, till- och ombyggnationer och vår fastighetsdrift, vilket innefattar den energi som används vid såväl drift som från kundernas verksamhet.

ANSVARSTAGANDE I ENERGIKRIS

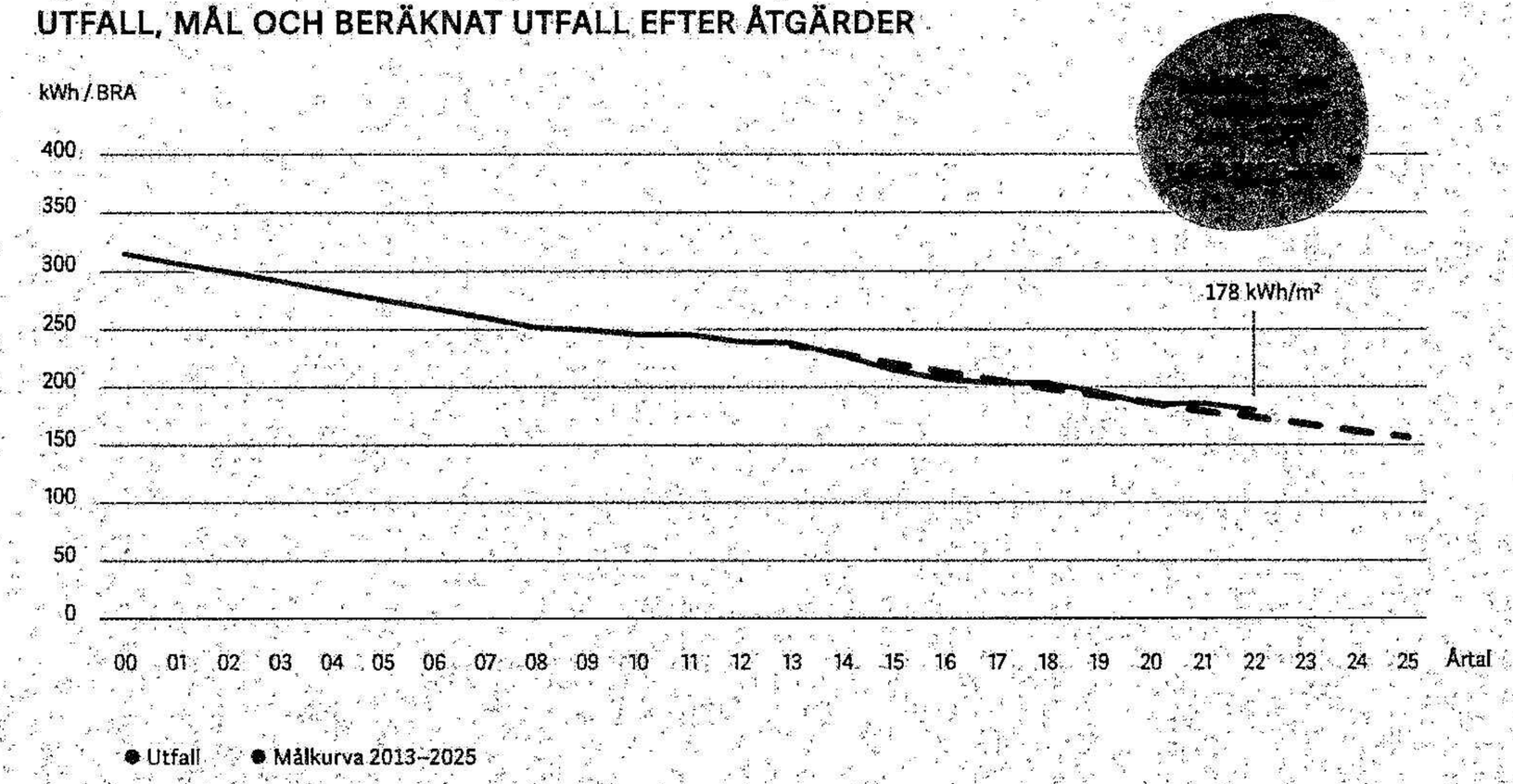
År 2022 har till stor del präglats av en orolighet i Europa. Detta har satt press på det europeiska och svenska energisystemet, vilket har inneburit höga elpriser under vintern 2022. I Sverige är det främst i södra delen av landet som det finns risk för effektbrist och dessutom risk för att extra el behöver produceras med hög klimatpåverkan från fossila bränslen. Utöver det ordinarie arbetet startade vi därför under året ett särskilt arbete med fokus på handlingsberedskap vid eventuell effektbrist och ett gemensamt arbete med lärosätena för att ytterligare minska energiförbrukningen, både på kort och på lång sikt. Tillsammans med våra kunder gör vi gemensamma åtgärder för att minska elanvändningen och styra den elanvändning som krävs för att komma bort från effekttopparna. Vi har också tagit fram informationsmaterial riktat till de som har sin vardag på campus om hur vi alla kan bidra och tillsammans spara så mycket el som möjligt.

Nära målet om 50 procent mindre energi år 2025

Vi har arbetat målmedvetet och länge för att göra våra fastigheter och driften av dem så energieffektiv som möjligt. Vi närmar oss slutspurten för det mycket ambitiösa målet att halvera mängden levererad energi fram till år 2025, med år 2000 som basår. Som diagrammet till höger visar följer vi vår målkurva. Samverkan med våra kunder har varit avgörande för att ta oss dit vi är idag och kommer fortsatt att vara det för att nå hela vägen i mål.

Diagrammet visar målkurvan för minskad mängd levererad energi fram till år 2025 och hur vi levererat jämfört med måltal år för år.

UTFALL, MÅL OCH BERÄKNAT UTFALL EFTER ÅTGÄRDER



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Långsiktig förvaltning av vårt bestånd för hållbar utveckling

Vi är den enskilt största fastighetsägaren i Sverige med fokus på universitet och högskolor. Det medför ett stort ansvar för en hållbar utveckling och ger goda möjligheter att överföra och snabbt växla upp bra tillvägagångssätt för minskat klimatavtryck.

Variationen bland våra fastigheter är mycket stor. Ett campusområde kan rymma högteknologiska laboratorier, kontor, olika typer av undervisningsmiljöer, student- och forskarbostäder och ytor för co-working. En campusmiljö behöver också innefatta restauranger, caféer, service med mera.

Totalt äger vi fastigheter om 3,4 miljoner kvadratmeter. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket har gjort att vi i genomsnitt har investerat cirka 2 miljarder kronor i byggprojekt varje år sedan 1993 för att stärka Sverige som kunskapsnation. Vår nationella närvaro och breda kompetens gör att vi kan överföra erfarenheter från en del av landet till en annan. På så vis kan goda exempel komma fler till del och vi hittar tillsammans sätt att skapa hållbara förutsättningar för utbildning och forskning i Sverige.

FÖRVALTNING I DIALOG

Vi ska finnas där kunderna finns, lokalt, digitalt och personligt. Därför arbetar vi med att utveckla våra plattformar för att möta våra hyresgästers behov och tydliggöra och förbättra dessa kontaktvägar. En hög kvalitet i förvaltningen med stort fokus på effektiva processer för drift och underhåll gör att vi kan leverera lokaler med både hög kvalitet och en bra användarupplevelse.

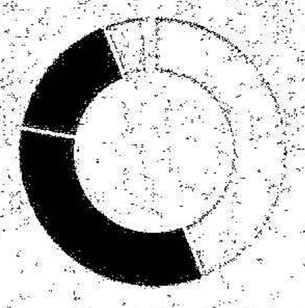
BESTÅNDSANALYS

Årligen görs en genomgång av beståndet per campus för att inventera skick och attraktivitet. Vid behov kompletteras den med en mer djupgående systematisk byggnadsbedömning. Våra insikter från beståndsanalysen beaktas i vårt underhållsarbete. En underhållsplan görs för de följande 20 åren och planen uppdateras årligen där de närmaste två åren specificeras mer i detalj. Vi förvaltar ett mycket varierat bestånd med målsättningen att fastigheterna ska hålla rätt standard under lång tid. Samtidigt ska de kunna anpassas i takt med förändrade behov, vilket bland annat ställer stora krav på att tekniska installationer och styrsystem är moderna.



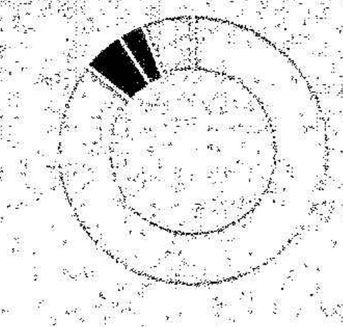
Digitalisering ger nya möjligheter
Genom systematisk dialog med våra intressenter lär vi oss hur våra kunders behov ser ut idag och hur de förändras över tid. Vi utforskar nyfiket de möjligheter som digitaliseringen för med sig. Data och insikter från digitala system och sensorer gör det möjligt för oss att bättre prioritera och resursoptimera driften av våra fastigheter samt planera investeringar och underhållsåtgärder på ett effektivt sätt. Digitaliseringen ger oss en möjlighet att vara ett rådgivande stöd i utvecklingen av lokaler genom exempelvis en proaktiv bedömning av lokalbehov och resurseffektivitet. En digital infrastruktur bedöms ge en bättre möjlighet att ta ett större ansvar och bidra till såväl vårt som kundens långsiktiga hållbarhetsarbete.

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV FASTIGHETER



Fördelning lokalkategori

- Utbildningslokaler, 44%
- Laboratorier, 34%
- Kontor, 16%
- Övrigt, 5%
- Bostäder, 1%



Hyresgästkategori

- Universitet och högskolor, 86%
- Offentligt finansierade verksamheter, 5%
- Chalmersfastigheter AB, 3%
- Övrigt, 6%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133351

FORTSATT SATSNING PÅ SOLENERGI

Vi investerar i förnybar energi, bland annat solceller. Det gör våra campus mer hållbara och skapar goda möjligheter att sätta fokus på energifrågan tillsammans med våra kunder. Vid slutet av år 2022 hade vi 129 anläggningar som årligen producerar 9,5 miljoner kWh hållbar elenergi till svenska lärosäten, vilket motsvarar tre procent av vår och våra kunders elanvändning. Det gör oss till det fastighetsbolag i landet med flest solcellsanläggningar. Till och med år 2024 planerar vi att installera fler anläggningar som när de står klara bidrar till att den totala mängden solel vi genererar beräknas uppgå till minst 13,5 miljoner kWh.

KLIMATRELATERAD RISK FÖR VÅRA FASTIGHETER

Vi behöver förbereda oss och agera utifrån de klimatscenarier som förutspås. När klimatet förändras ska fastigheterna fortfarande leverera en god inomhusmiljö till hyresgästerna, samtidigt som konstruktioner och omgivande markförhållanden erbjuder motståndskraft mot ett förändrat klimat och minimerar risken för klimatrelaterade skador. I framtiden förväntas temperaturnivåerna stiga med upp emot fyra grader, beroende på utsläppsscenario, och antalet dagar med extremväder och översvämningar förväntas öka från dagens nivåer, vilket får fysiska konsekvenser på såväl mark som byggnader. Ett varmare och fuktigare klimat visar exempelvis en ökad risk för problem med fukt och mögel samtidigt som dimensionering av uppvärmnings- och kylkapacitet påverkas när temperaturförhållanden förändras.

Vi har under året påbörjat en klimatriskanalys utifrån kraven i EU:s taxonomi. Klimatprojektionerna har år 2100 som tidshorisont. Klimatriskanalysen omfattar alla våra fastigheter och byggnader och innehåller analys av klimatrisker avseende skred och ras, erosion, stigande havsnivåer, stigande sjöar och vattendrag, skyfall, brand och höga temperaturer. Många av våra campus har bra förutsättningar att stå emot ett kraftigt förändrat klimat. Men det är också ofrånkomligt att det finns byggnader som kommer att bli påverkade av att vårt klimat blir mer extremt. Under 2023 ska vi fördjupa analysen med att studera sårbarhet i vårt fastighet- och byggnadsbestånd. Vi rapporterar även våra klimatrisker enligt ramverk från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Se mer på sidorna 127–129.



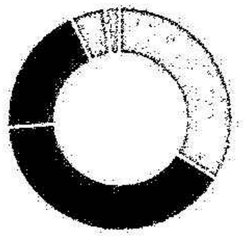
Bäst i branschen
En kartläggning av tidningen Fastighetsnytt visar att vi är det fastighetsbolag som har flest antal solcellsanläggningar i Sverige. Men vi är på intet sätt färdiga. Under 2023 planerar vi för en kraftfull satsning på ännu fler solcellsanläggningar runt om i landet, som kommer att generera mer förnybar el till universitet och högskolor i Sverige.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Våra sex största orter

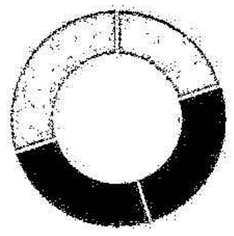
Ort	2022
STOCKHOLM*	
Yta, kvm	1 051 000
Antal fastigheter	293
Marknadsvärde, Mkr	56
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	49
Hyresintäkter, Mkr	2 777

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 34%
- Laboratorier, 40%
- Kontor, 19%
- Övrigt, 5%
- Bostäder, 2%

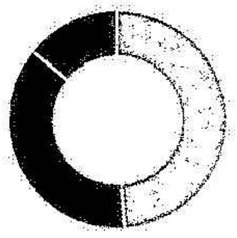
Hyresgäster



- Karolinska Institutet, 20%
- KTH, 25%
- Stockholms universitet, 25%
- Övriga kunder, 30%

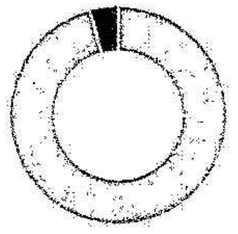
Ort	2022
LUND	
Yta, kvm	374 000
Antal fastigheter	122
Marknadsvärde, Mkr	9
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	8
Hyresintäkter, Mkr	660

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 49%
- Laboratorier, 37%
- Kontor, 14%

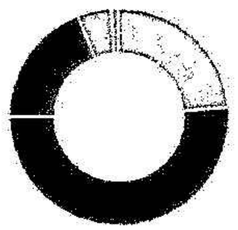
Hyresgäster



- Lunds universitet, 94%
- Övriga kunder, 6%

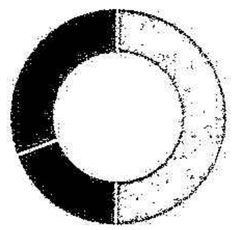
Ort	2022
UPPSALA	
Yta, kvm	599 000
Antal fastigheter	206
Marknadsvärde, Mkr	19
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	16
Hyresintäkter, Mkr	1 108

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 24%
- Laboratorier, 52%
- Kontor, 19%
- Övrigt, 5%
- Bostäder, 1%

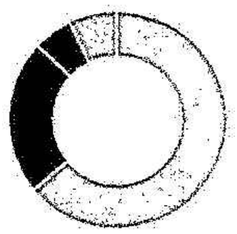
Hyresgäster



- Uppsala universitet, 51%
- SLU Ultuna, 19%
- Övriga kunder, 31%

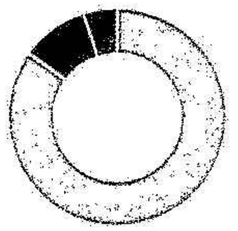
Ort	2022
UMEÅ	
Yta, kvm	238 000
Antal fastigheter	38
Marknadsvärde, Mkr	5
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	345

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 64%
- Laboratorier, 23%
- Kontor, 6%
- Övrigt, 7%

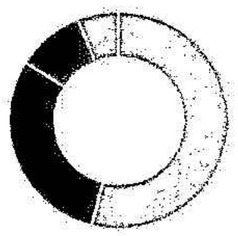
Hyresgäster



- Umeå universitet, 85%
- SLU Umeå, 10%
- Övriga kunder, 5%

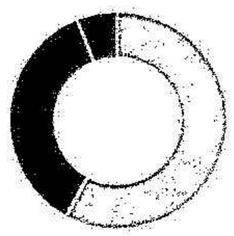
Ort	2022
GÖTEBORG	
Yta, kvm	358 000
Antal fastigheter	70
Marknadsvärde, Mkr	12
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	11
Hyresintäkter, Mkr	600

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 54%
- Laboratorier, 30%
- Kontor, 10%
- Övrigt, 6%

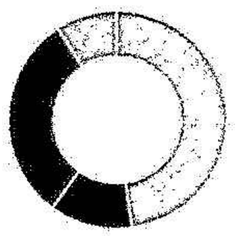
Hyresgäster



- Göteborgs universitet, 58%
- Chalmers, 36%
- Övriga kunder, 6%

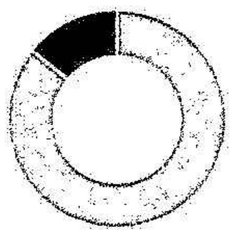
Ort	2022
LINKÖPING	
Yta, kvm	235 000
Antal fastigheter	44
Marknadsvärde, Mkr	5
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	335

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 48%
- Laboratorier, 12%
- Kontor, 31%
- Övrigt, 9%

Hyresgäster



- Linköpings universitet, 86%
- Övriga kunder, 14%

* I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013352

Studenterna ger liv till campus Albano

Lagom till höstterminen 2022 kunde äntligen studenter och forskare från Stockholms universitet och KTH flytta in i samtliga fyra byggnader som Akademiska Hus har uppfört på campus Albano. Där det förut bara fanns en avvecklad industritomt står nu ett helt nytt universitetsområde klart.

Bygget har pågått sedan hösten 2015 och planeringen av området går så långt tillbaka som 2006. Höstterminen 2022 markerar en viktig milstolpe: de fyra nya byggnaderna som sammanlagt omfattar 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler står klara och kan fyllas med liv och rörelse.

Utöver de nya universitetslokalerna har vi skapat parker, butiker och restauranger och Svenska Bostäder bygger bostäder för 1 000 studenter och forskare. Med sitt strategiska läge ett stenkast från Stockholms city stärker campus Albano kopplingarna mellan lärosäten och bildar en ny stadsdel som är levande oavsett tid på dygnet.

Utvecklingen av campus Albano till en modern universitetsmiljö har skett i samklang med naturen och med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande. Från att historiskt ha varit ett grönområde förvandlades Albano under 1900-talet till ett industriområde kluvet i mitten av Värtabanans järnvägsspår. Att bygga i den här miljön har därför ställt höga krav på både process och utförande. Lösningen blev att bygga området i terrasser över Värtabanan och därmed kapsla in godstrafiken.

Som ett bevis på hållbarhetsmässig framgång är Albano det första campusområde i Sverige som har certifierats enligt Citylab, en hållbarhetscertifiering som inte enbart omfattar en enskild byggnad utan inkluderar ett helt stadsutvecklingsprojekt.

”Det är roligt att se liv och rörelse i lokalerna och jag är övertygad om att det nya universitetsområdet kommer att uppskattas av studenter, lärare och medarbetare.”

RIKARD NILSSON sektionschef vid fastighetsavdelningen på Stockholms universitet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Projekt som stärker Sverige som kunskapsnation

Vi utvecklar våra kunskapsmiljöer med långsiktigt hållbara lösningar. Genom nära dialog med kunderna utvecklar vi vårt fastighetsbestånd utifrån nuvarande och kommande behov.

Vår projektverksamhet innefattar ny-, till- och ombyggnationer som ger lärosätena rätt förutsättningar för sin verksamhet. Genom stabila finanser och lång erfarenhet av att utveckla och bygga lokaler för utbildning och forskning är vi en proaktiv och strategisk partner till våra kunder. Projekten har stor variation, allt från mindre ombyggnationer till uppförande av avancerade forskningsanläggningar.

Akademiska Hus 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. Investeringarna drivs från projektidé till beslut i en kundnära och systematisk process.

OMVÄRLDSLÄGET PÅVERKAR VÅRA PROJEKT

Självklart påverkas även vår projektverksamhet av denna oroliga tid, med energi- och inflationskris och krig som präglat Europa under 2022. Längre leveranstider på material kan påverka våra byggprojekt och det kräver en större grad av flexibilitet och öppenhet för nya lösningar för att minska risken för förseningar. Inflationen driver upp priset på byggmaterial och energikrisen märks i ökade kostnader för att hålla ett byggprojekt igång. En nära dialog med kund och en öppenhet om hur situationen förändrar förutsättningarna är av största vikt. Med bred kompetens och erfarenhet bland våra medarbetare står vi dock väl rustade för bibehållen framdrift inom våra projekt.

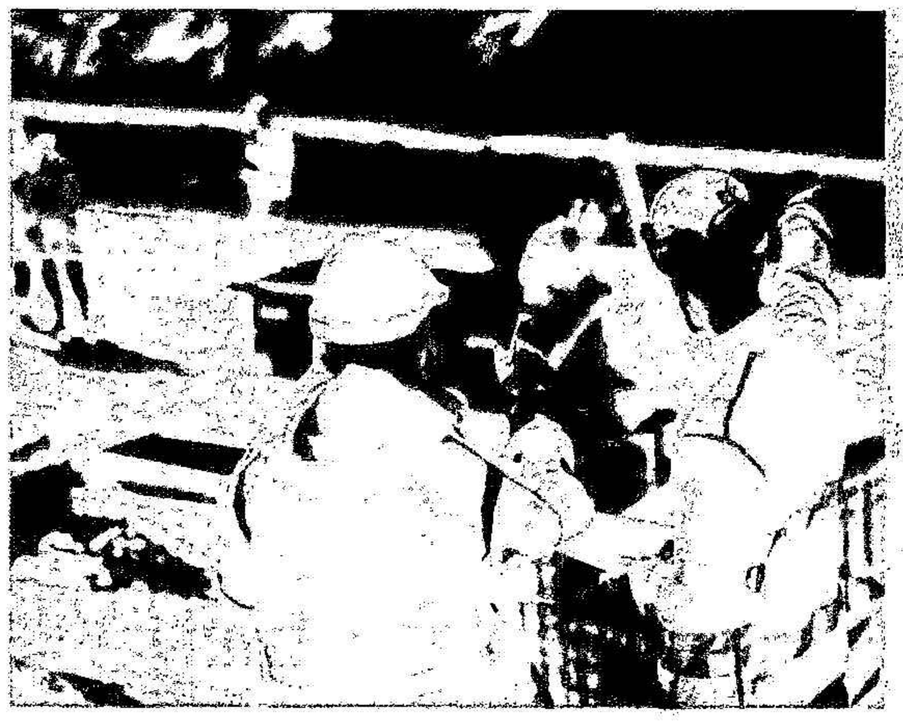
DIGITALISERING I BYGGPROJEKT

Omvärlden förändras i snabb takt och även om tillgången på digitala verktyg är hög så behöver vi fortlöpande utveckla våra arbetssätt för att till fullo dra nytta av nya tekniska landvinningar. Digitala processer inom bygg kan ge oss bättre förutsättningar att uppnå våra klimatmål. Framöver blir fokus inom vår projektorganisation att implementera digitala arbetssätt för hela projektenheten. Syftet är att ge oss själva och kunderna bättre förutsättningar att minska vårt klimatavtryck, men också bidra till att hela byggbranschen tar viktiga steg inom digitalisering.

MINSKAD NYBYGGNATION

Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Akademiska Hus verkar för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda material- och konstruktionslösningar. Innan beslut tas om nybyggnation ska alternativa lösningar alltid testas. För de ny- och ombyggnader vi genomför sätter vi ambitiösa mål i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad, där nybyggnader ska nå Guld och ombyggnader Silver.

Den optimerade designprocessen och fyrstegsprincipen ska säkra att vi underhåller och utvecklar långsiktiga och hållbara fastigheter som stärker våra kunders verksamhet och deras identitet och förankring i campusområdet.



Samverkan viktig i byggprocessen
Våra projekt ska resultera i rätt förutsättningar för studenter, forskare och lärare. Det kräver att vi samverkar för att förstå vad våra kunder behöver. Vi vill vara en partner till kunden redan från idéutveckling för att skapa de mest effektiva och hållbara projekten tillsammans. Genom att ha tydliga förutsättningar och förväntningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnande, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild. Det hjälper oss också att tillsammans utreda när vi verkligen behöver bygga nytt och när vi istället kan tillgodose nya behov i befintliga lokaler.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133353

OPTIMERAD DESIGNPROCESS

Vår designprocess i tidiga skeden skapar förutsättningar för en klimatoptimerad gestaltning som möjliggör effektivt nyttjande och säkrar en hållbar och långsiktig lösning som möter kundens behov samt stärker områdets karaktär. I det tidiga arbetet ska alternativa lösningar testas genom att följa fyrstegsprincipen för att styra mot minskad nybyggnation och mot ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet, där nya tillägg är långsiktiga, robusta och cirkulära och där livscykeln för både byggnadens struktur och byggnadsdelar beaktas.

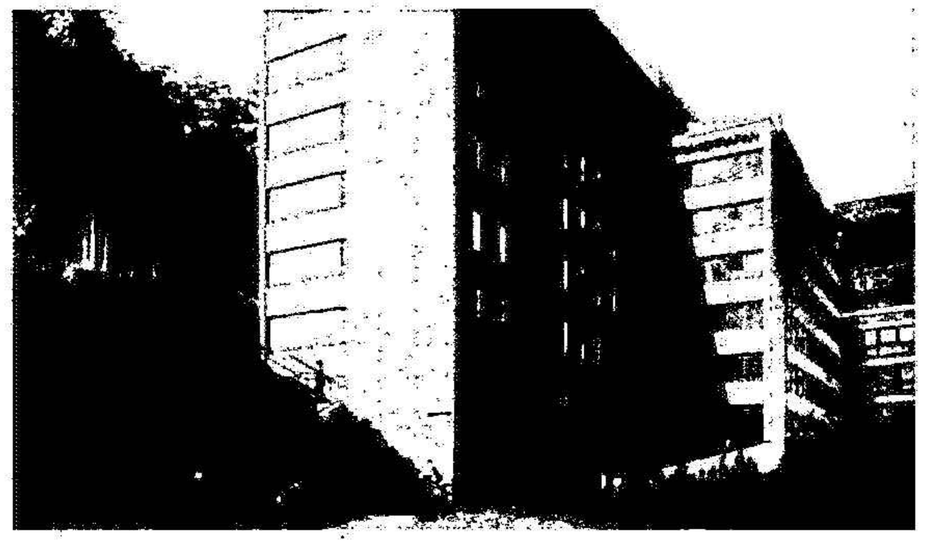
FYRSTEGSPRINCIPEN

Vi använder oss av en process som vi kallar fyrstegsprincipen för att utvärdera lokalbehovet med utgångspunkt i att ta vara på och nyttja befintliga lokaler i första hand, optimera lokaler i andra hand, anpassa i tredje hand och bygga om och nytt i sista hand. Fyrstegsprincipen bygger på att klimatmedvetna val potentiellt ger större klimatreduktion och lägre totalkostnad ju tidigare vi fattar dem i projektet. Se faktarutan för mer information.

VI BYGGER HÅLLBART

Vi ser kontinuerligt över vår certifieringsstrategi så att de system vi jobbar med är ändamålsenliga och bidrar till stimulans och utveckling av hållbara lösningar. Vi vill skapa så effektiva och hållbara byggnader som möjligt för våra kunder. För att lära oss mer om cirkulära materialflöden och affärsmodeller är vi en aktiv part i samverkansprojektet CCBuild, en arena där fastighetsägare, arkitekter, offentliga aktörer och forskare arbetar gemensamt för att hitta metoder och skapa förutsättningar för ökat återbruk inom byggsektorn.

Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll nollan.



Från kontor till bostäder – Språkskrapan
Språkskrapan i centrala Göteborg byggdes på 1960-talet och har stått tom sedan 2019. Nu omvandlar vi kontorshuset till bostäder för studenter och forskare. Hållbarhet och återbruk har varit en viktig del i projektet där bland annat tegel, fasadsten, innerdörrar och glaspartier har tagits tillvara. Dessutom har en rad träd, buskar och perenner tagits om hand och placerats i en återbruksparkiväntan på återplantering. Lagom till höstterminen 2023 är Språkskrapan klar för inflyttning.

FYRSTEGSPRINCIPEN – FYRA STEG FÖR MINSKAD NYBYGGNATION

Som grund för implementering av fyrstegsprincipen analyserar vi exempelvis närvarodata av lokaler där tillgänglighet, nyttjande i bokningssystem och dialog med kund är väsentligt för att förstå vilket behov som finns och hur lokalerna används. Klimatberäkningar görs i alla våra byggprojekt och under olika skeden för att förstå och minimera klimatpåverkan.

Vid ny-, till- eller större ombyggnation utgår vi från cirkulära principer för att nå så låg klimatpåverkan som möjligt.

Följande åtgärder är centrala:

- Ett minimerat lokalbehov och en optimerad fysisk utformning som säkrar väl gestaltade, effektivt nyttjade samt framtidssäkrade campusmiljöer.
- Materialoptimerade konstruktioner och system, nyttjande av återbruk och minskade mängder bygg- och rivningsavfall.
- Aktivt efterfråga material med låg klimatpåverkan med extra fokus på material som genererar höga klimatutsläpp och förekommer i stor volym.
- Minska klimatbelastningen från markarbeten.

1. Nyttja befintligt	**2. Optimera befintligt**	**3. Lokalanpassa**	**4. Bygga nytt**
Analysera behovet tillsammans med kund och överväg andra åtgärder än byggnation.	Genomför åtgärder som leder till ett smartare och effektivare lokalutnyttjande.	Genomför begränsade åtgärder där de gör mest nytta utifrån behovsanalys och lokalutnyttjande.	Genomförs endast om behovet inte kan tillgodoses i de tre tidigare stegen.
Åtgärder kan vara: digitalisering av fastigheter, organisering och bättre bokningssystem.	Åtgärder kan vara: Lokaleffektivitet, högre nyttjandegrad, omlokalisering, delningsekonomi.	Åtgärder kan vara: Lokalanpassningar, renovering, förstärkningar, uppgraderingar, återbruk.	Åtgärder kan vara: Till- och nybyggnation samt större ombyggnation.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A2B5B43F7ADCA611A8AA292D2

PROJEKTREVISIONER

Projektrevisioner genomförs löpande för att identifiera och hantera risker i byggprojekten och för att bidra till ständiga förbättringar i Akademiska Hus ledningssystem och projektmetodik. Revisionerna utgör ett stöd till verksamheten och medarbetarna i dess yrkesutövande. Under året har revisioner påbörjats för ett antal byggprojekt och arbetet fortsätter under 2023 och insikterna kommer att ligga till grund för vidareutveckling av vår projektverksamhet. Förutom de projektspecifika revisioner som påbörjats genomfördes också revidering av hela Akademiska Hus arbetsmiljöarbete. Vi är ISO-certifierade för både miljö- och arbetsmiljö, vilket innebär att vi har ett dokumenterat ledningssystem som täcker in standardens krav. Ledningssystemet är implementerat i verksamheten och både stödjer och hjälper oss att nå våra mål.

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Investeringsportföljen innehåller ny-, till- och ombyggnation av befintliga fastigheter med långa hyrestider, oftast mellan tio och 25 år. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Göteborg men projekt finns på alla våra större orter. I projektportföljen återfinns fem studentbostadsprojekt som totalt utgör 2,6 miljarder kronor. Projektportföljen består av två delar: beslutade respektive planerade projekt och uppgår totalt till cirka 14 miljarder kronor varav 4,4 miljarder kronor redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen. Tre beslutade projekt dominerar portföljen: Konstnärliga med driftsättning 2027 och Natrium med driftsättning 2023, båda i Göteborg samt Forum Medicum i Lund som också driftsätts år 2023.

Driftsatta projekt per 2022-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Albano Hus 1	Stockholm	Utbildning	809	Guld	15 000	2022-Q2	Stockholms universitet
TOTALT			809		15 000		

Beslutade projekt per 2022-12-31 över 100 Mkr

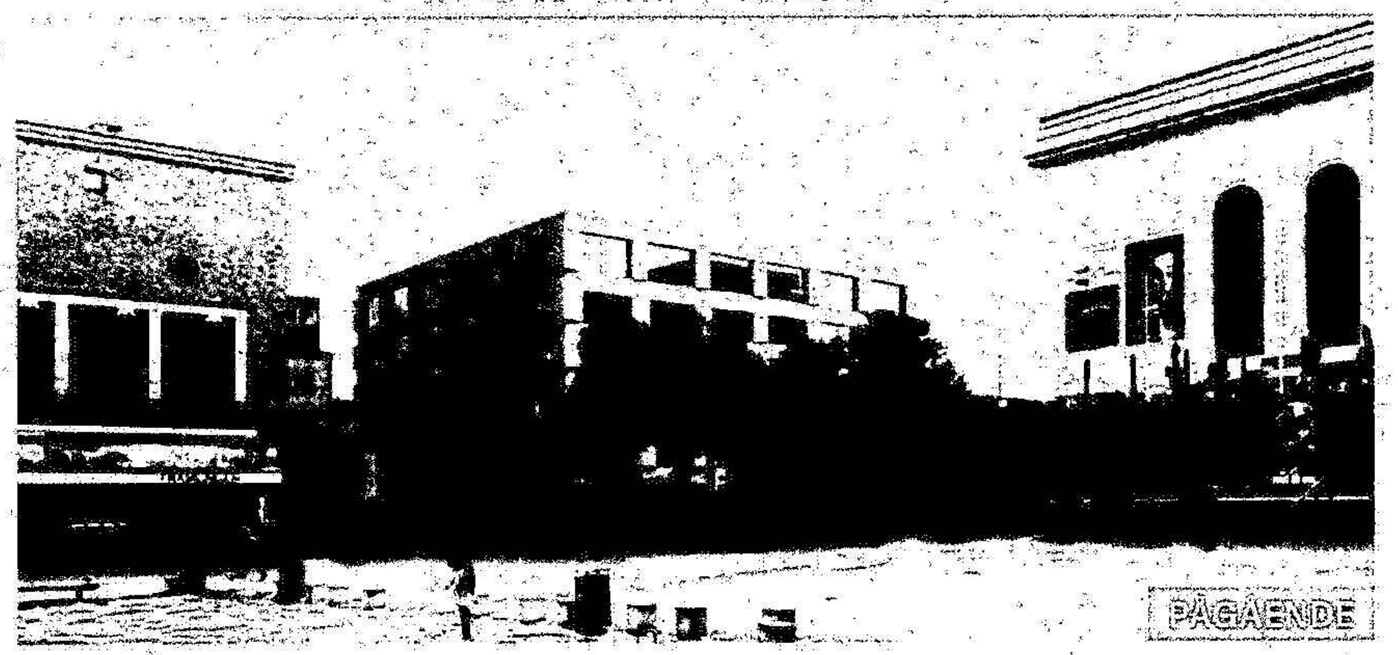
Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Utbildning	1 953	6	Guld	33 000	2027-Q2	Göteborgs universitet
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	63	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	66	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	23	Guld	9 200	2026-Q3	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	97	Silver	19 000	2023-Q2	Lunds universitet
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	439	82	Silver	—	2023-Q3	Stockholms universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	15	Silver	10 000	2024-Q4	Akademiska Hus
A-, B-, E- och F-huset	Luleå	Utbildning	320	21	—	—	2028-Q4	Luleå tekniska universitet
Ny byggnad	Umeå	Utbildning	272	9	Guld	6 500	2024-Q4	Umeå universitet
Fysiologen	Stockholm	Utbildning	215	6	Silver	—	2024-Q3	Karolinska Institutet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	63	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska högskolan
Astrid Fagreus Lab	Solna	Laboratorium	103	54	Guld	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	79	—	—	2023-Q3	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 562					
TOTALT			9 100	48		119 500		

Planerade projekt per 2022-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Deltakvarteret	*Luleå*	*Utbildning*	1 552	32 000	2028-Q4	Luleå tekniska universitet
Norra Campusparken	Umeå	Bostad	1 030	24 500	2026-Q1	Akademiska Hus
Cassiopeia	Lund	Bostad	987	17 500	2026-Q1	Akademiska Hus
CMB-kvarteret	Stockholm	Kontor	303	—	2025-Q3	Karolinska Institutet
Samhällsvetenskapligt cemtrum	Lund	Kontor	290	3 120	2026-Q2	Lunds universitet
Kvarteret Klerken 4	Malmö	Utbildning	240	700	2026-Q2	Malmö universitet
Universum	Umeå	Utbildning	195	500	2026-Q1	Umeå universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	175	5 200	2024-Q3	Uppsala universitet
Norma-Leo	Uppsala	Bostad	101	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			82			
TOTALT			4 955	83 520		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611ABAA292D2

2023051013354



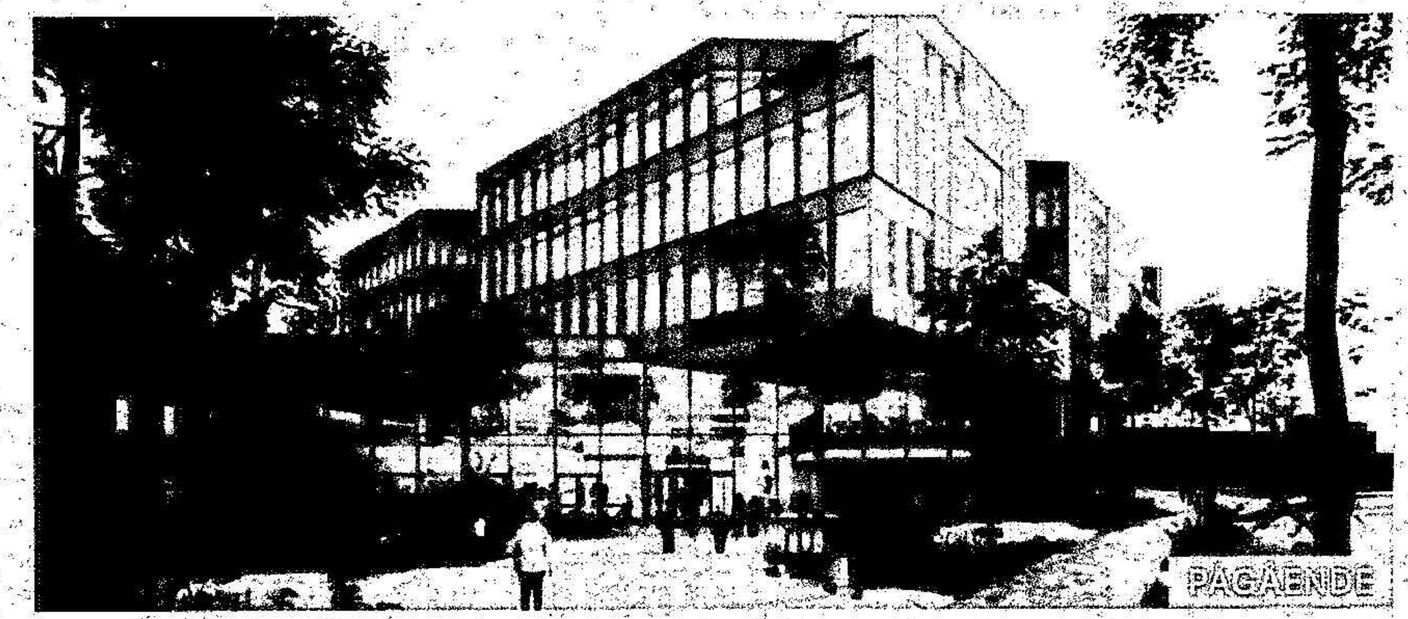
KONSTNÄRLIGA – GÖTEBORGS UNIVERSITET

Vi ska investera cirka 1,9 miljarder kronor i en till- och ombyggnad vid Göteborgs universitet för att samla Konstnärliga fakulteten mitt emellan Götaplatsen och Korsvägen. Satsningen blir en viktig del i utvecklingen av universitetsområdet Näckrosen och skapar en mötesplats för humaniora, konst och kultur. Inflyttning sker i etapper år 2025–2027. Projektet omfattar 45 000 kvadratmeter och certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Arkitekt: Tham och Videgård Arkitekter.



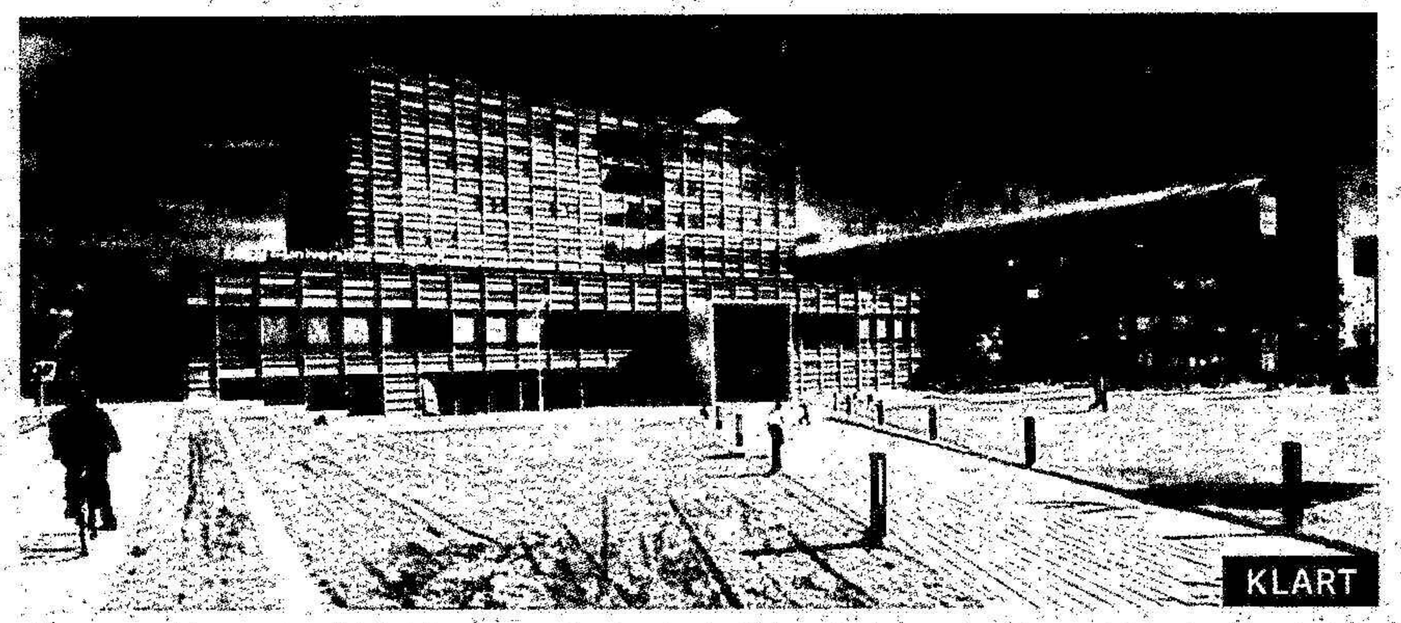
NATRIUM – GÖTEBORGS UNIVERSITET

Den nya byggnaden Natrium kommer att samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten och samtidigt skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science på Medicinareberget vid Göteborgs universitet. Vi investerar cirka 1,8 miljarder kronor i projektet som byggs enligt Miljöbyggnad Guld. Cirka 32 000 kvadratmeter står klart våren 2023. Arkitekt: Kanozi Arkitekter.



FORUM MEDICUM – LUNDS UNIVERSITET

En ny- och ombyggnad vid Lunds universitet om 23 800 kvadratmeter möjliggör en samlokalisering av medicinsk och hälsovetenskaplig utbildning och forskning. Det är en av de största satsningar någonsin tillsammans med universitetet. Akademiska Hus investerar 820 miljoner kronor i projektet som byggs enligt Miljöbyggnad Guld och ska stå klart 2023. Arkitekt: Henning Larsen.



ÅNGSTRÖMLABORATORIET – UPPSALA UNIVERSITET

Den 13 maj 2022 invigdes det 30 000 kvadratmeter stora Nya Ångström i Uppsala. Akademiska Hus investerade 1,1 miljarder kronor i projektet, vilket gör satsningen till den största som vi gjort tillsammans med universitetet. Här finns såväl lärandemiljöer, kontor och labb som reception, studentservice, mötesytor, café, bibliotek, ljusgård och aula. Arkitekt: PE Teknik & Arkitektur.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Våra campus är miljöer som inspirerar

En hållbar kunskapsmiljö kan aldrig reduceras till en enskild byggnad eller en särskild fråga. Det är först när vi tar helhetsperspektivet som vi kan skapa sammanhållna, levande och konkurrenskraftiga campusmiljöer runt om i landet.

Campusområden är vår produkt. Det är också därför vi så tydligt i vår strategi formulerar vikten av att vi tar ett helhetsansvar för våra kunskapsmiljöer. Vi förhöjer campusupplevelsen genom att se till att helhet och detaljer samspelar på ett naturligt sätt och vi vill att våra kunder ska se oss som en strategisk partner inom campusutvecklingens alla delar.

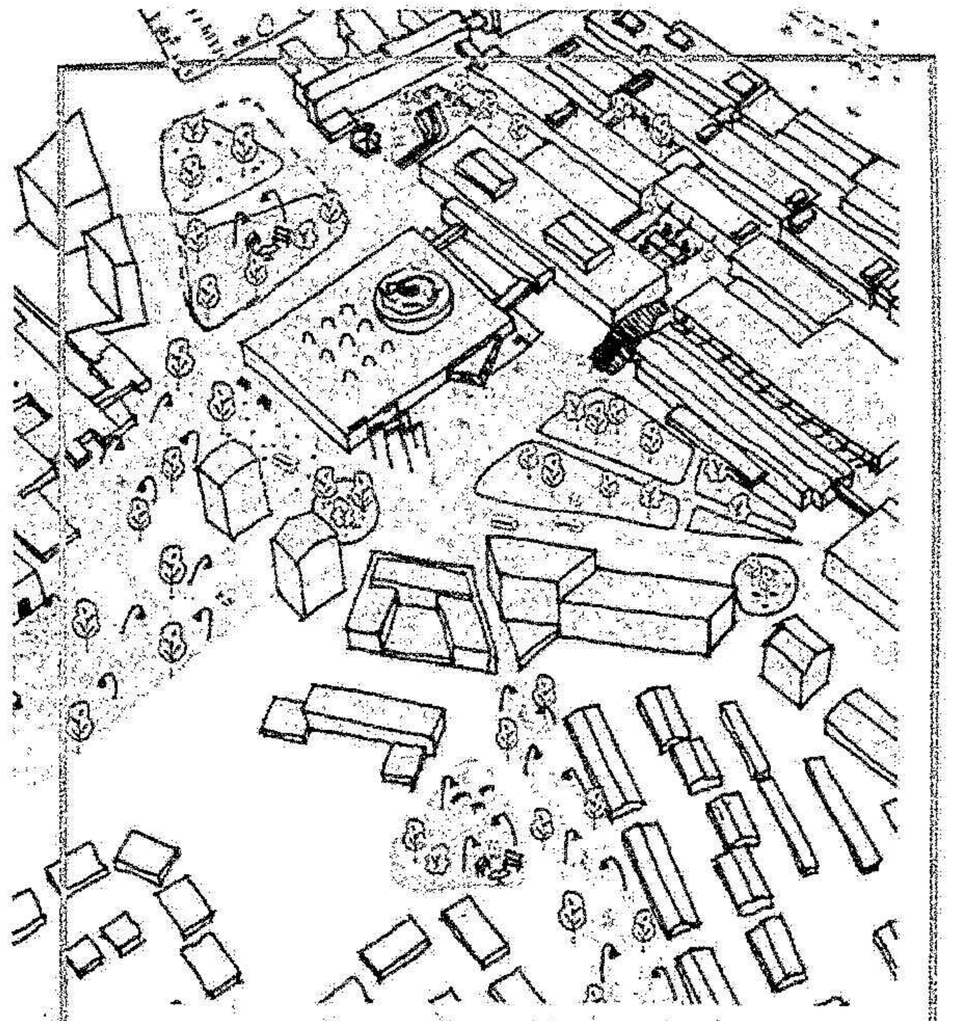
Vi ser att campusområden integreras och samspelar allt mer med det omgivande samhället och därför skapar vi naturliga mötesplatser som främjar samarbete och kunskapsöverföring mellan akademi, näringsliv och samhället i övrigt. Tillsammans med lärosätena utvecklar vi campusmiljöer som ger plats för människor med olika egenskaper, förutsättningar och livserfarenheter.

METOD FÖR CAMPUSUTVECKLING

Campusplaner är visionära dokument som skapas i samverkan mellan ett lärosäte, Akademiska Hus, kommun och andra intressenter i närområdet. I planerna formuleras en vision, ett antal mål och strategier för att utveckla den fysiska miljön på campus till att på bästa sätt stödja lärosätets verksamhet. En campusplan tar avstamp i lärosätets och Akademiska Hus visions- och måldokument och ska bidra till båda parters målsättningar. Planerna är långsiktiga och har ett starkt fokus på hållbar utveckling. Som ett visionärt dokument är det möjligt att teoretiskt testa idéer och koncept på campus för att sedan hitta utvecklingsvägar mot önskade mål och genomförande.

AHA – ARENA FÖR DIALOG OM CAMPUS

Under 2022 har vi fortsatt med Aha-seminarier, som är vår publika arena för frågor om campusutveckling. Seminarierna är populära och har blivit den plats för dialog och kunskapsutbyte som också varit målet. Hållbarhet är ett genomgående tema och Aha nominerades under 2022 på Återvinningsgalan för på vilket sätt vi lyft frågor om cirkularitet i byggbranschen. Webbplatsen för Aha har utvecklats och ger nu ännu mer utrymme och bättre förutsättningar för inspiration och dialog om framtidens kunskapsmiljöer.



Visionskiss Karlstad
Den nyligen färdigställda campusplanen för Karlstads universitet är ett bra exempel på hur arbetet med hållbar utveckling fått ett allt större fokus. I dokumentet beskrivs på vilket sätt man ska arbeta med hållbarhet framöver och att det ska genomsyra helheten. Detta blir extra tydligt i formuleringen: "Långsiktig hållbarhet ska alltid prioriteras i alla beslut vid utveckling av campusmiljöerna". En direkt konsekvens har blivit diskussioner kring hur lärosätet kan expandera genom att bättre nyttja befintliga miljöer snarare än att bygga nytt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

UTEMILJÖER OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Våra utemiljöer har en viktig roll för att skapa ett mer komplett campus och områdena mellan husen kan användas för såväl aktivitet, återhämtning som arbete och studier. Utemiljöerna har också en potential för att skapa mötesplatser och lärandemiljöer för fler än de som har campus som sin arbetsplats och kan fungera som en brygga mellan lärosätet och det omgivande samhället. Våra grönområden på campus skapar även viktiga lungor och bidrar med flera olika ekosystemtjänster i staden.

Vi prioriterar frågor gällande biologisk mångfald, social hållbarhet och att förbereda campus för ett förändrat klimat. Ett bra exempel på vårt arbete med utemiljöer och biologisk mångfald är ett projekt vid Karlstads universitet. Där har en död skog åter fått liv. Genom att plantera in en mångfald av träd, buskar och örter kommer skogen gynna den biologiska mångfalden. En stig och mötesplatser har anlagts i skogen för att bidra med hälsa och välmående för studenter, lärare och forskare. Tillsammans med forskare på universitetet sprider vi kunskap om biologisk mångfald och forskning i form av utställningar och skyltprogram. I projektet har även ängar, fågelholkar, igelkottsbon och faunadepåer skapats.

Växthuset är en del av Biotronen, en anläggning för forskning om växter vid Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

Academic Living är Akademiska Hus koncept för innovativa studentbostäder på campus. Vi vet att livet påverkar lärandet och att hur man mår påverkar hur man presterar. Om man trivs socialt blir studielivet enklare. Därför bygger vi student- och forskarbostäder som en del av våra campus med närhet till undervisningsmiljöer, caféer, bibliotek, kontor, motion och rekreation.

En bärande del i konceptet är boenden som kombinerar privat utrymme med gemensamma faciliteter. Idén bygger på att skapa en miljö som ska ge utrymme för både individens integritet och samtidigt möjliggöra social samvaro inom boendets ramar. Dessutom gör delat boende att man kan spara mycket koldioxid, genom att dela på ytor som kök och badrum.

Det finns många goda anledningar till att bygga fler bostäder för studenter och forskare i Sverige. Den mest uppenbara är givetvis att ingen ska behöva välja bort utbildningar eller forskartjänster på grund av bostadsbrist. Dessutom bidrar bostäder till mer levande campusområden och stärker lärosätens betydelse för orters utveckling samt Sveriges utveckling som kunskapsnation. Vi blockuthyr de student- och forskarbostäder vi bygger, främst på långa avtal om tio års löptid. Vi stöttar och driver också innovationsprojekt för att hitta nya tjänster och hållbara boendeformer för studenter och forskare.

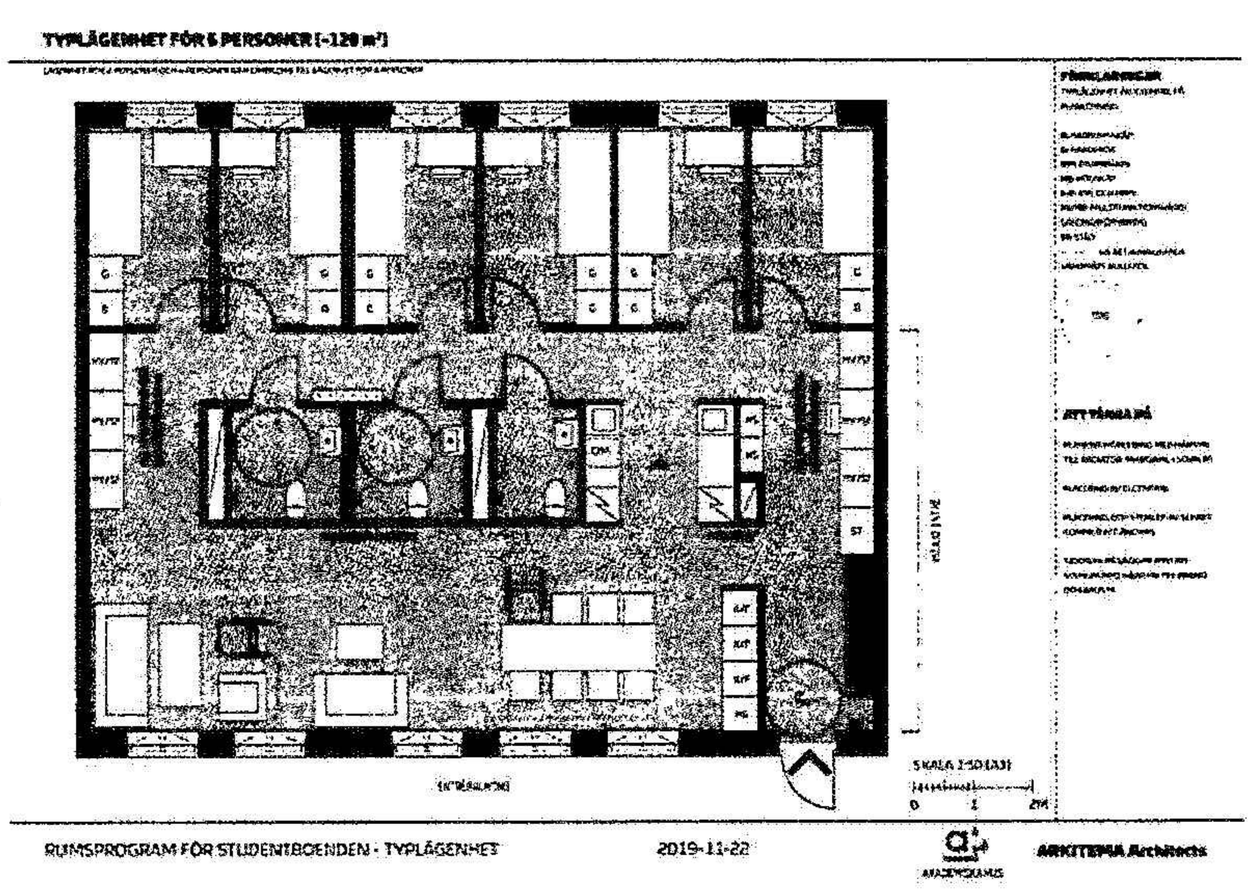


STUDENTBOSTÄDER I UPPSALA
Under året påbörjades bygget av Aquila. 170 lägenheter som ska ge 350 studenter och forskare ett campusnära boende i anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum (BMC) vid Uppsala universitet. Satsningen är ett viktigt bidrag för att minska den studentbostadsbrist som råder i staden och som gör att Uppsala nyligen rödlistades i Sveriges förenade studentkårers årliga rapport om bostadssituationen för landets studenter på 34 studieorter. De nya student- och forskarbostäderna har döpts till Aquila, som är stjärnbilden Örnens latinska namn och Upplands landskapsstjärnbild.

ACADEMIC LIVING

Akademiska Hus studentbostäder

Till höger är ett exempel på hur en planskiss för delat studentbodende kan se ut. I en rapport om delat boende, där vi låtit analysera olika boenden utifrån en rad parametrar, kunde vi konstatera att koncept med delade boendeformer kan minska klimatavtrycket med upp till 50 procent per individ, jämfört med ett "effektivt enskilt boende".



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133356

FRAMTIDENS LÄRANDEMILJÖER

Området lärandemiljöer är inne i en intressant utvecklingsfas, som framför allt drivs av intresset för nya pedagogiska metoder och digitaliseringen. Intresset har accelererat med erfarenheter från pandemin och klimatfrågan som sätter fokus på hur lokaler kan anpassas för att bli mer ändamålsenliga och därmed användas mer. Inom ramen för vår särskilda satsning på lärandemiljöer arbetar vi fortsatt utifrån vårt metodstöd: behovsdialog för samverkan i utvecklings- och innovationsprojekt, för framtidens lärandemiljöer anpassat till det enskilda lärosätets förutsättningar och behov. Under 2022 har vi invigt testbäddar för lärandemiljöer både vid Umeå och Örebro universitet.

A WORKING LAB

A Working Lab (AWL) är Akademiska Hus koncept för co-working, makerspace, framtidens lärandemiljöer och andra flexibla mötesplatser. Genom AWL utvecklar vi campusnära miljöer och ger studenter, forskare, näringsliv och andra samhällsaktörer möjlighet att mötas i nya och mer flexibla former. Konceptet utvecklas i samarbete med dem som vistas i våra lokaler. Här kan företag och verksamheter hyra in sig för den tid de behöver och få tillgång till tjänster och fysiska miljöer utifrån sina specifika behov. Konceptet finns i Stockholm, Solna, Flemingsberg, Göteborg och Umeå.

I nära samverkan med Karolinska Institutet öppnade vi under 2022 en 1 100 kvadratmeter stor nod för co-working och delade laboratoriemiljöer på Campus Flemingsberg i Stockholm. Den nya platsen blir en naturlig förlängning av A Working Labs populära miljöer på Campus Solna, för såväl befintliga som nya medlemmar inom life science-sektorn.

KONST PÅ CAMPUS

Akademiska Hus har ett nära samarbete med Statens konstråd. Sedan år 2019 har vi tillsammans avtalat att årligen investera minst tio miljoner kronor i konst vid landets universitet och högskolor. Satsningen leder till att konsten tar plats i utvecklingen av attraktiva campusområden. Genom satsningen var vi det första statliga fastighetsbolaget att förverkliga ett riksdagsbeslut från 2018 för ökat fokus på konst när staten bygger. Under 2022 arrangerade vi ett Aha-seminarium just på temat konstens betydelse för en kunskapsmiljö.



A WORKING LAB

A Working Lab är ett branschledande exempel på delningsekonomiska fördelar för hyresgäster, såsom möjligheten för flera aktörer att dela på den infrastruktur som återfinns i exempelvis en laboratoriemiljö eller i ett makerspace. AWL finns på orterna Stockholm, Solna, Flemingsberg, Göteborg och Umeå.

UTVECKLINGSSAMARBETE MED KUND

Samarbete med lärosäten krävs för att vi ska lyckas tillsammans och vi har ett antal samverkansavtal med våra kunder inom en rad områden. De samverkansavtal som tecknats inom hållbarhet blir en gemensam utgångspunkt som vägleder idéer och möjliga åtgärder inom klimatområdet och övriga hållbarhetsfrågor där vi har ett gemensamt intresse. Avtalet följs upp genom en handlingsplan för att säkerställa att idéerna blir till konkreta åtgärder som vi sedan följer upp för att säkerställa framdrift.

Under året konkretiserades våra ambitioner i ett nytt samverkansavtal med Linköpings universitet. Detta är ett bra exempel på hur vi i samverkan kan göra mer för att hitta nya och mer hållbara sätt att stärka Sverige som kunskapsnation. Vi har samverkansavtal med tolv lärosätena idag avseende hållbarhet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Innovation för att möta samhällsutmaningar

För att möta förändring och arbeta snabbfotat är innovation och digitalisering prioriterade fokusområden. Det gör vi för att testa nya sätt att möta samhällets utmaningar och våra kunders behov.

Vår innovationsprocess bygger på tre områden som alla kan kopplas till vårt hållbarhetsarbete: framtidens lärandemiljöer, bygg- och energiteknik samt campus- och stadsutveckling. Innovationsarbetet präglas av nyfikenhet och involvering av hela organisationen. Under 2022 hade vi sammanlagt 37 innovationsprojekt i gång varav 25 i samverkan med våra kunder.

Den långsiktiga agendan för vårt innovationsarbete är behovsstyrd utifrån våra och kundernas behov. Ett led i att lyckas med detta är att kraven på formalitet i de tidiga skedena ska vara låga och därigenom inte skapa barriärer som kan bromsa goda idéer. Ytterligare en nyckel är att skapa en dialog tidigt i processen mellan innovationsledning och behovsägare.

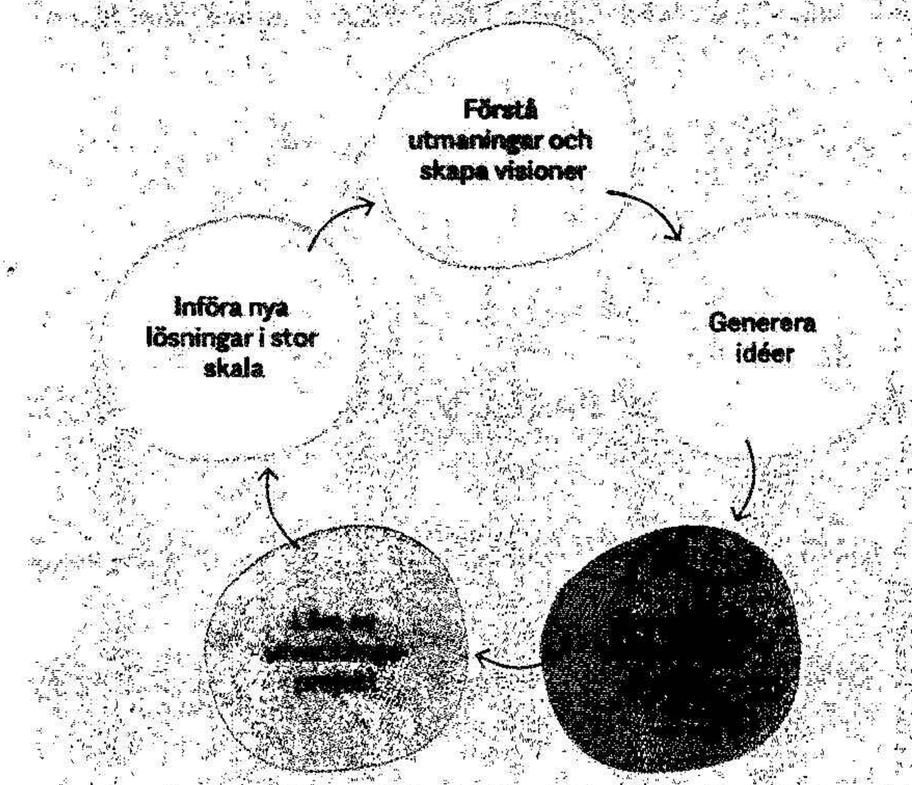
PROCESS FÖR INNOVATION

Vår innovationsprocess sker i samverkan med andra – kunder, branschaktörer och forskare – för att binda samman utmaningar och behov med genomförandeförmåga samt vara ömsesidigt värdeskapande. Erhållen kunskap, insikter och förmåga från genomförda innovationsprojekt integreras i det vidare arbetet för att på så sätt skapa cykliskt lärande och utveckling.

FORSKNINGSSAMVERKAN

Vår definition av forskningssamverkan är att vi erbjuder våra befintliga resurser till forskningen. Det kan handla om att låta campus vara testbädd och att vi delar med oss av kunskap, data från system eller genom att använda investeringar som motfinansiering för forskningsansökningar.

VÅR INNOVATIONSPROCESS DELAS IN I FEM STEG:



1. Förstå utmaningar och skapa visioner
Att tillsammans med omvärld förstå reella problem och behov som kan ligga till grund för ett innovationsarbete. Utmaningarna och visionerna formuleras per innovationsområde och fungerar som drivande faktorer i arbetet mot gemensamma mål.

2. Generera idéer
Genom att tydligt förmedla bolagets framtidsvision kan vi dra fördel av så kallad öppen innovation där samarbete med medarbetare, kunder, branschen och andra externa aktörer spelar en stor roll i idégenereringsprocessen.

3. Genomföra innovationsprojekt
Genomförandet leds av innovationsprojektledare och sker med våra egna medarbetare i samverkan med kunder och externa aktörer. Vi kan även delta i externa projekt med resurser eller leda delprojekt. Finansieringen kan vara både intern och extern.

4. Lära av innovationsprojekt
Kunskapsåterföring sker löpande under projektets gång för att sprida lärdomar och kunskap från projektet internt samt i vissa fall externt. När ett innovationsprojekt slutförts dokumenteras samt utvärderas det på ett strukturerat sätt.

5. Införa nya lösningar i stor skala
Innovationsprojekt som skapar nytta för bolaget och våra kunder implementeras i större skala. Genom att satsa på nya tekniker, tjänster och arbetssätt kan vi bidra med snabbare teknikgenomslag, nya affärsmodeller och mer hållbar stadsutveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

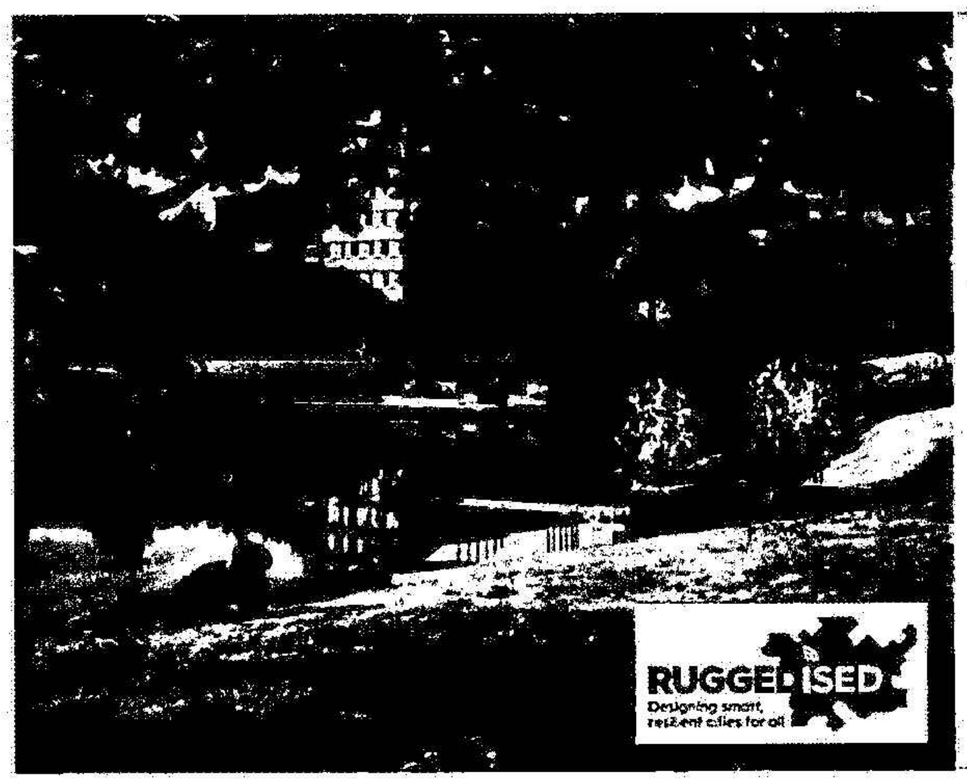
2023051013357

Campus som testbädd

I nära samverkan med våra kunder utgör våra fastigheter testbäddar för innovation, forskning och utveckling runt om i landet. Testbäddarna har olika fokusområden och inriktning. Allt från framtidens lärandemiljöer till digitala campus och smarta energisystem utforskas för att möta framtidens allt mer komplexa utmaningar.

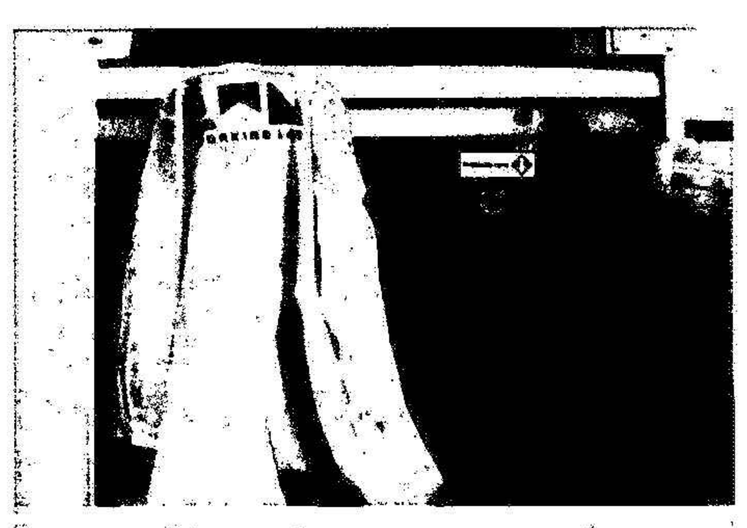


TESTBÄDDAR FÖR LÄRANDEMILJÖER – LEARNING LAB
Learning Lab är ett koncept för att i samverkan med kunder testa och accelerera utvecklingen av framtidens lärandemiljöer. Tillsammans med lärare, forskare och lokalutvecklare har tre Learning Labs utvecklats på Umeå universitet, Örebro universitet och i A Working Lab vid Chalmers campus Johanneberg. Testbäddarna och personerna som arbetar med miljöerna ingår dessutom i ett nätverk för kunskapsutbyte och forskning.

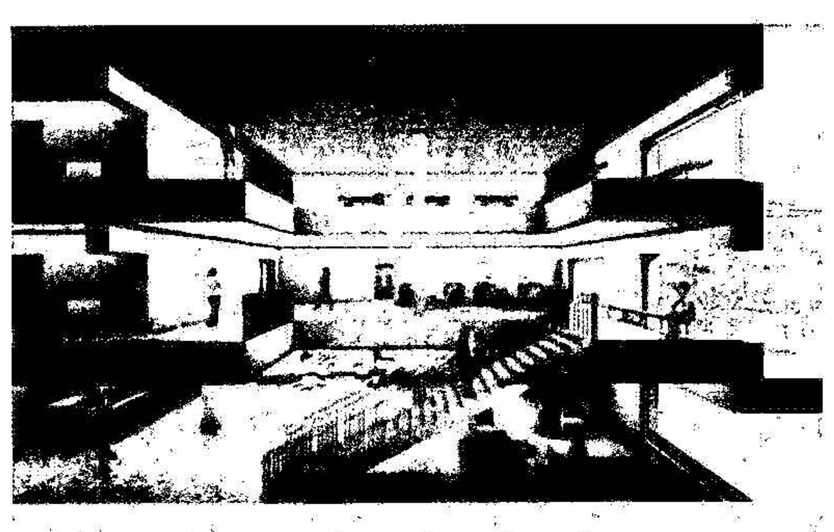


RUGGEDISED
Under fyra år har Akademiska Hus deltagit i det framgångsrika EU-projektet Ruggedised tillsammans med flera andra aktörer i samverkansgruppen Universitetsstaden i Umeå med syftet att hitta och testa framtidens energilösningar. Projektet har varit en viktig pusselbit i hela Umeå campus energiarbete för att sänka energianvändningen.

Akademiska Hus har varit delaktiga i många av Ruggedised-projekten och haft ett speciellt ansvar för tre av dem.



STOCKHOLM LIFE TECH
Vi är med i Stockholm Life Tech vilket är ett samverkansprojekt med finansiering från Europeiska regionala utvecklingsfonden. Projektet syftar till att vidareutveckla och tillgängliggöra forsknings- och innovationsinfrastrukturer i regionen. Vi bidrar bland annat med co-workingmiljöer och labb genom den egna satsningen A Working Lab.



UTÖKAD BERÄKNING AV KLIMATAVTRYCK
Vi bygger ett nytt hus vid Handelshögskolan för Göteborgs universitet. Där undersöks klimatavtrycket för delar av en byggnad som inte brukar ingå i en klimatkalkyl, exempelvis innerväggar, ytskikt, värme, ventilation. Förhoppningen är att resultatet ska inspirera och att modellen ska användas i framtida byggprojekt för att ge bättre klimatkalkyler i tidiga skeden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Vi utvecklar kunskapsmiljöer genom ansvarsfulla relationer

Genom att ta ansvar i våra relationer vinner vi våra intressenters förtroende och skapar hållbara värden tillsammans. Det är därför vi ställer hårda krav vid upphandling, har en transparent hyresmodell och arbetar aktivt för en säkrare byggbransch.

SAMVERKAN MED KUND

Den enskilt viktigaste relationen för oss är den med våra kunder. Det är när vi arbetar tillsammans som vi förstår varandra bättre och får bäst möjlighet att skapa rätt förutsättningar för utbildning och forskning i Sverige. Ett lyckat samarbete är också helt avgörande för att nå vårt ambitiösa mål om klimatneutralitet till 2035. Därför är våra relationer och det förtroendekapital vi bygger upp helt avgörande för hur väl vi lyckas i vårt uppdrag.

HÅLL NOLLAN

Akademiska Hus är initiativtagare till den branschgemensamma organisationen för säkrare byggarbetsplatser, Håll Nollan. Organisationen bildades 2017 och har över 90 företag som medlemmar. På relativt kort tid har Håll Nollan etablerat sig som en viktig aktör och ett samlande forum i branschen för att sätta fokus på frågor kring arbetsmiljö och säkerhet. Målsättningen är tydlig – att ingen ska skada sig på byggarbetsplatser i Sverige.

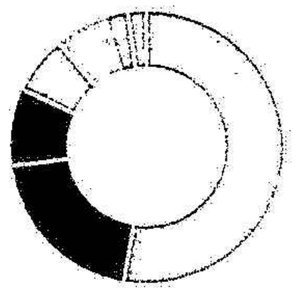
Under 2022 har vi bland annat visat vårt engagemang genom deltagande och representation i Håll Nollans styrgrupp samt i arbetsgrupper och andra utbyten av erfarenheter. För tredje året genomfördes aktiviteten Håll Nollans säkerhetspush, en gränsöverskridande manifestation för alla de som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen, oberoende av organisation. Fokus 2022 var goda relationer och hur man genom att arbeta med just detta kan skapa en tryggare arbetsmiljö för alla. Håll Nollans säkerhetspush genomfördes tillsammans med våra entreprenörer på ett flertal av våra bygg- och anläggningsprojekt över landet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

STOR BESTÄLLARE – STORT ANSVAR

Akademiska Hus är en offentlig beställarorganisation som lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU). Ett normalt år köper vi entreprenader, varor och tjänster för cirka 4–5 miljarder kronor. Våra cirka 1 600 aktiva leverantörer är till övervägande del svenska företag. Under 2022 har vi genomfört cirka 160 annonserade upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar där vi ställer kvalificeringskrav som anbudsgivaren behöver uppfylla för att ta sig vidare i upphandlingsprocessen. Bland annat intygar leverantören att de har ett systematiskt kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete.



Leverantörer, andel av total inköpsvolym

- Byggmaterial och byggtjänster, 53%
- Energi och vatten, 20%
- Installationstjänster, 9%
- Tekniska konsulttjänster, 7%
- Övriga tjänster, 6%
- Fastighetsskötsel, 3%
- Avgifter, 2%

Vi ställer även krav på våra leverantörer inom säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption. Kraven specificeras i vår uppförandekod för leverantörer, som baseras på FN Global Compacts tio principer. Uppförandekoden går med som kontraktsinnehåll i samtliga publicerade upphandlingar och omfattar även eventuella underleverantörer. Akademiska Hus gör regelmässigt leverantörsrevisioner för att säkerställa att våra leverantörer efterlever de krav som uppställts inom området.

AFFÄRSETIK

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 affärsetik, bolagets uppförandekod och riktlinjer för affärsetik. Uppförandekod för leverantörer utgör alltid avtalsinnehåll i våra upphandlingar. För att rapportera eventuella oegentligheter finns ett etiskt råd för Akademiska Hus medarbetare och en visselblåsarfunktion som kan användas av både medarbetare i Akademiska Hus och externa parter, exempelvis avseende brott mot affärsetiska regler. Under 2022 har inga ärenden inkommit.

AVTALSUPPFÖLJNING

Vi tror på samarbete och dialog med våra leverantörer och följer upp ställda krav under avtalstiden, både med stickprov genom leverantörsrevision och med löpande avstämningar. Under året har vi implementerat ett nytt inköpssystem, som i högre grad systematiserar avtalsuppföljningen då våra beställare kan rapportera in avvikelser direkt i systemet på olika avtal. Inrapporterade avvikelser kan i förlängningen resultera i behov av leverantörsrevisioner av enskilda leverantörer eller vavtalsområden.

Vi har även stärkt vår kompetens inom inköp gällande kravställning, utvärdering och uppföljning inom hållbarhetsområdet för att säkerställa att vi når våra övergripande hållbarhetsmål. Under året har vi också genomfört en sanktionskontroll av vårt leverantörsregister för att säkerställa att inga leverantörer finns med på EU:s sanktionslista med anledning av att EU utökat sina sanktioner mot Ryssland. Vi har påmint våra leverantörer om sanktionerna och uppmanat dem att kontakta Akademiska Hus om de vet med sig eller misstänker att de på något vis omfattas av dem.

MARKNADSMÄSSIG HYRESSÄTTNING

Akademiska Hus har en ledande position på fastighetsmarknaden. Det medför ett stort ansvar, både för leveransen till kunderna och för utvecklingen av den lokala hyresmarknaden. Våra hyresnivåer är marknadsmässiga och vi strävar alltid efter transparens och en öppen förhandling med våra hyresgäster.

Vi verkar på en öppen marknad och vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag. Ortens generella marknadshyresnivå, läge, typ av fastighet och kontraktstid är faktorer som påverkar. För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag.

Marknadsmässig hyra = i nivå med jämförbara lokaler

I jämförbarheten beaktas bland annat följande parametrar:

- Ort och läge
- Utbud och efterfrågan
- Typ av lokal
- Storlek och yteffektivitet
- Skick
- Vad som ingår i hyran (gränsdragningslistan)
- Avtalslängd
- Hyresgäst
- Specialanpassning

Transparens i hur hyrorna sätts är viktigt i dialog med kunderna. Vi verkar för öppenhet i förhandling med våra kunder och genom vår erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokalutnyttjande med hög resurseffektivitet. Detaljerad information om vår hyressättning och hyresnivåer per fastighet finns i vår fastighetsförteckning på akademiskahus.se

Den hyreskostnad som Akademiska Hus debiterar lärosätena fördelas vanligtvis ut av dessa till de olika institutionerna tillsammans med lärosätets övriga kostnader för lokaler och andra administrativa kostnader. Internhyran som institutionerna betalar per kvadratmeter kan därför vara högre än kvadratmeterhyran som Akademiska Hus har avtalat med lärosätet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Med fokus på uppdrag och kompetens

Alla medarbetares insatser är viktiga och bidrar till att vi som företag kan leverera på vårt uppdrag. Vårt medarbetarskap kännetecknas av att alla vill, kan och får utvecklas.

Verksamhetsåret har präglats av utveckling av organisationen för att säkerställa en effektiv leverans. Nya enheter har skapats, utveckling av roller och förändrade arbetssätt har genomförts för att möta kundernas behov i ännu större utsträckning. Ett verksamhetsnära ledarskap har varit avgörande för att på kort tid skapa både struktur och kultur som bidrar och skapar värde.

TYDLIGA UPPDRAG GENOM DIALOG

Samtliga medarbetare ska ha ett tydligt uppdrag med aktiviteter som stödjer att vi tillsammans uppnår Akademiska Hus mål och strategier. Vi följer årligen upp medarbetarnas upplevelser av såväl sitt uppdrag som förutsättningarna, och resultatet från Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI) som är ett av företagets övergripande nyckeltal. I den interna mätningen "Min röst" uppger 85 procent av medarbetarna att de har de förutsättningar de behöver för att göra ett bra arbete.

Eftersom vi lever i en föränderlig värld måste uppdragen uppdateras löpande och blir underlag för en kontinuerlig dialog om såväl uppdraget som förutsättningarna för att lyckas. Ett arbetsuppdrag är en beskrivning av vilken prestation som förväntas av medarbetaren, vad som ska uppnås och när det ska vara klart men tydliggör också vilka förutsättningar man som medarbetare behöver för att kunna genomföra uppdraget.

RIKTADE KOMPETENSSATSNINGAR

En kritisk framgångsfaktor för Akademiska Hus är en aktiv kompetensförsörjning. Vi erbjuder en stor variation av möjligheter till lärande och utveckling. Huvuddelen av utvecklingsinsatserna genomförs på annat sätt än genom utbildning och cirka 65 procent av medarbetarna är involverade i olika former av utvecklingsinitiativ, till exempel som handledare för nyanställda och praktikanter, friskvårdsinspiratörer, skyddsombud eller interna föreläsare. Under året erhöll Akademiska Hus medarbetare i genomsnitt tretton dagars utveckling i någon form.

Vi har fortsatt vår satsning på certifiering av drifttekniker för att bidra till en ökad attraktionskraft för yrket och för att ge yrkesrollen en större legitimitet i branschen. Som en konsekvens av digitaliseringen förändras yrkesrollerna och vi ser ett behov av ny validerad kunskap inom tekniska områden.

DRIVKRAFT OCH PERSONLIG UTVECKLING

I vår interna utbildningsportal finns såväl lärarledda som e-learningbaserade utbildningar som erbjuds samtliga medarbetare utifrån behov som framkommit i bland annat uppdragsdialogen. I portalen finns utbildningar gällande våra arbetssätt (system/IT, arbetsmiljö, processer), ledarskap, medarbetarskap och personlig utveckling. Vi tror att nyfikenhet är en viktig drivkraft och att vi som organisation har mycket att vinna på att uppmuntra alla medarbetares vilja att upptäcka och lära nytt.

EGET ARBETSPLATSKONCEPT

Vi strävar efter att samtliga våra kontor ska utvecklas enligt vårt arbetsplatskoncept i syfte att bidra till effektiva arbetsplatser där medarbetare trivs och kan vara produktiva. Behovet av väl fungerande kontorsmiljöer har förstärkts efter pandemin, och det är viktigt att kontoren attraherar våra medarbetare. Återgången till kontoren har genomförts smidigt, där medarbetare erbjuds att arbeta flexibelt där det är möjligt. Under året har kontoret i Lund genomgått en större renovering och anpassning till Akademiska Hus arbetsplatskoncept. Mindre anpassningar till konceptet har gjorts på flertalet mindre kontor.

LIKA UNIKA

Akademiska Hus arbetar aktivt för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, såväl internt som i samverkan externt. Inga medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering.

Likabehandlingsplanen Lika Unika är framtagen tillsammans med medarbetare och fackliga organisationer för att säkerställa att vi kontinuerligt integrerar frågor gällande likabehandling i vår kultur och i våra aktiviteter. Under året har även en obligatorisk utbildning kring likabehandlingsfrågor tagits fram i syfte att öka kunskaper och förståelse för frågorna.

AKTIVT ARBETE MED ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

En samlad satsning har under året genomförts för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för medarbetarna att ha ett hållbart arbetsliv. Arbetsförhållandena ska ge alla medarbetare förutsättningar att kunna utföra sitt uppdrag utan att äventyra sin hälsa. Vår devis är att en uppgift utförs säkert eller inte alls. Akademiska Hus arbetar aktivt både centralt och lokalt för att säkerställa att vi har en sund arbetsmiljö avseende såväl fysisk, psykosocial och digital arbetsmiljö.

EXCELLENT ARBETSGIVARE

Akademiska Hus erhöll utnämningen Excellent arbetsgivare för fjärde året i rad av Nyckeltalsinstitutet. Vi utsågs också till det mest hälsosamma bolaget i fastighetsbranschen i samma mätning. Nyckeltalsinstitutets mätningar avser faktiska mätbara arbetsvillkor och resultatet är en viktig indikator på vårt arbete.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611AB4A292D2

Detta är Akademiska Hus	1
Vd har ordet	2
Året i korthet	4
Omvärld och trender	5
Marknadsöversikt	7
Strategi och mål	9

Hållbarhets- och klimatarbete	15
Fastigheter	21
Projekt	25
Helhetsansvar	29
Innovationssatsningar	33
Relationer	35
Medarbetare	37

Verksamheten	39
Finansiering	40
Fastighetsvärdering	43
Långa kontraktstider	44
Risker och riskhantering	45
Bolagsstyrningsrapport	49
Styrelse	56
Företagsledning	58
Förslag till vinstdisposition	60

Resultaträkningar	61
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	61
Balansräkningar	64
Förändring i eget kapital	67
Kassaflödesanalyser	69
Noter	70
Styrelsens intygande	97
Revisionsberättelse	98

Hållbarhetsnoter	104
EU:s taxonomi	114
TCFD rapport	127
GRI-index	130
Bestyrkanderapport	133

Flerårsöversikt	134
Nyckeltal	135
Definitioner	136
Information och adresser	137

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Verksamheten

VERKSAMHETEN

Akademiska Hus AB (publ) 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

Akademiska Hus har under året genomfört fyra fastighetsförsäljningar. Fastigheterna Bergsmannen Större 8 och Ängsgården 34:2 har avyttrats via interntransaktioner och därefter sålts extrernt genom bolagsförsäljningar.

Valla, del av Intellektet 1 och Tomteboda, del av Haga 4:35, har sålts via direktförsäljning. Försäljningspriset för samtliga transaktioner uppgick till ett värde om 722 Mkr, varav realisationsresultat om 8 Mkr.

Bolaget har under året investerat i ny-, till- och ombyggnation till ett värde om 2 551 Mkr.

Akademiska Hus har under året förvärvat, via en bolagstransaktion, fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 till ett värde om 110 Mkr. Fastigheten med en tomtareal om 1 593 kvadratmeter, innefattar ett parkeringshus med 163 platser.

Övrigt

I samband med årsstämman den 28 april valdes Mariette Hilmersson, Håkan Stenström och Mariell Juhlin in i styrelsen. På årsstämman valde också Svante Hagman och Robin Teigland att lämna sina poster som styrelseledamöter.

Under året har det också skett en del förändringar i företagsledningen där bland annat Peter Anderson tillträde som ny CFO under året. Han ersatte då tidigare CFO och vice vd Catarina Fritz.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, anges på sidan 104.

EFTERLEVNAD AV LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Under året eller föregående år har inga väsentliga avvikelser, kritiska händelser eller frågeställningar rapporterats till styrelsen via visselblåsarsystemet. 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 visselblåsningen berör person i nyckelroll eller ledande befattning. Miljöriskerna i Akademiska Hus fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöböter har betalats ut. Inga andra böter av väsentlig karaktär har heller betalts ut som nått företagsledningen.

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

Anitra Steen har avstått från att bli nominerad för omval och kommer därför att avgå i samband med årsstämman i april 2023. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter årsskiftet fram till att årsredovisningen avges.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om cirka 14 Mdkr. Fastighetsportföljen förväntas öka med cirka 7 Mdkr i samband med ny- och ombyggnationer under de tre närmsta åren. Driftöverskottet ökar i takt med att nya fastigheter driftsätts och samtidigt drar vi nytta av våra stordriftsfördelar och våra satsningar på digitalisering. Tack vare vårt goda kassaflöde begränsas behovet av nyfinansiering till cirka 2 Mdkr under den kommande treårsperioden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Finansiering

Den ekonomiska utvecklingen har varit överraskande stark trots snabba och stora räntehöjningar från centralbanker under året, men en svagare konjunktur är att vänta under 2023. Akademiska Hus har genomfört fem obligationsemissioner om totalt cirka 4 250 Mkr under året.

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2022

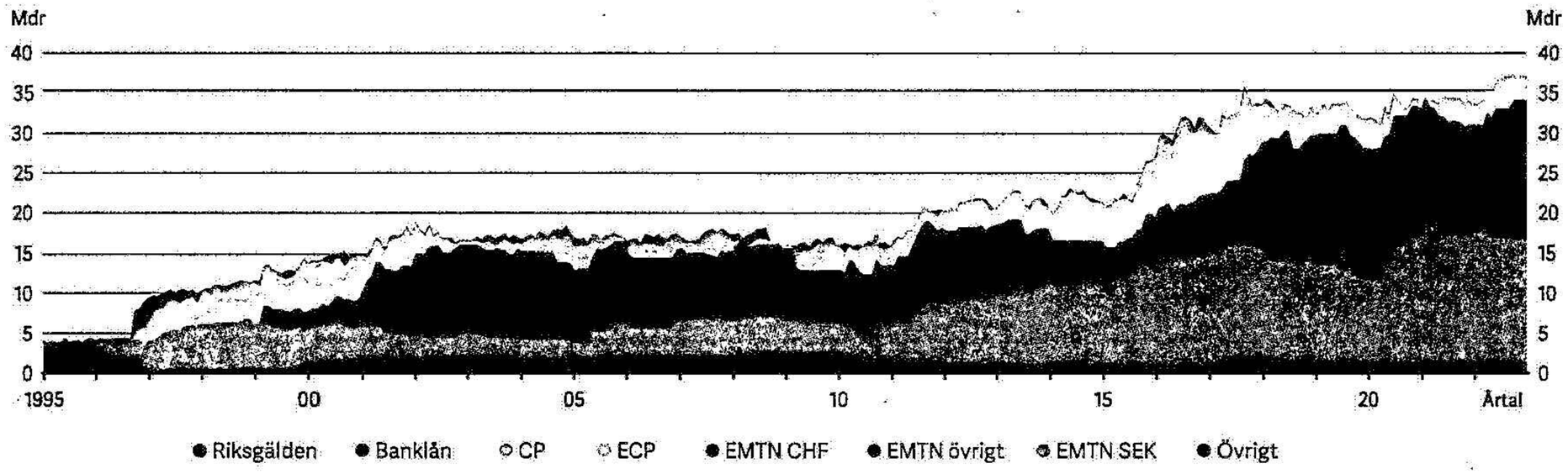
Centralbanker har under 2022 genomfört räntehöjningar i rask takt och i många fall signaleras ytterligare höjningar, samt att räntan kan behöva hållas på en hög nivå under en längre period för att få bukt med inflationen. Det högre ränteläget och hög inflation urholkar konsumenternas köpkraft och företagens investeringsvilja. Konjunkturnedgången är väntad och förväntas, i kombination med baseffekter, bidra till fallande inflationstakt i såväl USA som Eurozonen och Sverige under 2023. Osäkerheten kring djupet i konjunkturnedgången är dock stor. För svensk del, med stor exportsektor, är utvecklingen i omvärlden avgörande. Dessutom är många hushåll särskilt utsatta till följd av hög räntekänslighet vilket särskiljer Sverige i ett internationellt perspektiv.

Det stora skiftet i penningpolitiken samt osäkerheten i det geopolitiska läget har bidragit till volatila finansmarknader under 2022. Räntor har stigit kraftigt vilket också har varit en bidragande orsak till en svag börsutveckling och stigande kreditspreadar. Utmaningarna inom energisektorn kvarstår framförallt i Europa och de mycket volatila energipriserna skapar osäkerhet i inflationsprognoserna. Hur snabbt och hur mycket inflationstakten faller under 2023 är svårbedömt, men kommer att följas noga av centralbankerna och ha stor påverkan på utvecklingen framöver.

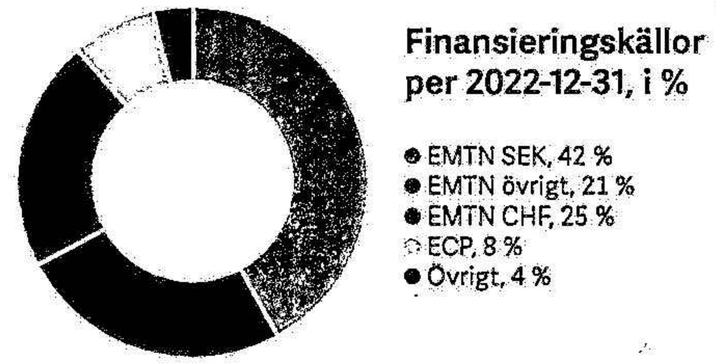
FINANSIERING UNDER 2022

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om 2 551 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 2 484 Mkr, och obligationsförfall under 2022 uppgick till 1 250 Mkr. Akademiska Hus har under året genomfört ett antal fastighetsförsäljningar som tillsammans motsvarar ett marknadsvärde om 714 Mkr. Under året har även fastigheter förvärvats till ett värde om 110 Mkr. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och fem emissioner om totalt cirka 4 250 Mkr har genomförts i Schweiz och Sverige. Inga emissioner har genomförts under vårt gröna ramverk under året och utestående volym gröna obligationer är därmed oförändrat på 3 000 Mkr. ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering som är mycket kostnadseffektiv. Nyttjandet av ECP-programmet har minskat en aning under året. Se nyttjandet av finansieringsprogram per årsskiftet i tabellen på nästa sida.

Finansieringskällor



Finansieringskällor per 2022-12-31, i %



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Finansierings-program och faciliteter	Rating Standard & Poor's	Ram 2022-12-31	Utnyttjat nominellt 2022-12-31
Bekräftade kredit-faciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	339 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 294 MEUR

I de två diagrammen Finansieringskällor på föregående sida visas sammansättningen baserat på investerarens hemvist, både över tid och för 31 december 2022. Diagrammet nedan har samma uppdelning men visar förfallostrukturen i skuldportföljen. Övrigtposten utgörs huvudsakligen av lånet från Nordiska Investeringsbanken (NIB) om 1 Mdkr, från 2017.

Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår till 6 000 Mkr, och samtliga var outnyttjade per årsskiftet. Därutöver är faciliteten med Europeiska Investeringsbanken (EIB) om 1 200 Mkr på tio år fortsatt outnyttjad den sista december år 2022. Kreditfaciliteterna, obligationsemissioner, kvartalsvisa hyresinbetalningar och fastighetsförsäljningar har bidragit till en mycket god likviditetstillgång under året.

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2023

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj bedöms bibehållas under året och cirka 2 300 Mkr väntas investeras vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde. Obligationsförfall under 2023 uppgår till cirka 3 500 Mkr, varav delar har förfinansierats under 2022.

Inflationsuppgången har medfört kraftigt stigande marknadsräntor under året. För svensk del, med stor andel räntekänsliga hushåll och företag, kan det högre ränteläget få större genomslag än prognostiserat i konjunkturen, vilket kan föranleda tidigarelagda räntesänkningar i Sverige. För en vändning i penningpolitiken krävs dock tydliga tecken på att inflationstakten faller ner mot målet på två procent, och i dagsläget är inflationsprognoserna mycket osäkra.

FINANSIELL RISKHANTERING

Exponeringen för finansiella risker utgår ifrån kapitalstrukturen med fördelningen mellan lånat och eget kapital. Högre skuldsättning innebär en större exponering mot finansiella risker. Ett av ägarmålen för Akademiska Hus tar bäring på detta då soliditeten ska ligga inom ett intervall mellan 35 och 45 procent.

De huvudsakliga finansiella riskerna som skuldförvaltningen hanterar är exponeringen för ränte- respektive refinansieringsrisk. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning är att balansera merkostnaden för långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där högre osäkerhet accepteras. Ränterisken i Akademiska Hus hanteras till stor del genom räntederivatinstrument, huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen.

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

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. Dessa lån ingår således i grundportföljen.

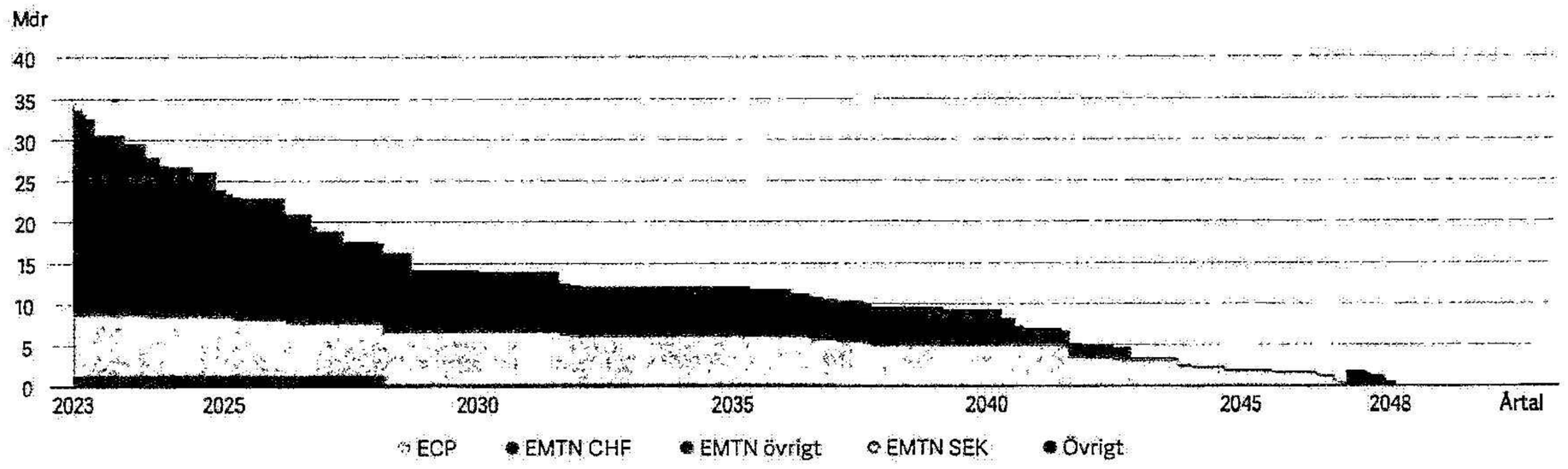
FINANSIELLA STRATEGIER OCH MÅL

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 Standard & Poor's. Finansieringen sker huvudsakligen via 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.

FINANSPOLICY

Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen 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

Lång förfallostruktur på låneskuld



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133361

marknader. På så vis hålls mandaten ständigt aktuella och väl avvägda. Mandaten för skuldportföljen framgår i riskavsnittet på sidan 48. I tabellen till höger framgår mandaten med utfall per årsskiftet.

RÄNTERISK

Obligationerna i den långa portföljen 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.

Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen och mandatet definieras som ett tidsintervall för den genomsnittliga räntebindningen, uttryckt i år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen i skuldportföljen. Den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen har kortats ned under året men är fortfarande förhållandevis lång, vilket bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid.

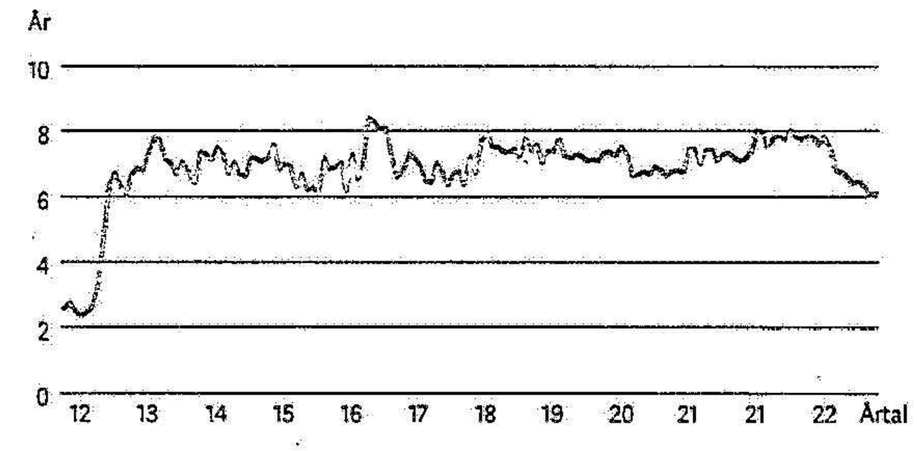
Realränteobligationer innebär en diversifiering av skuldportföljen och kan motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Realränteobligationerna har ett separat mandat kring dess andel av total portfölj.

REFINANSIERINGSRISK

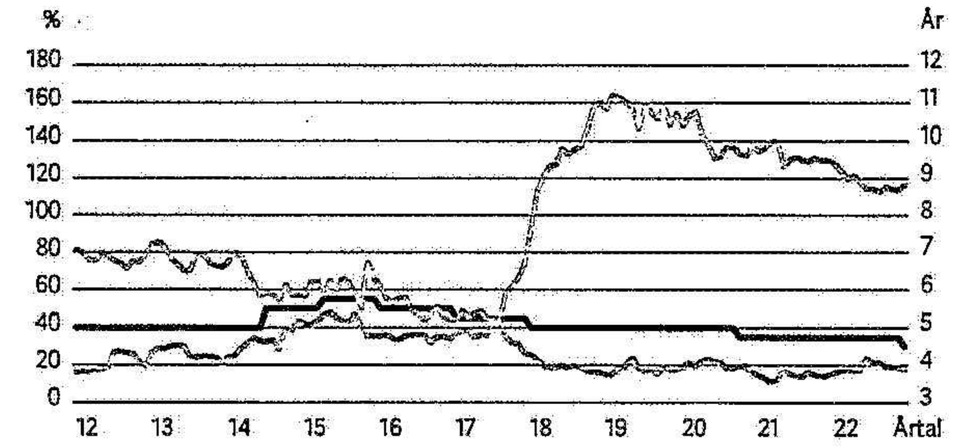
Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader. Mandatet uppgick till 35 procent under större delen av 2022, men har justerats ned till 30 procent i december för att reducera risken ytterligare. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. Akademiska Hus mycket långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en god spridning av förfall under lång tid. Diagrammet visar hur kapitalbindningen i skuldportföljen samt andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2022-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader	Max 30% av totalportfölj	17,4 %
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	3,8 år
Andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	12,6 %
Andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,7 %
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

Räntebindning i total portfölj



Genomsnittlig kapitalbindning och andelen förfall



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Fastighetsvärdering

Akademiska Hus fastighetsbestånd värderas internt till 115 371 Mkr per 2022-12-31. 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.

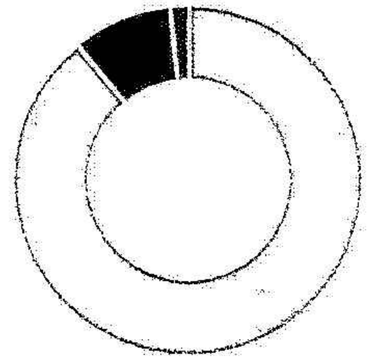
VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd bedöms kvartalsvis genom kassaflödesmetoden och/eller ortsprismetoden. Kassaflödesmetoden innebär att en fastighet värderas efter summan av prognosticerat driftnetto under en bestämd kalkylperiod samt fastighetens restvärde efter kalkylperiodens slut. Prognosticerat driftnetto och restvärde räknas om för att spegla värdet vid kalkylperiodens början, det vill säga nutidpunkten. Den faktor som används för att räkna om kassaflödena kallas kalkylränta och bestäms efter uppskattat direktavkastningskrav och förväntad inflation. Direktavkastningskravet är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen och speglar den avkastning en investerare skulle kräva för en fastighet på en öppen och transparent transaktionsmarknad vid en specifik tidpunkt. Vid värdering med ortsprismetoden används nyckeltal från kända transaktioner där jämförbara fastigheter överlåtits.

Akademiska Hus värderingsprocess följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används i värderingen är motiverade från såväl fastighetsspecifika som branschspecifika förhållanden. Hyresintäkterna beräknas utifrån gällande hyresavtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna bedöms utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal. Akademiska Hus låter årligen verifiera direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa oberoende värderingsföretag.

Per 2022-12-31 uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 371 Mkr. Ungefär 103 084 Mkr eller 89 procent av värdet bedömdes genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. För cirka 10 718 Mkr eller nio procent av fastighetsbeståndet, i huvudsak nyproduktion och fastigheter under uppförande, har kalkylperiod och direktavkastningskrav tillåtits variera på individuell basis för att fånga specifika förutsättningar. Utbyggnadsreserver, det vill säga byggrätter och råmark, utgör cirka 1 569 Mkr eller 2 procent av beståndet och värderas enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter.

För att verifiera den interna värderingen värderas varje år cirka 25-30 procent av fastighetsbeståndet även av externa värderingskonsulter. Det är olika typfastigheter som väljs ut för denna externa värdering. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om cirka 30 816 Mkr motsvarande cirka 27 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per 2022-12-31 externvärderats. Värderingarna utfördes av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. De externa värderingarna styrker tillförlitligheten i vår interna värderingsmodell. 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



Fördelning värderingsmetoder, i %

- Kassaflödesmetod, 89%
- Övrig värderingsmetod, 9%
- Ortsprismetod (utbyggnadsreserv), 2%

Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 5 769 till 11 537 Mkr. Läs mer i not 13 på sida 79 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.

RESTVÄRDESRISK

Akademiska Hus verkar på marknaden lokaler för högre utbildning och forskning. Majoriteten av våra lokaler består av kontor och lärosalar som har en låg grad av specialanpassning. Vissa lokaler har dock en högre grad av specialanpassning – exempelvis laboratorier och andra tekniskt avancerade lokaler. Dessa ytor är inte sällan utformade för en specifik hyresgäst och det kan krävas betydande investeringar för att modernisera eller eventuellt ställa om lokalerna för ett annat ändamål i det fall en hyresgäst väljer att lämna efter avtalstidens slut. Restvärdesrisken för specialanpassade fastigheter kvantifieras genom belastningar i beräknat kassaflöde och direktavkastningskrav.

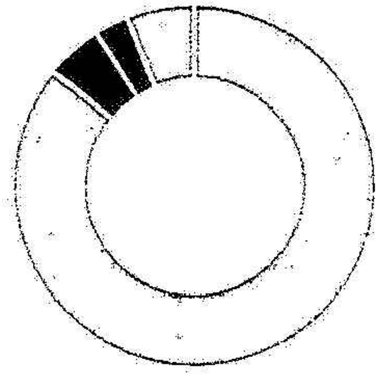
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133362

Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 93 procent, kommer från universitet och högskolor samt offentligt finansierade verksamheter. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet.

Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga kontrakt uppgick till 10,2 år (10,4) per årsskiftet. Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden 6,1 år (6,2). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på längre än tio år.



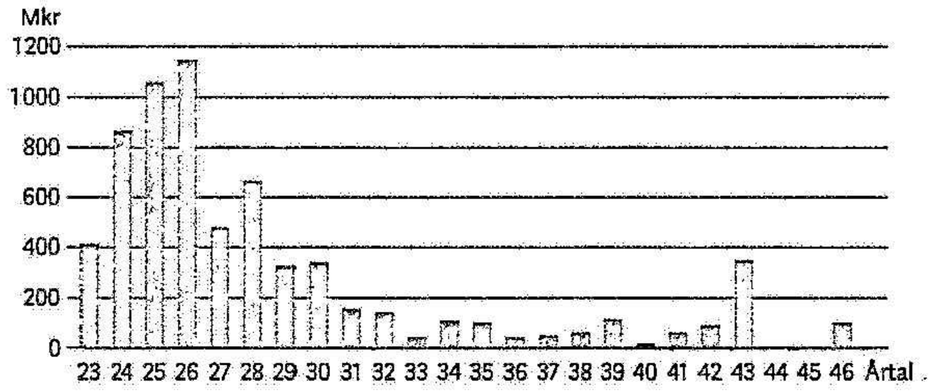
Hyresgästkategorier

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

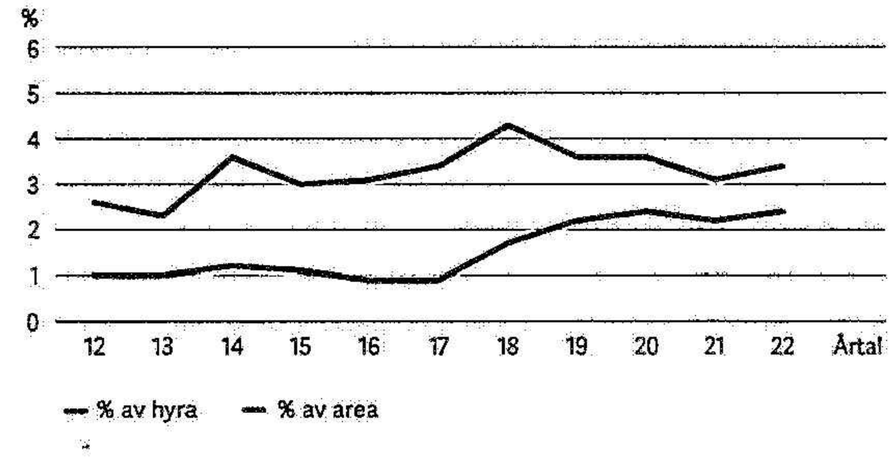
LÅG VAKANSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till cirka 3,4 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 3,4 procent (3,1) vilket motsvarar 117 000 kvadratmeter (115 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter och motsvarar 170 Mkr (150). Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakansgraden är låg i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på att hyreskontrakt vanligtvis tecknas innan nya projekt påbörjas. Vi arbetar aktivt för att möjliggöra nya uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen, vilket kan medföra anpassningar och investeringar i befintliga lokaler.

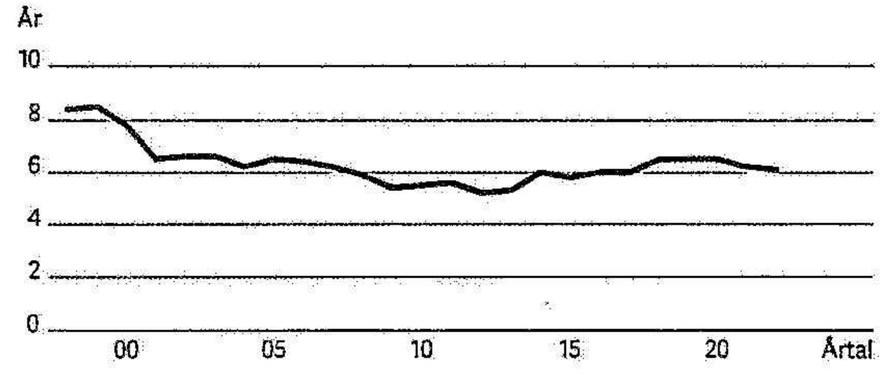
Förfallostruktur på hyreskontrakten



Vakansgrad



Genomsnittlig återstående kontraktstid



De tio största kunderna, årlig hyra 2022	Mkr	%
Kungliga Tekniska högskolan	751	10,9
Karolinska Institutet	735	10,7
Stockholms universitet	685	10,0
Lunds universitet	668	9,7
Uppsala universitet	644	9,4
Göteborgs universitet	382	5,6
Sveriges lantbruksuniversitet	358	5,2
Linköpings universitet	328	4,8
Umeå universitet	297	4,3
Chalmersfastigheter AB	199	2,9
Total	**5 047**	**73,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Risker och riskhantering

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. Riskhantering utgör en integrerad del av vår verksamhetsstyrning och vi arbetar strukturerat med att identifiera risker som kan påverka möjligheten att nå våra mål.

RISKER OCH MÖJLIGHETER

En väl avvägd riskhantering ökar möjligheterna att nå målen med vår verksamhet och förutsättningarna för att ta tillvara de affärsmöjligheter som ges. Risker kopplade till klimatförändringar är fortsatt prioriterade områden. Dels hur det förändrade klimatet påverkar våra fastigheter och dels hur vi kan minska vår egen verksamhets negativa miljö- och klimatpåverkan. Förändrade arbetssätt drivet av den digitala utvecklingen och kundernas behov av lokaleffektivisering ger ökad risk för vakanser men samtidigt ger teknikutvecklingen möjligheter att utöka tjänsteerbjudandet till våra kunder samt effektivisera vår fastighetsförvaltning. För att detta ska vara möjligt behöver vi anamma ny teknik och anpassa vår verksamhet vilket förutsätter att vi har rätt kompetens för det. Vidare ställer den digitala utvecklingen krav på ständig utveckling av vårt informations- och cybersäkerhetsarbete.

Liksom för samhället i stort behöver vi förhålla oss till den befarade risken för effektbrist i elnäten och de konsekvenser det kan innebära för oss och våra kunder. Ett annat område i fokus är den allmänna utvecklingen med ökade priser på byggmaterial och risk för materialbrist och den påverkan det kan få på våra byggprojekt. Detta är några av de risker som utvecklas vidare i riskavsnittet på nästa sida. Där beskrivs även ett antal branschspecifika risker som vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden ständigt behöver förhålla oss till.

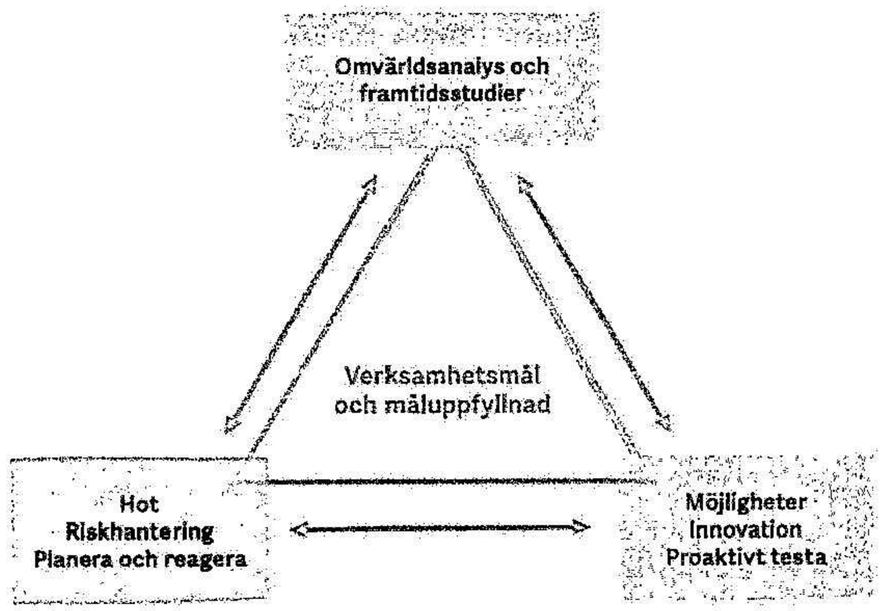
STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. 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 en risknivå. De risker som bedöms vara mest väsentliga beaktas i affärsplanen som fastställs av styrelsen.

Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att riskerna hanteras. På enhetsnivå görs riskanalyser, där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå sina mål identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna.

Resultatet av riskanalysen beaktas i respektive enhets verksamhetsplan, där planerade åtgärder för att hantera de väsentliga riskerna ska framgå. Varje enhetschef ansvarar för att föreslagna åtgärder genomförs. Riskarbetet i Akademiska Hus samordnas och följs upp av en riskhanteringsgrupp som består av medarbetare från olika delar av verksamhetsstödet. I följande avsnitt beskrivs våra väsentliga risker fördelat på strategiska, operativa, efterlevnads- samt finansiella risker.

Riskhantering – del av en helhet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Strategiska risker

Strategiska risker härrör från faktorer i vår omvärld som helt eller delvis ligger utanför vår direkta kontroll och påverkansmöjlighet.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
POLITISKA BESLUT Risk att verksamhetens förutsättningar ändras till följd av politiska beslut.	Akademiska Hus verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet. En förändring i politiken kan påverka förutsättningarna för och inriktningen på verksamheten.	• Aktiv omvärldsbevakning. • Nära dialog med ägaren. • Nära dialog med beslutsfattare och myndigheter.
UTVECKLINGSTAKT Risk för försämrad konkurrensförmåga om vi inte lyckas utveckla verksamhet och erbjudande i tillräcklig takt.	Den allt snabbare tekniska utvecklingen och digitaliseringen har förändrat förutsättningarna för fastighetsbranschen. Utvecklingen ger upphov till nya behov hos våra kunder samtidigt som den möjliggör effektivare arbetssätt och processer. Att fortsätta omsätta teknisk utveckling och innovation i tillräckligt snabb takt i såväl erbjudanden till kund som interna processer är en förutsättning för att säkra fortsatta konkurrensfördelar.	• Utveckling av datadrivna arbetssätt och optimering av våra huvudprocesser som en del av bolagets digitala transformation. • Fortsatt satsning på innovationsprojekt, testbäddar och forskningssamverkan med våra kunder.
SPECIALISTKOMPETENS Risk för bristande förmåga att leverera på uppsatta strategier och mål på grund av avsaknad av rätt kompetens för uppdragen.	En snabb förändringstakt i omvärlden, allt snabbare digitalisering och teknikutveckling samt ökade krav från kund innebär behov av ny kunskap. Det gör att vi kontinuerligt måste säkerställa att medarbetare har rätt kompetens för sitt uppdrag. I vårt kunderbjudande vill vi bidra med spets- och specialistkompetens och det är därför av stor vikt att identifiera och utveckla de unika kompetenser som krävs.	• Identifiering av kritiska nyckel- och spetskompetenser. • Säkerställa rätt kompetens via uppdragsdialoger. • Utvecklings- och rekryteringsstrategi för att säkerställa kritiska nyckel- och spetskompetenser. • Riktade utbildningssatsningar inom ramen för Akademiska Hus interna utbildningsplattform.
VAKANSER Risk för ökade vakanser till följd av kundernas nya sätt att arbeta och förändrade behov av lokaler.	Lärosätenas nyttjande av lokaler förändras över tid i allt snabbare takt. Om vi inte kan ställa om våra lokaler, så att de möter framtida behov i form av andra typer av lokaler, mer effektivt lokalnyttjande eller mer flexibla lokallösningar och affärsmodeller finns en risk för ökade vakanser och därmed påverkan på fastighetsvärden och det ekonomiska resultatet	• Löpande dialog med kunderna om framtida lokalbehov, lokaleffektivisering och lokaloptimering. • Flexibla lokaler som kan anpassas efter förändrade behov. • Löpande analys av fastighetsportföljen för proaktiv framtidssäkring av fastighetsvärden. • Regelbunden omvärldsbevakning gällande efterfrågan, affärsmodeller och lokalbehov.
KLIMATFÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan, såväl fysisk som ekonomisk, på våra fastigheter och campusområden till följd av förändringar i klimatet.	Förändringar i klimatet kan innebära att skador på egendom uppstår. Detta kan kräva anpassning av fastigheterna och leda till ett ökat investeringsbehov, i befintliga byggnader såväl som nybyggnationer och omkringliggande mark. Omställningsrisker och associerade kostnader kan uppstå som en effekt av övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp.	• Löpande uppdatering av tekniska krav för byggande för att säkra rimlig redundans inför ett förändrat klimat. • Kartläggning av risker avseende klimatförändringar och extremväder samt framtagande av åtgärdsplaner för byggnader med hög risk. • Vid investeringar görs klimatriskanalys enligt EU-taxonomin. • Klimatförändringar inkluderas som en parameter vid utveckling av campusplaner.
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE Risk att vår finansiella ställning påverkas till följd av förändring i fastigheternas marknadsvärde.	Marknadsvärdet på fastigheter baseras på både externa och interna faktorer såsom marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. För Akademiska Hus realiseras sällan förändringar i fastigheternas marknadsvärde och därmed påverkas vanligtvis inte företagets likviditet. Det kan däremot få en påverkan på redovisat resultat som därmed kan uppvisa stora variationer och dessutom påverka vår finansiella ställning.	• Omvärldsbevakning. • Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil. • En koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential. • En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. • I huvudsak långa kontraktstider.
DRIFT OCH UNDERHÅLL Risk för ökade drift- och underhållskostnader samt oförutsedda kostnader för reparationer och underhåll.	Drift- och underhållskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten samt prisutveckling på varor och tjänster. Ökade kostnader som inte kompenseras genom exempelvis ökade hyresintäkter eller vidarefakturering samt kostnader för oförutsett underhåll och reparationer kan påverka det ekonomiska resultatet och fastigheternas marknadsvärde.	• Förbättra det systematiska tillsynsarbetet för att bli mer proaktiva avseende tillsyn, skötsel och underhåll. • Långtidsplanerade underhållsplaner inklusive statusinventering. • Strukturerat energioptimeringsarbete, som även sker i samarbete med kund.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Operativa risker

Operativa risker är risker som uppstår i vår löpande verksamhet och som vi till stor del kan påverka genom våra interna processer, arbetssätt och företagskultur.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
KLIMAT- OCH MILJÖPÅVERKAN Risk för negativ påverkan på klimatet och miljön till följd av vår verksamhet.	Vår verksamhet påverkar klimatet och miljön både lokalt och globalt. I samband med byggnation och förvaltning används en stor mängd resurser i form av material och energi. Nybyggnation tar ofta oexploaterad mark i anspråk och påverkar ibland även grönområden.	• Färdplan mot klimatneutralitet med nedbrutna handlingsplaner. • Klimatbudget som identifierar max tillåtna utsläpp samt beräkning av klimatreduktionsmål och klimatavtrycket för stora byggprojekt. • I tidiga skeden utvärderas kundbehovet och vi söker effektiva lösningar och alternativ till nyproduktion. • All nybyggnation och större ombyggnation miljöcertifieras. • Anpassning av vår tekniska plattform för ett klimatanpassat byggande.
EFFEKTBRIST Risk för betydande påverkan på kundernas verksamhet om långvariga strömavbrott uppstår.	Liksom samhället i övrigt måste vi förhålla oss till den allmänt befarade risken för effektbrist i näten. Långvariga strömavbrott skulle kunna få betydande konsekvenser för våra kunders verksamhet och även medföra att kortsiktiga, för både för klimat och verksamhet, suboptimerade lösningar vidtas.	• Konkreta handlingsplaner per campus för åtgärder på kort och lång sikt vid eventuell effektbrist. • Förslag på åtgärder till stöd för kunder att hantera deras uppdrag med "Energibesparingsåtgärder inom den statliga förvaltningen". • Utvärdering av möjligheter att styra laster till andra alternativ i en bristsituation.
LEVERANSFÖRMÅGA Risk att vår basleverans inte är, eller uppfattas vara, av tillräckligt hög kvalitet på grund av bristande kundfokus i våra arbetssätt och vårt erbjudande.	För att utveckla leveransen till kund behöver vi öka vårt kundfokus så att det genomsyrar hela organisationen. Vi behöver också stärka vår samverkan och dialog med kunderna. Risken omfattar även vår förmåga att samordna vår leverans så att kunden upplever en sömlös leverans från Akademiska Hus.	• Fortsatt fokus på stärkt samordning av vår samlade leverans till kund. • Implementering av gemensam kundservicefunktion. • Fokus på ökad strategisk samverkan med kund.
KRAFTIGT ÖKADE BYGGPRISER OCH BRIST PÅ MATERIAL Risk för att byggprojekt inte kan genomföras på grund av högre byggpriser och osäkerhet i materialförsörjning.	Alla byggprojekt har ett mått av osäkerhet kring kostnad och tid. Den senaste tidens materialbrist och kraftigt ökade byggpriser har dock medfört att denna osäkerhet har blivit mer svårhanterad. Finns osäkerhet om lönsamhet eller kritisk tidpunkt kommer att kunna nås, finns en risk att projekt behöver stoppas eller inte kommer att kunna startas.	• Förstärkt fokus på kalkylsäkring. • Optimerad designprocess. • Förstärkt fokus på erfarenhetsåterföring. • Mer projektering innan upphandling görs för att minska osäkerheter.
INFORMATION- OCH CYBERSÄKERHET Risk att information går förlorad, hamnar i orätta händer eller inte är tillgänglig på grund av brister i vår information- och cybersäkerhet.	Vikten av tydliga och utvecklade strukturer och rutiner för att säkra en god nivå av information- och cybersäkerhet ökar i takt med digitaliseringen. Bristande interna processer eller otillräckligt tekniskt skydd innebär en risk att känslig information förloras, hamnar i orätta händer eller inte är tillgänglig när den behövs, vilket kan ge allvarliga konsekvenser och skadat förtroende.	• Gemensam målbild för informationssäkerhet. • Informationssäkerhetspolicy fastställd av styrelsen. • Enhetlig modell för informationsklassning. • Löpande aktiviteter för att utveckla och stärka tekniskt skydd samt processer och arbetssätt. • Utbildning för att öka samt underhålla kompetens och säkerhetsmedvetenhet.
SÄKERHETSARBETE Risk för att vi inte lever upp till våra kunders förväntningar avseende samordning och hantering av säkerhetsfrågor.	Svenska lärosäten är kända för öppenhet men har sedan flera år tillbaka fokus på säkerhetsfrågor. Detta är frågor som vi behöver bemöta med rätt kompetens och arbeta proaktivt och systematiskt med tillsammans med våra kunder.	• Gemensam modell för systematiskt krisledningsarbete i bolaget på både central och lokal nivå. • Stärkt samarbete på campus med kunderna och förankring av en gemensam målbild och ett kontinuerligt arbete i säkerhetsfrågor. • Arbeta in säkerhetsfrågor som en naturlig del i arbetet med campusplaner.
OETISKT AGERANDE – EXTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att extern part med koppling till Akademiska Hus agerar oetiskt.	Otillbörligt eller oetiskt agerande som till exempel förekomst av undermåliga arbetsvillkor, korruption eller negativ miljöpåverkan hos en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus skulle kunna få återverkan på hela vår verksamhet. I risken ligger också att Akademiska Hus utsätts för brott av en extern part.	• Systematiska leverantörsrevisioner. • Löpande kontroll av leverantörer avseende exempelvis skatter, avgifter och kreditvärdighet. • Pågående arbete med krav på och uppföljning av våra leverantörer genom hela upphandlingsprocessen. • Uppförandekod för leverantörer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133364

Efterlevnadsrisker

Efterlevnadsrisker handlar om hur vi som företag och enskilda medarbetare följer lagar samt externa och interna regelverk.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
OETISKT AGERANDE – INTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att medarbetare inte följer gällande lagar samt interna och externa regelverk.	Oetiskt agerande kan få stora negativa konsekvenser för Akademiska Hus, både ekonomiskt och i form av skadat förtroende hos ägare, kunder och övriga intressenter. 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.	• Etiskt råd. • Uppförandekod. • Riktlinje för affärsetik. • Utbildning på webben kopplat till den interna utbildningsplattformen. • Tydlig information om gällande regelverk vid introduktion av nya medarbetare. • Kontinuerligt arbete med värderingar och företagskultur. • Visselblåsarfunktion.

Finansiella risker

Finansiella risker är framförallt de specifika risker som kan härledas till vår finansieringsverksamhet.
Förhållningssätt till finansiella risker samt mandat för hantering av dessa beslutas årligen av styrelsen genom finanspolicyn.

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
RÄNTERISK Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor.	I egenskap av låntagare kan fluktuationer i marknadsräntan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet. Den merkostnad som långfristig räntebindning medför behöver balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	• Ränterisken hanteras genom mandat för räntebindningen och utgörs av tre delar: – Den långa portföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 20 procent. – Realräntеobligationers andel av total portfölj får maximalt uppgå till 5 procent. – Grundportföljens genomsnittliga räntebindning ska ligga inom intervallet 3–6 år.
REFINANSIERINGSRISK Risk för att det blir svårare eller mer kostsamt att erhålla finansiering.	I egenskap av 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 fördyras avsevärt. Vid beslut om finansiering behöver merkostnaden för långfristig kapitalbindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	• Refinansieringsrisken hanteras genom mandat för kapitalbindning uttryckt som att andelen lån som förfaller inom varje tolvmånadersperiod maximalt får uppgå till 30 procent av total portfölj. • Kostnadseffektiv och väl avvägd diversifiering av skuldportföljen eftersträvas.
MOTPARTSRISK Risk för ekonomiska konsekvenser till följd av att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivattransaktioner då över-/undervärden uppstår.	• Exponering för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. • Vid derivattransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), så kallade CSA-avtal (Credit Support Annex), varigenom exponeringen reduceras högst väsentligt.
VALUTARISK Risk att det ekonomiska resultatet varierar till följd av valutakursförändringar.	Akademiska Hus finansiering sker delvis i utländsk valuta och då uppstår en exponering för valutarisk.	• Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutatermins- eller valutaränteswapavtal.

Känslighetsanalys, se sidan 65, not 3 på sidan 75 och not 13 på sidan 80.

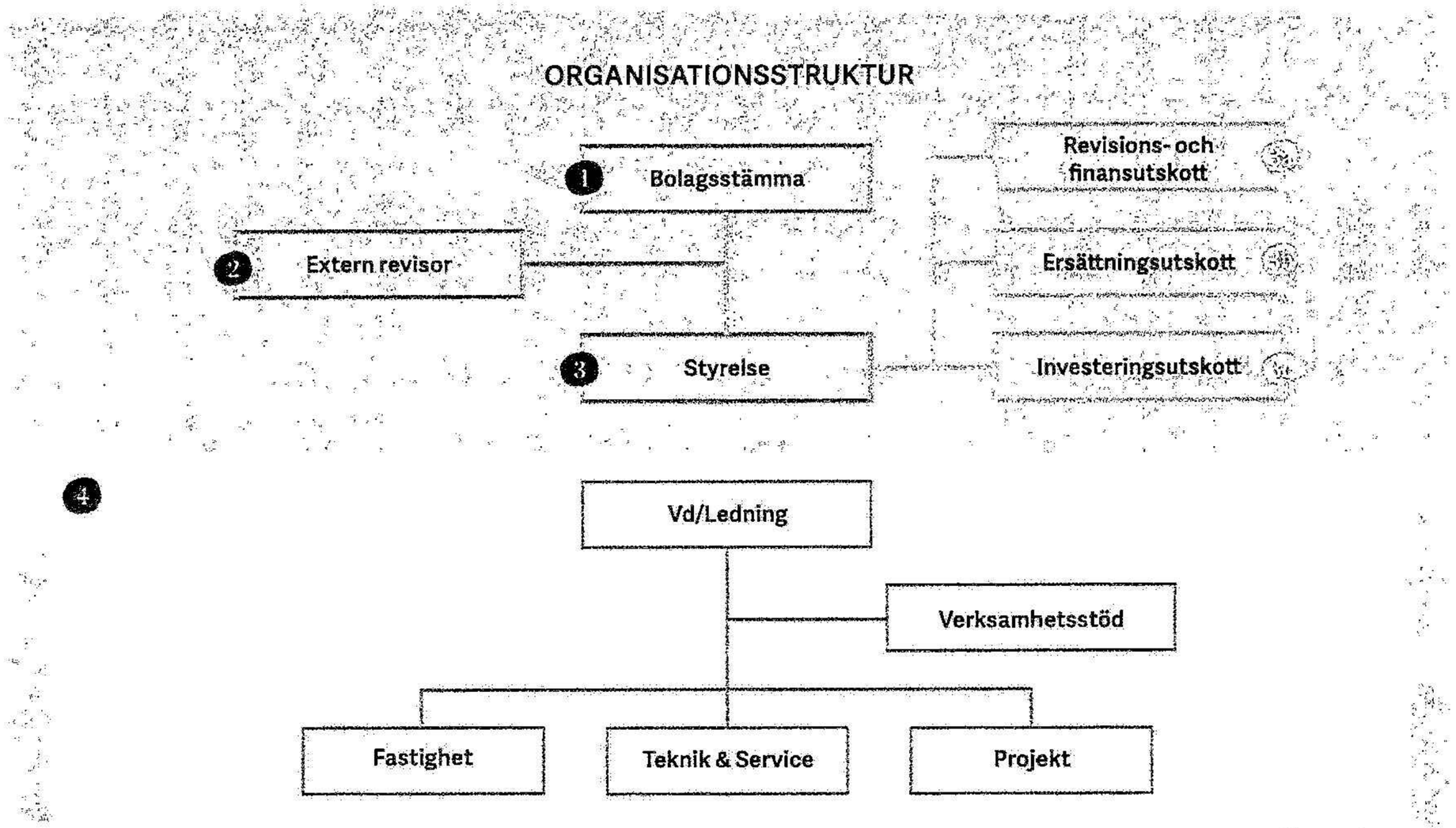
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet för att uppfylla visionen om att stärka Sverige som kunskapsnation. Med en 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 har förvaltats av Näringsdepartementet, men förvaltas sedan årsskiftet 2022/2023 av Finansdepartementet. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande, svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Akademiska Hus uppdrag och bolagsordningen. Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 55.



Akademiska Hus uppdrag

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

Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Akademiska Hus ska bidra till fler studentbostäder genom att det tydliggörs att bolagets inriktning omfattar byggande och förvaltande av studentbostäder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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 2022

Årsstämma hölls den 28 april 2022. Till stämman hade allmänheten beretts möjlighet att delta. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Matilde Abejon, Näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2022

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2021 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 2 484 Mkr till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var beslut att Statens ägarpolicy, vilken även inkluderar regeringens principer för bolagsstyrning, ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare samt extern rapportering i bolag med statligt ägande, ska gälla för Akademiska Hus. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseordförande och styrelseledamöter samt revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Årsstämma 2023

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2023 i Stockholm.

2 REVISORER

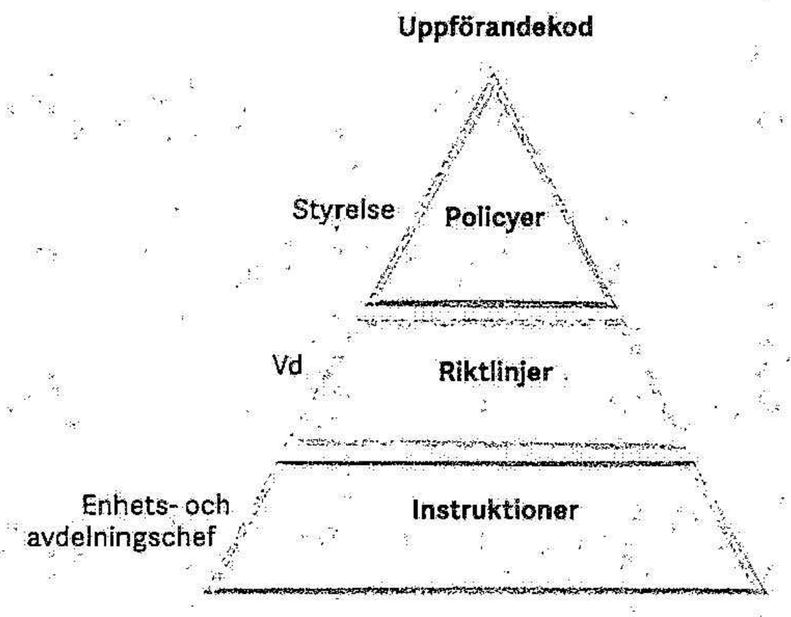
På årsstämman 2022 beslutades att välja Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisorer, med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor, för en period om ett år fram till årsstämman 2023. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års- och 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 stämman. Varje år stämmer revisorerna av sin revisionsplan och riskbedömning med revisions- och finansutskottet. Revisorerna deltar vid minst två utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande lednings 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 finansutskott 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 bolagsstämma. 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. Inget speciellt utskott för dessa frågor har utsetts.

STYRNINGSSTRUKTUR



Exempel på externa styrande regelverk:

- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020
- 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
- Inköpspolicy
- Investeringspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Informationssäkerhetspolicy
- Policy för intern styrning och kontroll
- Arbetsmiljöpolicy och Likabehandlingsplan
- Affärsetisk riktlinje

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande. 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. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. 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 Koden.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2022 av åtta stämmovalda ledamöter. Vid årsstämman den 28 april 2022 beslutades att antalet stämmovalda styrelseledamöter ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes fem ledamöter och tre 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 att i övrigt ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd. Ingen av styrelseledamöterna i Akademiska Hus styrelse är anställd som ledande befattningshavare i företaget. Styrelsens arbetstagarrepresentanter är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den ledamot som är anställd av Regeringskansliet är inte oberoende i förhållande till bolagets aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och ägaren.

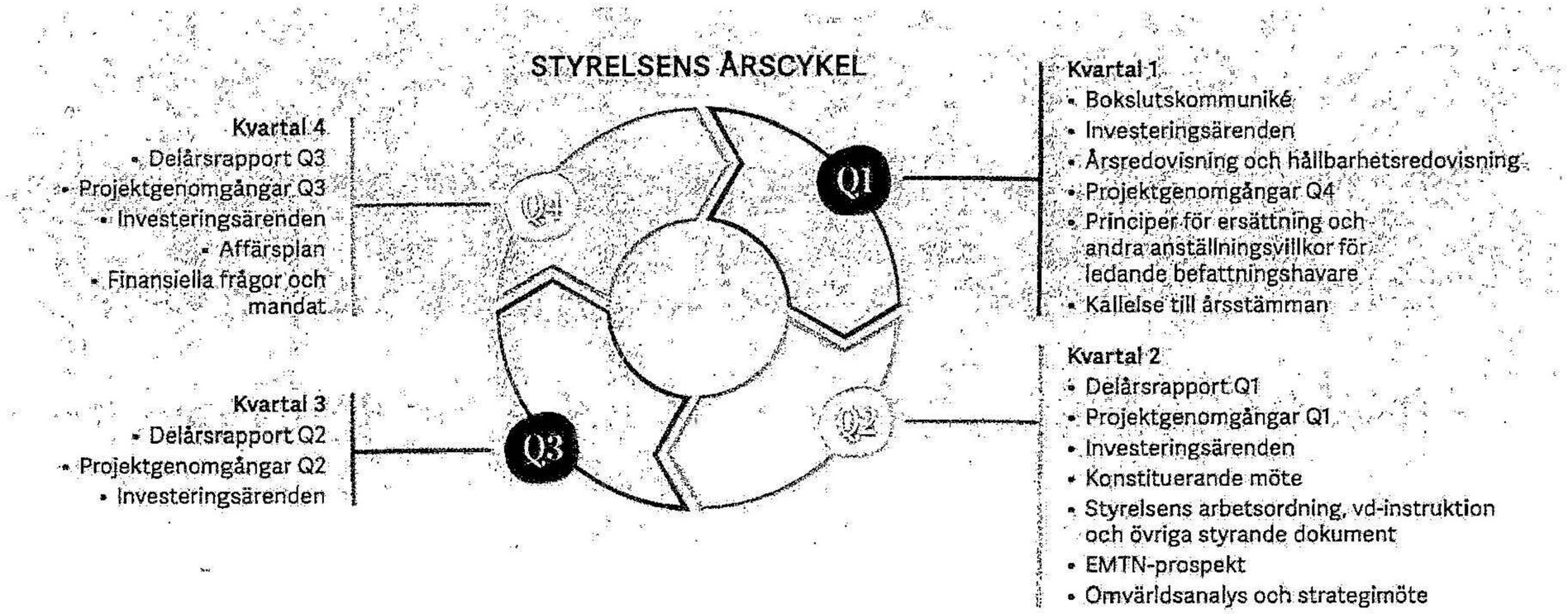
Styrelsens arbete under 2022

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 exempelvis haft särskilt fokus på frågor som rör kunddialoger, digitalisering och risk. Interna frågor som energi och bolagets klimatmål har behandlats med en blandning av kompetenshöjande inslag och beslut. Därutöver har även ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2022 har tio styrelsemöten hållits varav ett konstituerande. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten föreläggs vanligen vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Under 2022 har ett sådant möte genomförts.

Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	10/10
Anders Larsson *	3/10
Christer Nerlich	10/10
Erik Sandstedt	10/10
Peter Gudmundson	10/10
Robin Teigland *	3/10
Svante Hagman *	3/10
Örjan Wikforss	9/10
Håkan Stenström **	6/10
Mariell Juhlin **	7/10
Mariettte Hilmersson **	6/10
Sofi Sonesson	10/10
Josef Mård ***	6/10

* Lämnade styrelsen under 2022 ** Valdes in vid årsstämman 2022
***Arbetstagarrepresentant, tillträde april 2022



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133666

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.

Revisions- och finansutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- Stödja och följa finansieringsverksamheten.
- Bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy.
- Övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
- Löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
- Hålla sig 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 2022 har särskilt fokus varit på fastighetsvärdering, intern kontroll, informationssäkerhet och riskhantering. Vidare har diskussioner kring nyckeltal och hållbarhetsrapportering förts. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	8/8
Peter Gudmundson	8/8
Erik Sandstedt	8/8

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 2022 har Ersättningsutskottets arbete hanterat uppföljning av vds arbete, ersättningar för ledande befattningshavare, ersättarplanering 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 mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	3/3
Erik Sandstedt	3/3

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.

Under 2022 har hållbarhet haft fortsatt fokus där tydligare avvägning görs mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av kommande tabell.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Svante Hagman, ordf*	2/6
Håkan Stenström, ordf**	4/6
Robin Teigland*	2/6
Örjan Wikforss	6/6
Mariell Juhlin**	4/6
Mariette Hilmersson**	3/6

* Lämnade styrelsen under 2022 ** Valdes in vid årsstämman 2022

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsens 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 Regeringskansliet informeras även om utvärderingens resultat. För 2022 har utvärderingen genomförts utan hjälp av externt stöd. Styrelsens ledamöter har fått besvara en enkät. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företagsstyrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

4 BOLAGETS ORGANISATION

Vd och företagsledning

Vd ansvarar för den löpande förvaltningen i enlighet med tillämpliga lagar och regler och i enlighet med den av styrelsen beslutade vd instruktionen. Företagsledningen består av tio medlemmar inklusive vd. Företagsledningen är ett forum för bolagsgemensamma och strategiska frågor och utgör ofta styrgrupp för strategiskt viktiga projekt. I företagsledningen ingår, utöver vd, CFO, projektdirektör, fastighetsdirektörer, direktör Teknik & Service, hållbarhetschef, kommunikationsdirektör, direktör för innovation och affärsutveckling, HR-direktör samt chefsjurist, som samtliga rapporterar direkt till vd. Företagsledningen har en jämn fördelning mellan antalet kvinnor och män.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Verksamhetsenheter

Bolagets huvudprocesser bedrivs inom tre verksamhetsenheter. 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 energieffektiviseringar samt utnyttja digitaliseringens möjligheter i förvaltning och drift. Projektenheten ansvarar för en effektiv projektleverans med fokus på kundnytta, säkerställa hög beställar- och projektledarkompetens samt skapa förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning.

Verksamhetsstöd

Till stöd för ledning och verksamhet i det löpande arbetet finns ett antal stödfunktioner med olika specialistkompetenser. HR, gemensam service, hållbarhet, innovation och affärsutveckling, IT, kommunikation samt juridik inkluderat inköp sorterar organisatoriskt under vd. Ekonomi, riskkontroll, finans, analys och värdering, controlling, intern styrning och kontroll samt informationssäkerhet är underställda CFO som i sin tur sorterar under vd.

HÅLLBAR STYRNING

Ägaren har via en proposition fastställt bolagets syfte och uppdrag. Utifrån detta uppdrag ansvarar styrelsen för att fastställa vision, 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 gemensamma strategidagar. 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 har också separata klimatmål definierats. Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande nyckeltal. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt verksamhetsstödfunktioner. I planer konkretiseras aktiviteter som ska genomföras för att uppnå både strategiska mål inkluderat klimatmål samt nyckeltal för att kunna mäta och följa upp. Vidare identifieras och inkluderas 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 kvartalsvisa avstämningar på enhetsnivå med ansvariga för respektive verksamhetsenhet och verksamhetsstödfunktioner. Respektive medarbetares möjlighet att både bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är en utvecklad form av medarbetarsamtal. Styrelsen är även ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen relevanta policyer och styrande dokument (se bild på sidan 50). En översyn pågår av policyer varefter de kommer att göras tillgängliga på bolagets webbplats. Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

UPPFÖRANDEKOD, AFFÄRSETIK OCH LIKABEHANDLING

Akademiska Hus har 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. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit frågor eller misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. I alla upphandlingar bifogas en uppförandekod för leverantörer som varje anbudsgivare ska ta del av, acceptera samt tillse att denna även följs av eventuella underleverantörer.

Akademiska Hus har även inrättat ett fristående system för visselblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Väsentliga avvikelser, kritiska händelser och frågeställningar kopplade till Akademiska Hus hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras av vd till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga sådana väsentliga avvikelser, kritiska händelser och frågeställningar rapporterats till styrelsen. Akademiska Hus har även en av styrelsen beslutad arbetsmiljöpolicy och likabehandlingsplan, som inkluderar såväl jämställdhet som likabehandling. Planen är framtagen i samverkan med fackliga parter och följs kontinuerligt upp av såväl företagsledning som styrelse och likaså utfallet.

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING

Akademiska Hus uppdrag Ägarnivå	**Strategi och övergripande mål** Bolagsnivå (fastställs av styrelsen)	**Affärsplan och styrkort** Bolagsnivå (fastställs av styrelsen)	**Verksamhetsplan och styrkort** Enhets- och verksamhetsstödnivå	**Uppdragsdialog** Medarbetarnivå

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats enhetligt 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. Ersättningsrapporten kommer att läggas fram till årsstämman 2023 samt publiceras på bolagets hemsida. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 78 för information om ersättningar.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej, 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 där en policy för intern styrning och kontroll ingår. 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 riskägare. 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 45–48. 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 externa 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 leverantörsfakturor 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.

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 fyra gånger om året, lokala informationsmöten för alla medarbetare och möten i olika forum för berörda specialistfunktioner.

Revisions- och finansutskott samt styrelsen erhåller finansiell information av företagsledningen vid varje bokslutstillfälle. Vidare erhåller revisions- och finansutskott 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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, kvartalsrapporter och bokslutskommuniké finns tillgänglig på Akademiska Hus hemsida 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. I dessa fångas förbättrings och utvecklingsmöjligheter upp.

Vid varje bokslutstillfälle har vd och CFO en genomgång med ansvarig för respektive verksamhetsenhet 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, vilket har omfattat både affärs- och IT-processer. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013368

Styrelse



ANITRA STEEN
Styrelseordförande sedan 2016.
Ordförande ersättningsutskottet.

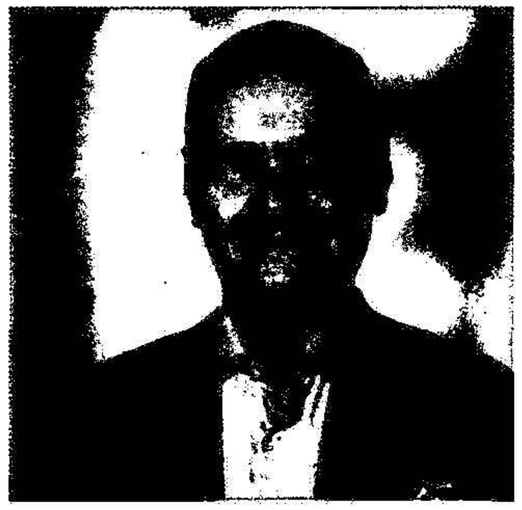
Född: 1949

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande AFA Försäkring och Teracom Group AB. Styrelseledamot Oral Care AB och Baven AB.

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

Utbildning: Fil. Kand.

Kompetens: Bolagsstyrning och statlig styrning, högskolesektorn.



CHRISTER NERLICH
Ledamot sedan 2017.
Ordförande revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning:
Chef Ekonomi och finans, Vasakronan.

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

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Fastighetssektorn, ekonomi och finans.



ERIK SANDSTEDT
Ledamot sedan 2021.

Född: 1976

Befattning:
Kansliråd och bolagsförvaltare, Finansdepartementet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Apoteket AB och PostNord AB.

Tidigare befattningar:
Aktieanalytiker Handelsbanken Capital Markets och Kaupthing Bank.

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Statlig styrning, ekonomi och finans.



PETER GUDMUNDSON
Ledamot sedan 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

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

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.

Kompetens: Högskolesektorn, ekonomi och finans.



ÖRJAN WIKFORSS
Ledamot sedan 2017.

Född: 1950

Övriga uppdrag:
Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan och ledamot IVA.

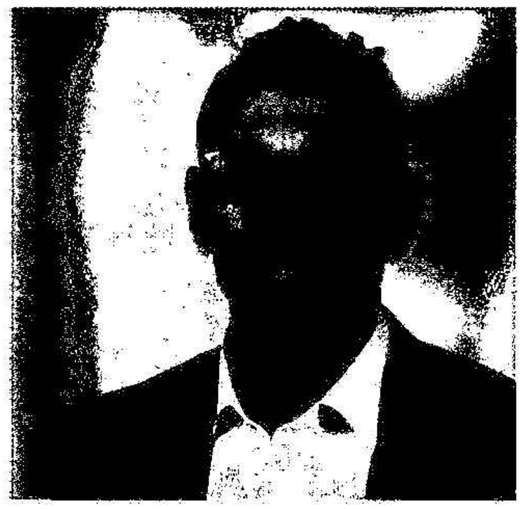
Tidigare befattningar:
Professor i projektkommunikation, KTH, adjungerad professor Chalmers och SLU, chef IT och Fou i Sweco, vd i FFNS Arkitekter och Wikforss Arkitektkontor, ordförande i Svenska Arkitekters Riksförbund, m.fl.

Utbildning: Arkitekt, Tekn. Dr.

Kompetens: Byggprocessen (arkitektur), högskolesektorn.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Styrelse



HÅKAN STENSTRÖM
Ledamot invald 2022. Ordförande i investeringsutskottet.

Född: 1961

Befattning:
Senior rådgivare bygg och fastighet i eget bolag.

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

Utbildning: 4-årigt tekniskt gymnasium.

Kompetens: Byggprocessen (beslut och genomförande).



MARIELL JUHLIN
Ledamot invald 2022.

Född: 1973

Befattning:
Vd, Policy Impact AB.

Övriga uppdrag:
Ordförande för Fores tillitsgrupp, vice ordförande Vi Konsumenter.

Tidigare befattningar:
Chefsekonom Ramböll Management, chefsekonom Hyresgästföreningen, styrelseledamot i Råd&Rön samt Sveriges Konsumenter, gästforskare Sussex University.

Utbildning: MSc internationell ekonomi, pol.mag.

Kompetens: Digitalisering, processtyrning.



MARIETTE HILMERSSON
Ledamot invald 2022.

Född: 1971

Befattning:
Vd, Castellum Region Väst.

Övriga uppdrag:
Ordförande i Fastighetsägarna GFR, styrelseledamot i Tyrén och Malmstensstiftelsen.

Tidigare befattningar: Vd för Framtidenkoncernen

Utbildning: Jur.kand.

Kompetens: Fastighetssektorn, hållbarhet.



JOSEF MÅRD
Arbetstagarledmot (Ledarna) sedan 2022.

Född: 1988

Befattning: tf Fastighetschef.

Tidigare befattningar:
Senior Associate KPMG, ekonom Riksbyggen, fastighetsmäklare Mäklarhuset.

Utbildning: Diplomerad fastighetsförvaltare, Fastighetsmäklarutbildningen.

Kompetens: Fastighetssektorn, ekonomi.



SOFI SONESSON
Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2022.

Född: 1975

Befattning: Driftingenjör.

Tidigare befattningar:
Ansvarig för miljöledningssystem Beijer.

Utbildning: Energispecialist.

Kompetens: Fastighetssektorn, hållbarhet.

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC). Huvudansvarig revisor, Helena Ehrenborg sedan 2018. Auktoriserad revisor.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom.

Övriga revisionsuppdrag, ett urval:
Specialfastigheter Sverige AB, Jernhusen AB, Strukton Railinfra AB och Bonnier Fastigheter AB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133369

Företagsledning



CAROLINE AREHULT
Vd, anställd 2021.

Född: 1973

Tidigare befattningar:
Vd Hemfosa och Skanska Fastigheter Stockholm. Fastighetschef och marknads- och uthyrningschef Skanska.

Utbildning: Civilingenjör.



ANNA ALSBORGER
Fastighetsdirektör, anställd 2022.

Född: 1977

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Internationella Engelska Skolan.

Tidigare befattningar:
Ledande befattningar på Hemfosa och Hemsö samt verksam på Kungsleden, Catella och Ernst & Young.

Utbildning: Civilingenjör.



PETER ANDERSON
CFO, anställd 2022.

Född: 1970

Tidigare befattningar:
Ekonomidirektör Jernhusen, CFO Hemfosa, CFO- och ekonomichefsroller på Kungsleden, ICA Fastigheter och Steen & Ström.

Utbildning: Civilekonom.



ERIK FLORMAN
Hållbarhetschef, anställd 2022.

Född: 1979

Övriga uppdrag:
Grundare Cleanblocks.

Tidigare befattningar:
Hållbarhetschef på Kungsleden, gruppchef Hållbar Affärsutveckling på Skanska och tillförordnad LEED-chef på Sweden Green Building Council.

Utbildning: Landskapsarkitekt.



ANDREAS KUPENBERG
Direktör för Teknik & Service, anställd 2022.

Född: 1973

Tidigare befattningar:
Contract Director Coor Service Management, chefsroller på Coor Service Management och Addici, vd Coor APS.

Utbildning: Ekonom, diplomerad inom fastighetsförvaltning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Företagsledning



ALI RANJI
Projektdirektör, anställd 2022.

Född: 1978

Tidigare befattningar:
Ledande befattningar på Fabege och Vasakronan.

Utbildning: MSc.



ULF DÄVERSJÖ
Direktör Innovation och affärsutveckling, anställd 2014.

Född: 1979

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Accessy Intressenter AB.

Tidigare befattningar:
Inköpsdirektör Akademiska Hus, Managementkonsult Capgemini Consulting, Global Purchaser Arla Foods.

Utbildning: MSc, Civilekonom.



MARIE HALLANDER LARSSON
HR-direktör, anställd 2017.

Född: 1961

Tidigare befattningar:
HR-direktör Försäkringskassan, Swedbank AB, Posten AB, Scandic Hotels AB och Wedins AB.

Utbildning: Fil.Kand. Marknadsekonom.



CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST
Chefsjurist, anställd 2004.

Född: 1968

Tidigare befattningar:
Advokat, Advokatfirman Glimstedt och Hovrättssaccessor, Hovrätten för Västra Sverige.

Utbildning: Jur. Kand.



CECILIA WIDE
Kommunikationsdirektör, anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar:
Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 2019, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av orealiserade värdeförändringar och tillhörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent över en konjunkturcykel och att koncernens soliditet ska uppgå till mellan 35 till 45 procent. Avkastningen på operativt kapital för 2022 uppgick till 6,3 procent. Vid utgången av 2022 uppgick soliditeten till 50,2 procent i koncernen och till 20,1 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 49,1 procent i koncernen och 16,1 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	980 768 697 kronor
Årets vinst	4 790 749 208 kronor
Summa	5 771 517 905 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 905 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 866 517 905 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 26 april 2023 i Stockholm.

STYRELSENS YTTRANDE ENLIGT 18 KAP 4§ AKTIEBOLAGSLAGEN

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

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

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2022-12-31 (Mkr)	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 954		6 954
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 811		-1 811
DRIFTÖVERSKOTT	**5 143**		**5 143**
Centrala administrationskostnader	-68		-68
Utvecklingskostnader	-50		-50
Ränteintäkter	230		230
Räntekostnader	-682		-682
Tomträttsavgäld	-82		-82
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	**4 490**		**4 490**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 108	-1 101	8
Värdeförändringar finansiella instrument	1 310	-586	724
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**6 909**	**-1 686**	**5 222**
Skatt/aktuell skatt	-1 419	347	-1 072
RESULTAT EFTER SKATT	**5 490**	**-1 339**	**4 150**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 905

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B48F7ADCA611A8AA292D2

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2022**	2021	**2022**	2021
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hyresintäkter	4	6 844 767	6 568 467	6 844 767	6 568 467
Övriga förvaltningsintäkter	5	108 946	110 276	233 623	110 276
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		6 953 714	6 678 743	7 078 390	6 678 743
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-1 088 688	-983 097	-1 082 121	-976 905
Underhållskostnader		-104 946	-418 348	-436 405	-418 348
Fastighetsadministration		-457 128	-430 054	-496 791	-409 548
Tomträttsavgäld	6	—	—	-82 314	-82 822
Övriga förvaltningskostnader	6	-159 942	-140 015	-158 267	-269 105
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	7, 8	-1 810 703	-1 971 514	-2 255 898	-2 156 728
DRIFTÖVERSKOTT		**5 143 010**	**4 707 229**	**4 822 492**	**4 522 015**
Centrala administrationskostnader	7	-67 560	-67 306	-67 538	-67 285
Utvecklingskostnader	7	-50 434	-53 217	-50 434	-53 217
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	1 337 651	—
Ränteintäkter	10	229 917	35 751	229 917	35 751
Räntekostnader	10	-682 321	-404 074	-749 260	-470 949
Tomträttsavgäld	10	-82 314	-82 822	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 617 935	-1 579 097
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	11, 12, 31	**4 490 299**	**4 135 562**	**3 904 893**	**2 387 218**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	1 108 197	12 481 448	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	1 310 263	380 168	1 310 263	380 168
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		**6 908 759**	**16 997 178**	**5 215 156**	**2 767 386**
Bokslutsdispositioner	15	—	—	537 095	507 298
RESULTAT FÖRE SKATT		**6 908 759**	**16 997 178**	**5 752 251**	**3 274 685**
Skatt	16	-1 418 968	-3 207 188	-961 502	-679 900
ÅRETS RESULTAT	17	**5 489 791**	**13 789 990**	**4 790 749**	**2 594 785**
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 489 791	13 789 990	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2022**	2021	**2022**	2021
ÅRETS RESULTAT		**5 489 791**	**13 789 990**	**4 790 749**	**2 594 785**
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar		87 528	157 211	87 528	157 211
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	16	-25 693	-7 549	-25 693	-7 549
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	229 874	15 805	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	-47 354	-3 256	—	—
Summa övrigt totalresultat		244 355	162 211	61 835	149 662
ÅRETS TOTALRESULTAT		**5 734 146**	**13 952 201**	**4 852 584**	**2 744 447**
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 734 146	13 952 201	—	—

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133371

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2022

Periodens resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 490 Mkr (4 136). Det förbättrade resultatet förklaras av ett ökat driftöverskott om 436 Mkr jämfört med föregående år till följd av tillkommande driftsättningar samt förändrad redovisningsmässig bedömning av förebyggande underhåll.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 1 108 Mkr (12 481) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,71 procent (4,47). Årets förändring förklaras till -4 922 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. På grund av den höga inflationen får indexuppräkning av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr. Ökad schablon för underhåll har gett en påverkan om -305 Mkr. Övrig värdeförändring uppgick till 1 006 Mkr.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 277 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 6 845 Mkr (6 568). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 160 Mkr framför allt hänförligt till Albano, Ångströmlaboratoriet samt KI Residence. Index har bidragit med en ökning om 101 Mkr. Ökade intäkter till följd av driftsättningar motverkas av minskade hyresintäkter om 56 Mkr hänförligt till sålda fastigheter huvudsakligen i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 28 Mkr. Parkeringsintäkterna har ökat med 25 Mkr och har återhämtat sig till samma nivå som före pandemin. I jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 4,2 procent jämfört med föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,4 procent (2,2) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 170 Mkr på årsbasis (150). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati i Stockholm. Vakanserna relaterat till area uppgick vid årets utgång till 117 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,4 procent (3,1) av vår totala uthyrningsbara area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under året påverkats av driftsättningar och sålda fastigheter och har netto ökat med cirka 10 000 kvadratmeter.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

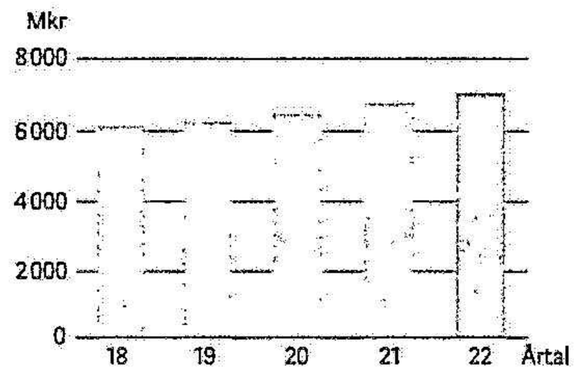
Kostnaderna för drift och underhåll har minskat med 207 Mkr och uppgick till 1 194 Mkr (1 401). Underhållskostnaderna minskade med 313 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 105 Mkr (418). Detta är i huvudsak en effekt av ny redovisningsmässig bedömning avseende förebyggande underhåll som från och med 2022 aktiveras på förvaltningsfastigheter, istället för att kostnadsföras. Den nya bedömningen innebär att periodens underhållskostnader har minskat med 331 Mkr jämfört med tidigare bedömning. Jämförelseåret har inte justerats.

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 106 Mkr. Ökningen består av mediakostnader och är främst en effekt av den stigande prisutvecklingen på elmarknaden. Av driftkostnaderna om 1 089 Mkr (983) utgör mediaförsörjning 716 Mkr (638) vilket motsvarar 211 kr/kvm (188) för de senaste tolv månaderna. Övriga förvaltningskostnader ökar med 20 Mkr hänförligt till förgävesprojektering.

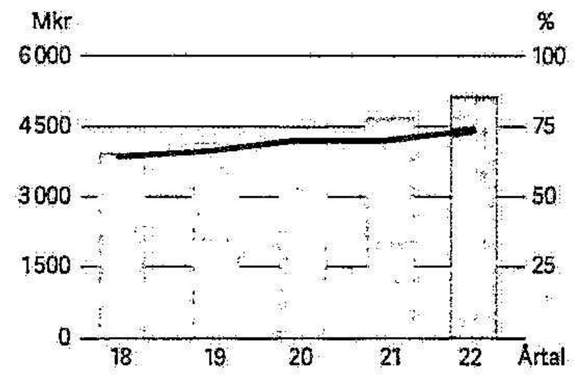
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 28 Mkr och uppgick till 525 Mkr (497). Ökningen är främst hänförlig till ökade kostnader för resor, interna konferenser och IT-kostnader. Utöver detta påverkar även ökad reserv på pensionsskuld vilket är en effekt av förändrade antaganden i beräkningsgrunderna avseende ålderspension för ITP som ändrades per den 1 januari 2022.

Stabila hyresintäkter



Stigande driftöverskott och stabil driftöverskottsgrad



Utvecklingskostnader har minskat med 3 Mkr och uppgick till 50 Mkr (53).

RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswapportföljen, uppgick till 452 Mkr (368) för helåret, vilket motsvarar en räntesats på 1,69 procent (1,28), där även aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 67 Mkr (67) ingår. Det ökade räntenettot förklaras framförallt av en högre stiborränta som ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 63.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Per 2022-12-31 uppgick de resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till 1 108 Mkr (12 481) varav 8 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Årets förändring förklaras till -4 922 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Från andra kvartalet har det funnits osäkerhet på fastighetsmarknaden och förutsättningarna har ändrats. Akademiska Hus har därför i efterföljande kvartal höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan. Under andra kvartalet gjordes höjningar med 1 respektive 11 punkter, under tredje kvartalet gjordes höjningar med 17 respektive 27 punkter och slutligen under fjärde kvartalet höjdes det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 20 respektive 11 punkter så att de vid årsskiftet uppgick till 4,71 respektive 6,91 (4,47 respektive 6,56). Under tredje kvartalet har även schablon för underhåll höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 305 Mkr. På grund av den höga inflationen får indexuppräkning av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr. Den övriga värdeförändringen uppgick till 1 006 Mkr (3 972) och är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Denna ökning är primärt hänförlig till Stockholms- och Göteborgsregionen. För fjärde kvartalet är värdeförändringen -2 249 Mkr, motsvarande -1,9 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är positiva och uppgick till 1 310 Mkr (380), vilket huvudsakligen förklaras av de stigande marknadsräntorna under året. Av de positiva värdeförändringarna är 725 Mkr realiserade. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

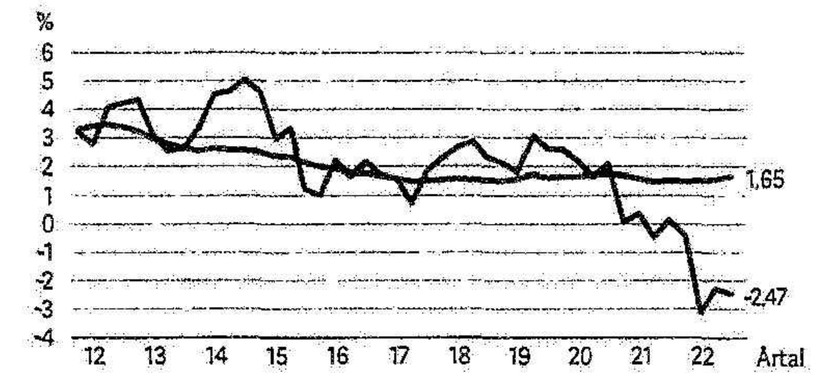
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar för helåret ett bidrag till räntekostnaden på 0,04 procent. Periodiseringen samt räntenettot speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 1,65 procent per årsskiftet, se diagram uppe 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 fortsatt mycket hög nivå, 990 procent (896), se diagram till höger.

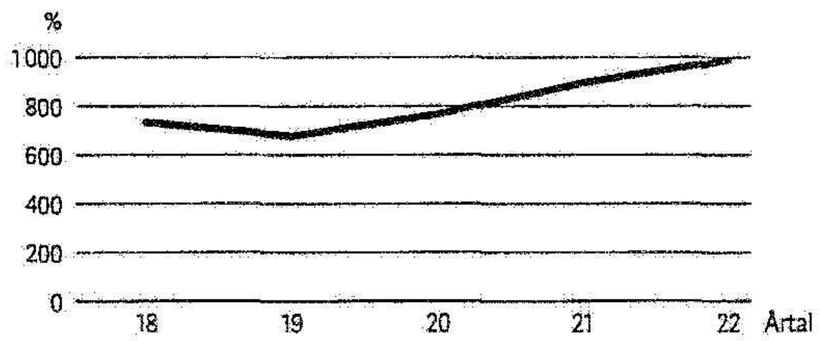
Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

	2022	2021
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,70	1,22
Räntenetto ränteswappar, %	-0,01	0,06
Finansnetto, %	**1,69**	**1,28**
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-4,16	-1,15
Total finansieringskostnad, %	**-2,47**	**0,13**

Jämförelse mellan olika beräkningar av finansieringskostnaden



Räntetäckningsgrad på fortsatt hög nivå



Total finansieringskostnad fördelad, Mkr

	2022	2021
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-513	-367
Räntenetto derivat	4	-18
Övriga räntekostnader	-10	-50
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	67
Totalt räntenetto	**-452**	**-368**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	309	370
– realiserade	725	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	276	75
Totala värdeförändringar	**1 310**	**380**
Tomträttsavgäld	-82	-83
Redovisat finansnetto	**776**	**-71**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	4 623	6 291	4 623	6 291
Förvaltningsfastigheter	13, 14	115 371 201	112 323 370	49 127 038	48 559 198
Tomträtt	38	2 662 950	2 662 950	—	—
Inventarier och installationer	19	33 821	33 894	33 821	33 894
Andelar i koncernföretag	20	—	—	650	600
Derivatinstrument	21, 22, 23	2 566 118	3 474 444	2 566 118	3 474 444
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	409 607	427 505	409 607	427 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 048 320	118 928 454	52 141 857	52 501 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	21, 25	310 658	503 284	310 658	503 284
Fordringar hos dotterbolag		—	—	1 560	—
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 335 671	1 372 103	1 336 161	1 372 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	144 647	158 382	144 647	158 382
Derivatinstrument	21, 22	216 822	152 200	216 822	152 200
Summa kortfristiga fordringar	23	2 007 798	2 185 970	2 009 847	2 186 182
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		4 690 597	1 905 140	4 690 597	1 905 140
Kassa och bank		2 366 028	2 161 979	2 366 003	2 161 908
Summa likvida medel	21, 28	7 056 625	4 067 119	7 056 600	4 067 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 064 423	6 253 089	9 066 447	6 253 231
SUMMA TILLGÅNGAR		**130 112 743**	**125 181 543**	**61 208 304**	**58 755 162**

Belopp i Tkr	Not	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderföretaget 2022-12-31	Moderföretaget 2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond			—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	29	211 497	149 662	—	—
Aktuariella vinster och förluster		92 990	-89 530	—	—
Fond för verkligt värde	29	—	—	211 497	149 662
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		60 778 224	57 772 433	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	769 271	658 486
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	4 790 749	2 594 785
SUMMA EGET KAPITAL		65 352 661	62 102 515	10 041 468	7 672 884
Obeskattade reserver	15	—	—	2 888 139	3 425 284
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	21, 22	31 092 954	31 240 480	31 092 954	31 240 480
Derivatinstrument	21, 22	1 749 127	1 315 320	1 749 127	1 315 320
Uppskjuten skatteskuld	16	16 893 433	16 180 481	2 670 637	2 447 504
Övriga långfristiga skulder	30	360 243	255 887	360 243	255 887
Långfristig skuld tomträtt	38	2 662 950	2 662 950	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	469 315	692 819	380 879	328 404
Summa långfristiga skulder		53 228 022	52 347 937	36 253 841	35 587 594
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	21	248 189	317 823	248 189	317 823
Skulder till dotterbolag		—	—	491 490	1 338 308
Skatteskulder	16	630 364	511 298	631 143	511 298
Övriga kortfristiga skulder	30	1 598 434	2 616 264	1 598 963	2 616 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 494 893	2 302 454	2 494 891	2 302 454
Lån	21, 22	6 388 513	4 979 241	6 388 513	4 979 241
Derivatinstrument	21, 22	171 667	4 011	171 667	4 011
Summa kortfristiga skulder		11 532 060	10 731 092	12 024 856	12 069 400
SUMMA SKULDER	33	64 760 082	63 079 028	48 278 697	47 656 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**130 112 743**	**125 181 543**	**61 208 304**	**58 755 162**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 115 371 Mkr, en ökning med 3 048 Mkr, motsvarande 2,7 procent jämfört med förra årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 1 101 Mkr (12 453), vilket motsvarar en procentuell ökning med 1,0 procent (12,5) jämfört med förgående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 551 Mkr (2 524), förvärv om 110 Mkr (0) samt försäljningar om -714 Mkr (-2 264). Under tredje kvartalet förvärvades Göteborg Lorensberg 24:2. Under andra kvartalet såldes fastigheten Bergsmannen Större 8 till Handelshögskolan i Stockholm, fastigheten Änggården 34:2 såldes till Skandia Fastigheter samt mark, del av Intellektet 1, såldes till Linköping kommun.

Under årets första kvartal hade fastighetsmarknaden en positiv utveckling, varpå Akademiska Hus sänkte det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 14 punkter. Från andra kvartalet har det funnits osäkerhet på fastighetsmarknaden och förutsättningarna har ändrats. Akademiska Hus har därför i de efterföljande kvartalen höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 38 respektive 49 punkter, och vid årsskiftet uppgick de till 4,71 respektive 6,91 (4,47 respektive 6,56). Vid årsskiftet uppgick den ackumulerade marknadsvärdesförändringen till -4 922 Mkr hänförlig till förändrat direktavkastningskrav och kalkylränta. Under tredje kvartalet har även schablon för underhåll höjts med 5 kr/kvm vilket har gett en negativ värdepåverkan om 305 Mkr. På grund av den höga inflationen får indexuppräkning av hyror en stor positiv påverkan på årets värdeförändring om 5 322 Mkr.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter. Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall. Avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna var under 2022 +/- två procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra.

All fastighetsvärdering innehåller bedömningar som är behäftade med en viss osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/– fem till tio procent, vilket skulle motsvara cirka +/- 5 769 till 11 537 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

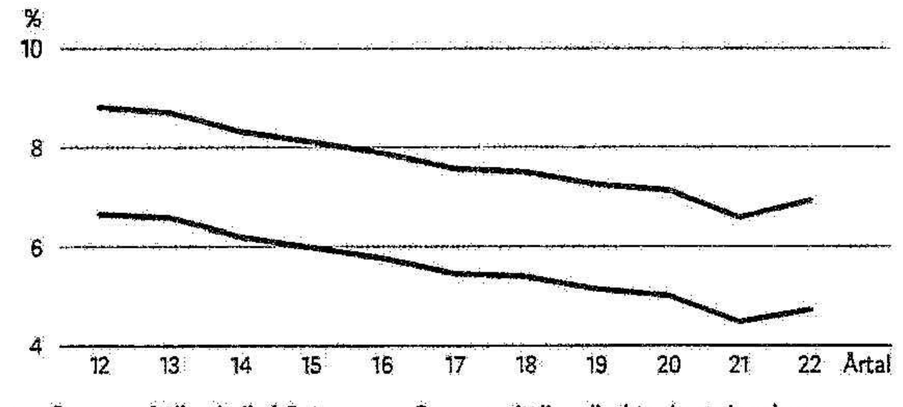
Förvaltningsfastigheter
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	112 323	99 611
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 551	2 524
+ Förvärv	110	—
– Försäljningar	-714	-2 264
+/– Marknadsvärdeförändring	1 101	12 453
Varav värdeförändring pga förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	*-4 922*	*8 481*
Varav värdeförändring pga förändrad underhållsschablon	*-305*	—
Varav värdeförändring pga förändrat KPI	*5 322*	—
Varav övrig värdeförändring	*1 006*	*3 972*
Utgående bedömt marknadsvärde	**115 371**	**112 323**

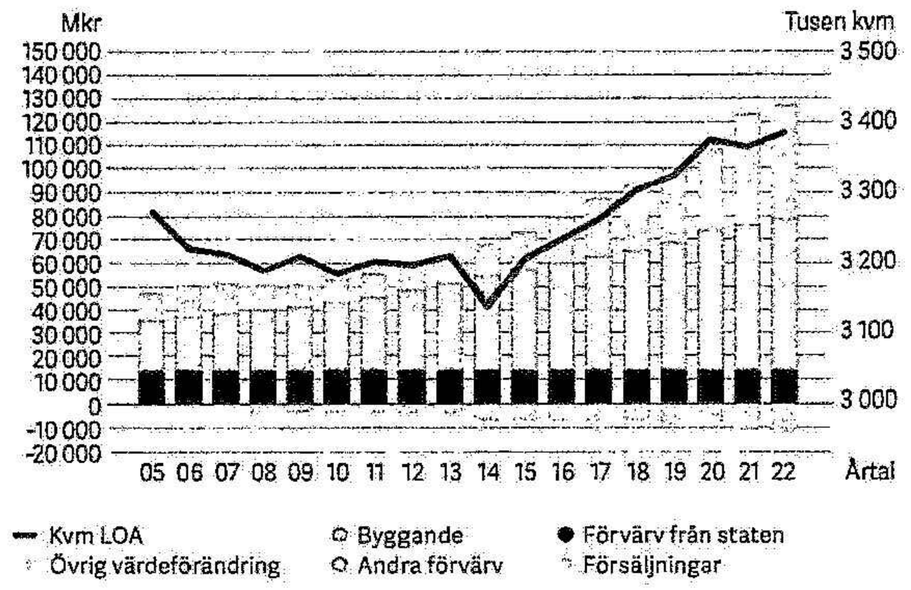
Känslighetsanalys

	Utfall 2022	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2022: Ökning med en procentenhet	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2022: Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	1 108	-17 787	24 591
Avkastning på eget kapital, %	8,6	-15,2	34,0
Avkastning på operativt kapital, %	6,3	-13,2	29,0
Soliditet, %	50,2	45,6	54,9
Belåningsgrad, %	26,5	31,3	21,8

Utveckling av direktavkastningskrav och kalkylräntor



Fastighetsbeståndets ackumulerade värdeutveckling och antal kvm LOA



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013373

FINANSIERING

Finansieringsbehovet i Akademiska Hus har under året varit begränsat. Obligationsförfallen för 2022 uppgick enbart till 1 250 Mkr och netto har fastighetstransaktioner om 604 Mkr genomförts. Fem obligationsemissioner om totalt cirka 4 250 Mkr har ändå genomförts under året. Tre av emissionerna, motsvarande cirka 3 850 Mkr, har skett i den schweiziska obligationsmarknaden med löptider på 5, 6 respektive 10 år. Under slutet av året genomfördes även två emissioner i den svenska marknaden. Löptiderna var mycket långa på 19 respektive 22 år och volymen uppgick till totalt 400 Mkr. Se tabell nedan som sammanställer årets obligationsemissioner.

Obligationsemissioner under 2022

Löptid, år	Volym, Mkr
5	1 540
6	1 210
10	1 100
19	300
22	100
Totalt	**4 250**

Bekräftade kreditfaciliteter i bank har varit oförändrade och uppgår till 6 000 Mkr, och samtliga var outnyttjade per årsskiftet. Kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken (EIB) som uppgår till 1 200 Mkr och med en löptid på 10 år, var fortsatt outnyttjad vid årsskiftet. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har minskat en aning under året. Det inhemska certifikatsprogrammet har inte nyttjats. Obligationsemissionerna, kreditfaciliteterna, fastighetsförsäljningar och stabila hyresinbetalningar har bidragit till en mycket god likviditetstillgång.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 30 578 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 2 861 Mkr under året. Det förklaras framförallt av högre likvida medel men även minskade CSA-säkerheter för övervärden i finansiella derivatkontrakt bidrar. Soliditeten uppgick till 50,2 procent (49,6).

Nettolåneskuld

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Bruttolåneskuld	-37 481	-36 220
Säkerhet för derivat, netto	-643	-2 091
Likvida medel	7 057	4 067
Övriga kortfristiga fordringar	489	805
Summa nettolåneskuld	**-30 578**	**-33 439**
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	**-31 551**	**-32 924**

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 8,8 år. Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta, som utgör den långa portföljen, uppgick per årsskiftet till cirka 4 650 Mkr. Den långa portföljen bidrar även till att hålla en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen på 6,1 år. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför således inte motsvarande förlängning av räntebindningen. Ränteriskhanteringen i skuldportföljen sker istället huvudsakligen med hjälp av räntederivat. I takt med den kraftiga ränteuppgången under året bedöms riskerna i räntemarknaden vara mer balanserade, vilket har motiverat att räntebindningen har kortats ner betydligt under året.Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

Ränte- och kapitalbindning

Mkr	**Räntebindning, år 2022-12-31**	Räntebindning, år 2021-12-31	**Kapitalbindning, år 2022-12-31**	Kapitalbindning, år 2021-12-31
Grundportfölj	3,8	5,6	7,0	7,5
Lång portfölj	19,2	19,2	19,2	19,2
Total portfölj	**6,1**	**7,9**	**8,8**	**9,5**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Koncernens förändring i eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Tkr	Not	Aktiekapital[3]	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2021-01-01		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**-102 079**	**46 124 423**	**50 292 293**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	13 789 990	13 789 990
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	149 662	—	—	149 662
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	12 549	—	12 549
Summa totalresultat		0	0	149 662	12 549	13 789 990	13 952 201
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[1]		—	—	—	—	-2 142 000	-2 142 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-2 142 000	-2 142 000
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**149 662**	**-89 530**	**57 772 433**	**62 102 515**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 489 791	5 489 791
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	61 835	—	—	61 835
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	182 520	—	182 520
Summa totalresultat		0	0	61 835	182 520	5 489 791	5 734 146
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[2]		—	—	—	—	-2 484 000	-2 484 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-2 484 000	-2 484 000
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**211 497**	**92 990**	**60 778 224**	**65 352 661**

1) Utdelning om 2 142 000 Tkr beslutades på årsstämman den 28 april 2021.
2) Utdelning om 2 484 000 Tkr beslutades på årsstämman den 28 april 2022.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Moderföretagets förändring i eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i Tkr	Not	Aktiekapital[3]	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2021-01-01		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**2 800 487**	**7 070 437**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	2 594 785	2 594 785
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	149 662	—	149 662
Summa totalresultat		0	0	149 662	2 594 785	2 744 447
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[1]		—	—	—	-2 142 000	-2 142 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-2 142 000	-2 142 000
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**149 662**	**3 253 272**	**7 672 884**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	4 790 749	4 790 749
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	61 835	—	61 835
Summa totalresultat		0	0	61 835	4 790 749	4 852 584
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[2]		—	—	—	-2 484 000	-2 484 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-2 484 000	-2 484 000
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**211 497**	**5 560 021**	**10 041 468**

1) Utdelning om 2 142 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.
2) Utdelning om 2 484 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2022.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2022**	2021	**2022**	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		6 908 759	16 997 178	5 215 156	2 767 386
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	-2 490 823	-12 910 921	442 858	1 302 520
Betald skatt		-562 725	-415 804	-562 725	-415 450
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		**3 855 211**	3 670 452	**5 095 289**	3 654 456
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		556 092	-450 421	554 217	561 825
Ökning(+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		239 563	-56 107	-662 537	-553 337
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**4 650 866**	3 163 924	**4 986 969**	3 662 944
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	34				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 483 631	-2 406 889	-2 152 172	-2 406 889
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-16 257	—	-16 257	—
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		688 892	2 165 958	203 996	841 568
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-11 269	-17 971	-11 269	-17 971
Förvärv av andelar i koncernbolag		—	—	-50	—
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		17 898	120 029	17 848	945 651
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga skulder		184 519	—	2 000	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-1 619 848**	-138 873	**-1 955 904**	-637 641
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	34				
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		16 596 772	9 865 867	16 596 772	9 865 867
Återbetalning av lån		-13 430 910	-10 442 128	-13 430 910	-10 442 128
Realiserade derivat samt CSA		-723 374	83 673	-723 374	83 673
Utbetald utdelning		-2 484 000	-2 142 000	-2 484 000	-2 142 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-41 512**	-2 634 588	**-41 512**	-2 634 588
ÅRETS KASSAFLÖDE		**2 989 506**	390 462	**2 989 552**	390 714
Likvida medel vid årets ingång		4 067 119	3 676 657	4 067 048	3 676 334
Likvida medel vid årets slut	28	7 056 625	4 067 119	7 056 600	4 067 048

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 855 Mkr (3 670). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 500 Mkr (-2 407). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -1 620 Mkr (-139). Minskningen mot föregående år beror huvudsakligen på större fastighetsförsäljningar under 2021.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -41 Mkr (-2 635). Förändringen beror till största del på nettoupplåning under året jämfört med nettoamortering under föregående år.

Totalt uppgick årets kassaflöde 2 990 Mkr (390). Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2018 till 2022 till 16 921 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 412 Mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133375

Innehåll

NOT 1	*Allmän information*	71
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	71
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	75
NOT 4	Hyresintäkter	75
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	76
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/ Tomträttsavgäld	76
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	76
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	76
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	77
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	77
NOT 11	Anställda och personalkostnader	77
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	79
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	79
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	81
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	81
NOT 16	Skatt	82
NOT 17	Utdelning	83
NOT 18	Balanserade utgifter	83
NOT 19	Inventarier och installationer	83
NOT 20	Andelar i koncernföretag	84
NOT 21	Lån och finansiella instrument	85
NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncernen)	88
NOT 23	Förfallostruktur fordringar	91
NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	91
NOT 25	Hyres- och kundfordringar	91
NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	92
NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92
NOT 28	Likvida medel	92
NOT 29	Säkringsreserv	92
NOT 30	Övriga skulder	92
NOT 31	Avsättningar för pensioner	93
NOT 32	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
NOT 33	Förfallostruktur skulder	94
NOT 34	Kassaflödesanalys	95
NOT 35	Ställda säkerheter	95
NOT 36	Eventualförpliktelser	95
NOT 37	Transaktioner med närstående	96
NOT 38	Tomträtt	96
NOT 39	Händelser efter balansdagen	96

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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 tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

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 2022. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderföretaget rapporterar i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar 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 2022

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades 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 2022 som inneburit någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Från den 1 januari 2022 tillämpar bolaget en ny bedömning avseende förebyggande underhåll. Enligt den nya bedömningen ska förebyggande underhåll koncernmässigt redovisas som tillkommande aktivering (anskaffning) på förvaltningsfastigheten i enlighet med IAS 40. För året har det medfört lägre underhållskostnader om cirka 331 Mkr. Någon justering av jämförelseår har inte skett. Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte få någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen 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, vilket innebär att moderföretagets bokförda värde på aktier i dotterbolagen elimineras mot eget kapital, inklusive kapitalandelen av obeskattade reserver, i dotterbolagen.

SEGMENTRAPPORTERING

Från första kvartalet 2020 redovisar Akademiska Hus 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 leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster. I de fall hyreskontrakt ger en reducerad hyra under en viss period vilken motsvaras av högre hyra under annan (senare) period, periodiseras denna över- eller underhyra över hyreskontraktets löptid. Hyresintäkter, arrendeintäkter och parkeringsintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som är hänförliga till perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid, utom i undantagsfall då en annan metod bättre återspeglar hur ekonomiska fördelar tillfaller koncernen.

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 AWL, 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 intjänandet. 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 pensionsförmånen 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 avkastningen 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013376

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

- tjänstgöringskostnader (inklusive tjänstgöringskostnader innevarande 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 personalkostnad (tjänstgöringskostnad) respektive finansnetto (nettoräntekostnaden). Vinster och förluster relaterade till reduceringar och regleringar redovisas som tjänstgöringskostnader från tidigare perioder. Omvärderingar redovisas i övrigt totalresultat.

Den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen som redovisas i balansräkningen motsvarar det aktuella över- eller underskottet relaterat till koncernens förmånsbestämda förpliktelser. Eventuella överskott redovisas endast till den del det motsvaras av nuvärdet av framtida återbetalningar från respektive pensionsplan eller framtida reduceringar i premieinbetalningar till planen.

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.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas 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 utnyttjas.

Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, för närvarande till 20,6 procent.

Skattefordringar och skatteskulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att antingen erhålla eller betala ett nettobelopp eller erhålla betalning för fordran och betala skulden vid samma tidpunkt.

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och skulder redovisas som övriga förvaltningsintäkter respektive övriga förvaltningskostnader, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas i räntenettot.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegringsvinster, värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen, vilket innebär det värde till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. 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).

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktsdagen såvida detta inte strider mot villkoren i försäljningskontraktet. Vid fastighetsförsäljningar via bolag redovisas försäljningen vid tillträdet.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senast upprättade omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet som övrig förvaltningsintäkt/kostnad.

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.

Om en förvaltningsfastighet omklassificeras till rörelsefastighet eller lagerfastighet, redovisas fastigheten till ett antaget anskaffningsvärde motsvarande fastighetens bedömda verkliga värde vid tidpunkten för omklassificeringen.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Akademiska Hus har en intern process för fastighetsvärdering som är väl utvecklad och kvalitetssäkrad. Uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagets värderingsspecialister och fastställs slutligen av den verkställande direktören.

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 avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	*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 i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet 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. Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskriven tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig.

Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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 fastighetskostnad 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 leasingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas istället som en kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska 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"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

Tillgångar:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga derivat, förutom elderivat, innehas 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 under denna kategori redovisas löpande till verkligt värde via övrigt totalresultat. Till denna kategori hör bolagets samtliga elderivat.

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande 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.

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.

Skulder:

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga derivat, förutom elderivat, innehas 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 övrigt totalresultat

Skulder under denna kategori redovisas löpande till verkligt värde via övrigt totalresultat. Till denna kategori hör bolagets samtliga elderivat.

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen

Skulder under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Till denna kategori hör de obligationslån som ingår i säkringspaketet.

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

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 och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. 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 extremt likvida företagscertifikat som omedelbart kan omsättas till ett värde av det bokförda beloppet. De kortfristiga placeringarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Likvida medel värderas till upplupet anskaffningsvärde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013377

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. Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdeförändring påverkar förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp. 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 har kort förväntad löptid och 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, FRA-kontrakt och ränteoptioner) 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 ränteswapavtal). 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. Elderivaten värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande i övrigt totalresultat. Effekterna av prissäkringen, 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". "Verkligt värdesäkring" innebär att såväl säkrad post/exponering som säkringsinstrumentet värderas till verkligt värde. 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.

De krav som måste uppfyllas för att få tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 är ekonomiskt samband, kreditrisk och säkringsgrad. Ekonomiskt samband innebär att det måste finnas ett ekonomiskt samband mellan säkringen och den säkrade positionen. 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. Det andra kravet är att kreditriskeffekter inte får dominera förändringen i marknadsvärde. Gällande kreditrisken kan Akademiska Hus konstatera att förändring i kreditrisk inte ger någon betydande effekt på säkringspakets marknadsvärde, bolaget har en väldigt stabil rating. Den kreditrisk som finns hanteras genom så kallade CSA-avtal. Det sista kriteriet innebär att bolaget måste fastställa säkringsgraden av sitt säkringspaket. 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.

AVSÄTTNINGAR
Avsättningar redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderföretaget har upprättats i årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS:er och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper
Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2022.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

Under året har 0 (0) fastigheter skrivits upp. Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

Hyresgästanpassningar 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 skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Dessa redovisas således med bruttobeloppet i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS måste företagsledningen 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 nuvärdeberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhållanden, 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 kontraktsportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

	Ökning med en procentenhet				Minskning med en procentenhet			
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	68	0,2	175	0,2	-68	-0,2	-175	-0,2
Vakanser	-65	-1,1	-981	-0,8	65	1,1	981	0,8
Driftkostnader	-11	-0,1	-121	-0,1	11	0,1	121	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-0,1	-61	-0,1	7	0,1	61	0,1
Kalkylränta	—	-7,8	-7 432	-6,4	—	8,1	8 266	7,2
Direktavkastningskrav	—	-11,0	-10 355	-9,0	—	15,6	16 325	14,1

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 844 767 Tkr (6 568 467) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 810 703 Tkr (1 971 514). Övrigt består främst av vakanta kontrakt utan slutdatum.

De två största hyresgästerna är Kungliga Tekniska högskolan och Karolinska Institutet som står för 10,9 procent respektive 10,7 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2022-12-31

Förfalloår för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
2023	225	412 511 284	6
2024	258	807 700 939	13
2025	175	1 025 844 647	16
2026	172	1 028 169 296	16
2027	44	446 038 771	7
2028	36	609 850 382	10
2029 och senare	117	1 939 724 926	31
Övrigt	269	82 746 075	1
Totalt	**1 296**	**6 352 586 320**	**100**

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2022-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra , Mkr	Andel i %
> 70 000	6	740 362 406	12
30 000 – 70 000	42	1 833 389 916	29
10 000 – 30 000	132	2 283 228 845	36
7 500 – 10 000	46	400 476 770	6
5 000 – 7 500	55	343 740 164	6
2 500 – 5 000	88	333 299 843	5
< 2 500	658	335 342 301	5
Övrigt	269	82 746 075	1
Totalt	**1 296**	**6 352 586 320**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	124 824	—
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	48 976	43 363	48 976	43 363
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	52 700	55 595	52 700	55 595
Övrigt	7 270	11 318	7 123	11 318
SUMMA	**108 946**	**110 276**	**233 623**	**110 276**

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-18 547	-19 430	-18 546	-19 430
Utredningar	-37 994	-19 150	-37 994	-19 150
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	—	-127 160
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-27 705	-20 746	-27 706	-18 490
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-46 590	-49 272	-46 590	-49 272
Övrigt	-29 106	-31 417	-27 431	-35 603
SUMMA	**-159 942**	**-140 015**	**-158 267**	**-269 105**
Tomträttsavgäld	—	—	-82 314	-82 822

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 810 703	-1 971 514	-2 255 898	-2 156 728
Centrala administrationskostnader	-67 560	-67 306	-67 538	-67 285
Utvecklingskostnader	-50 434	-53 217	-50 434	-53 217
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	**-1 928 697**	**-2 092 037**	**-2 373 870**	**-2 277 230**
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-722 686	-642 796	-722 686	-642 796
Fastighetsadministration	-70 864	-61 458	-70 864	-61 365
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-104 946	-469 367	-436 405	-469 367
Tomträttsavgäld	—	—	-82 314	-82 822
Fastighetsskatt	-9 224	-8 797	-9 224	-8 797
Personalkostnader	-531 600	-520 400	-577 705	-505 981
Avskrivningar	-13 009	-14 440	—	—
Övriga kostnader	-476 368	-374 779	-474 672	-506 102
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	**-1 928 697**	**-2 092 037**	**-2 373 870**	**-2 277 230**

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Immateriella tillgångar	-1 668	-1 099	-1 668	-1 099
Fastigheter	—	—	-1 604 926	-1 564 657
Inventarier och installationer	-11 341	-13 341	-11 341	-13 341
SUMMA	**-13 009**	**-14 440**	**-1 617 935**	**-1 579 097**

I koncernen redovisats avskrivningar som fastighetsadministration och driftskostnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Utdelning	—	—	1 446 794	—
Nedskrivning till följd av värdeöverföring*	—	—	-109 143	—
SUMMA	**0**	**0**	**1 337 651**	**0**

För 2022 avser det utdelning från dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB om 1 336 000 000 kr, Akademiska Hus Utveckling och Support AB om 1 650 902 kr och Akademiska Hus Lorensberg 24:2 AB om 109 142 550 kr.

* Underprisöverlåtelsen av fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2 betraktas som värdeöverföring enligt Aktiebolagslagen (ABL), varvid värdeöverföringen redovisas till ett verkligt värde om 109 142 550 kr, som utdelning i resultaträkningen. Fastighetsöverlåtelsen har medfört en nedskrivning av andelarna i dotterbolaget Akademiska Hus Lorensberg 24:2 AB.

10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Ränteintäkter	229 917	35 751	229 917	35 751
Räntekostnader	-682 321	-404 074	-749 260	-470 949
TOTALT RÄNTENETTO	**-452 404**	**-368 323**	**-519 343**	**-435 198**
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	309 211	370 140	309 211	370 140
Verkligt värdesäkringar	276 538	75 201	276 538	75 201
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**585 749**	**445 341**	**585 749**	**445 341**
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	724 514	-65 173	724 514	-65 173
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**724 514**	**-65 173**	**724 514**	**-65 173**
Tomträttsavgäld	-82 314	-82 822	—	—
FINANSNETTO	**775 545**	**-70 977**	**790 920**	**-55 030**

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2022	2021
AKADEMISKA HUS AB		
Kvinnor	183	183
Män	344	345
KONCERNEN TOTALT	**527**	**528**

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 35 procent (35).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (7) stämmovalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 4 (2) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 40 procent (22). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, CFO, projektdirektör, direktör Teknik & Service, fastighetsdirektör, hållbarhetschef, direktör innovation & affärsutveckling, kommunikationsdirektör, HR-direktör samt chefsjurist. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 4 738 Tkr (10 715). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR[1]				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	6 294	12 788	6 294	12 788
Övriga anställda	331 785	333 509	331 785	333 509
SUMMA	**338 079**	**346 297**	**338 079**	**346 297**
SOCIALA KOSTNADER[1]				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	4 056	6 218	4 056	6 218
(varav pensionskostnader)	(2 078)	(2 200)	(2 078)	(2 200)
Övriga anställda	179 399	166 256	225 504	151 836
(varav pensionskostnader)	(74 179)	(63 384)	(120 284)	(48 964)
SUMMA	**183 455**	**172 474**	**229 560**	**158 054**
(varav pensionskostnader)	(76 257)	(65 584)	(122 362)	(51 164)

1) Catarina Fritz, Magnus Huss och Peter Bohman lämnade sina befattningar från och med 30 juni och Jonas Bjurgren från och med 31 augusti 2022 enligt avtal träffat i december 2021. I beloppen ingår ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättningar, om totalt 12 674 Tkr för 2021. Hayar Gohary lämnade sin befattning från och med 23 maj 2022. I beloppet ingår ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmånader och pensionsavsättningar, om totalt 4 182 Tkr för 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133379

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN		2022 Styrelse-arvode	2022 Investeringsutskott	2022 Ersättningsutskott	2022 Revisions- och finansutskott	2021 Styrelse-arvode	2021 Investeringsutskott	2021 Ersättningsutskott	2021 Revisions- och finansutskott
Ordförande	Anitra Steen	352	—	11	—	339	—	10	—
Ledamot	Erik Sandstedt[1]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Anna Magnusson[3]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Britta Burreau[2]	—	—	—	—	80	—	—	15
Ledamot	Svante Hagman[5]	84	17	—	—	163	32	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	170	—	—	44	163	—	—	42
Ledamot	Robin Teigland[5]	84	11	—	—	163	21	—	—
Ledamot	Mariette Hilmersson[4]	87	11	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Peter Gudmundson	170	—	—	33	163	—	—	32
Ledamot	Örjan Wikforss	170	22	—	—	163	21	—	—
Ledamot	Håkan Stenström[4]	87	17	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Mariell Juhlin[4]	87	11	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Sofi Sonesson	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Josef Mård	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		**1 291**	**89**	**11**	**77**	**1 234**	**74**	**10**	**89**

1) Invald vid bolagsstämma 28 april 2021 2) Lämnade styrelsen 30 juni 2021 3) Lämnade styrelsen 28 april 2021
4) Invald vid bolagsstämma 28 april 2022 5) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 28 april 2022

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE		2022 Grundlön[1]	2022 Pensionskostnad	2021 Grundlön[1]	2021 Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson[2]	—	—	2 886	709
Koncernchef/Verkställande direktör	Caroline Arehult[3]	4 550	1 673	1 460	18
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz[4]	—	—	2 359	620
CFO	Peter Anderson[5]	1 506	441	—	—
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren[4]	—	—	2 086	534
Fastighetsdirektör	Anna Alsborger[7]	1 897	432	—	—
Projektdirektör	Hayar Gohary[6]	1 033	231	1 832	449
Projektdirektör	Ali Ranji[10]	320	—	—	—
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss[4]	—	—	2 064	525
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman[4]	—	—	1 696	408
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö	1 676	393	1 663	398
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 623	377	1 582	372
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist	1 647	596	1 643	607
Kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 271	409	1 263	337
Direktör Teknik & Service	Andreas Kupenberg[8]	993	269	—	—
Hållbarhetschef	Erik Florman[9]	641	100	—	—
SUMMA		**17 157**	**4 921**	**20 534**	**4 977**

1) Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.
2) Lämnade företagsledningen och sin position som koncernchef/vd den 31/8-21
3) Blev medlem i företagsledningen och tillträdde sin position som koncernchef/vd den 1/9-21
4) Catarina, Magnus och Peter lämnade sina befattningar från och med 30/6 och Jonas från och med 31/8 2022 enligt avtal träffat i december 2021. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning, uppgår till 12 674 Tkr, vilket är utöver beloppen som redovisas i tabellen. Vid anställning eller annat tillkommande avlönat arbete ska ersättningen reduceras under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten. Hela kostnaden inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2021.
5) Blev medlem i företagsledningen 2/5-22.
6) Hayar lämnade sin befattning från och med 23/5 2022. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 4 182 Tkr, vilket är utöver beloppet som redovisas i tabellen. Vid anställning eller annat tillkommande avlönat arbete ska ersättningen reduceras under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten. Hela kostnaden, inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2022.
7) Blev medlem i företagsledningen 1/2-22
8) Blev medlem i företagsledningen 9/6-22
9) Blev medlem i företagsledningen 10/5-22
10) Blev medlem i företagsledningen 1/11-22

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. Ersättning till vd och ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension, där pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till vd beslutas av styrelsen i samråd med ersättningsutskottet.

Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda i Akademiska Huskoncernen eller anställda i Regeringskansliet uppbär ej något arvode. Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2022.

PENSIONER

För Caroline Arehult har Akademiska Hus har tecknat en individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. Caroline Arehult har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av kontantlönen. 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 kostnadsneutral mot förmånsbestämd ITP2, alternativt "premietrappa" enligt företagets direktiv kring pensionsförmåner.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Caroline Arehult och även alla ledande befattningshavare har avtal med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions eller semesterlönegrundande. Inkomster som erhålls genom annan anställning eller näringsverksamhet under den period som avgångsersättningen utbetalas av Bolaget, ska avräknas från avgångsersättning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 450	1 350	1 450	1 350
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	313	371	313	371
Skatterådgivning	59	159	59	159
Övriga tjänster	51	144	51	144
SUMMA	**1 873**	**2 024**	**1 873**	**2 024**

Med revisionsuppdrag avses revisorns 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 kvalitetssäkringstjänster (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.

13 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	Koncernen	
Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	112 323 370	99 611 279
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 483 631	2 456 769
+ Aktiverade ränteutgifter	66 940	66 875
+ Förvärv	110 200	—
– Försäljningar	-713 591	-2 264 276
+/– Marknadsvärdeförändring	**1 100 651**	**12 452 724**
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-4 922 274	8 481 215
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-304 829	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat KPI	5 321 750	—
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-889 804	35 960
Varav aktiverade ränteutgifter	-66 940	-66 875
Varav övrig värdeförändring	1 962 748	4 002 424
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	**115 371 201**	**112 323 370**

Värdeförändringar i beståndet, Tkr	**2022**	2021
Positiva	4 578 577	15 289 784
Negativa	-3 477 926	-2 837 060
Resultat vid försäljning och utrangering	7 546	28 724
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	**1 108 197**	**12 481 448**

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2022 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

Fördelning värderingsmetod	**Tkr**	**Andel, %**
Kassaflödesmetod	103 084 076	89,3%
Övrig värderingsmetod	10 718 044	9,3%
Ortsprismetod (utbyggnadsreserver)	1 569 081	1,4%
SUMMA	**115 371 201**	**100%**

89,3 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 marknadsmässig 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. 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 värderingsförutsättningar med externa värderingsinstitut. Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats 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 hyreskontrakt, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen.

9,3 procent av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Indikativa försäljningspris ingår i denna grupp.

Utbyggnadsreserver, 1,4 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 1,56 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 358 Mkr (3 626) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133380

Värderingsförutsättningar 2022

Det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan har under årets första kvartal sänkts med 0,14 procentenheter. Därefter har det funnits osäkerhet på fastighetsmarknaden och förutsättningar har ändrats, därför har Akademiska Hus i de efterföljande kvartalen höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 0,38 respektive 0,49 procentenheter. Totalt uppgick värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2022 till -4 922 Mkr (8 481).

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. 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 6,1 år (6,2). 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 5,82 – 10,92 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 3,65 procent och 8,65 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per ort redovisas i tabellen nedan.

	2022-12-31		2021-12-31	
	Direkt-avkastnings-krav, %	**Kalkyl-räntor, %**	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %
Stockholm*	4,4	6,6	4,2	6,3
Uppsala	4,8	6,9	4,5	6,6
Göteborg	4,5	6,7	4,2	6,3
Lund	5,4	7,6	5,2	7,3
Umeå	5,6	7,8	5,5	7,6
Linköping	5,5	7,7	5,6	7,7
Övriga	6,4	8,7	6,5	8,6
Koncern	**4,7**	**6,9**	**4,5**	**6,6**

*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	26 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstäta lokaler/ icke installationstäta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	5,0%
Inflationsantagande år 2–10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 3%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstäta lokaler	105 kr/kvm
Underhållskostnader installationstäta lokaler	145 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och affärsbankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under kontraktsperioden beräknas till högst inflationen (KPI) med hänsyn till kontraktets indexandel. Faktisk vakans tillämpas vid förekomst och efter kontraktsperiodens utgång tillämpas en schablonvakans på tre procent. 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 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 marknads-värde, Mkr*	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	175	0,2
Vakanser, +/- en procentenhet	-981	-0,8
Driftkostnader, +/- en procent	-121	-0,1
varav mediaförsörjning	-61	-0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	+/- 610	0,6
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	+/- 610	0,6
Kalkylränta, + en procentenhet	-7 432	-6,4
Kalkylränta, - en procentenhet	8 266	7,2
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-10 355	-9,0
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	16 325	14,1

*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 6 844 767 Tkr (6 568 467) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 810 703 Tkr (1 971 514).

Från den 1 januari 2022 redovisas förebyggande underhåll koncernmässigt som tillkommande anskaffning på förvaltningsfastigheter.

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 30 816 Mkr (31 106) externvärderats vilket motsvarar cirka 27 procent (28) av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2022 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna var under 2022 +/- två procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgick till 49 127 038 Tkr (48 559 198). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt. Skattemässigt restvärde uppgick till 30 646 741 Tkr (31 332 244).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 823 011	63 484 384
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 140 063	4 585 990
Förvärv	110 200	—
Försäljningar och utrangeringar	-161 194	-1 289 015
Omklassificeringar	—	41 652
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	**68 912 080**	**66 823 011**
Ingående uppskrivningar	7 692 308	6 574 919
Omklassificeringar	—	1 117 389
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	**7 692 308**	**7 692 308**
Ingående avskrivningar	-25 593 420	-23 203 454
Omklassificeringar	—	-1 148 460
Försäljningar och utrangeringar	83 697	317 459
Årets avskrivningar	-1 616 601	-1 558 965
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	**-27 126 324**	**-25 593 420**
Ingående nedskrivningar	-362 701	-349 264
Omklassificeringar	—	-10 580
Försäljningar och utrangeringar	—	3 623
Återförda nedskrivningar	11 675	8 950
Årets nedskrivningar	—	-15 430
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	**-351 026**	**-362 701**
BOKFÖRT VÄRDE	**49 127 038**	**48 559 198**

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	537 145	507 298
Lämnade koncernbidrag	-50	—
SUMMA	**537 095**	**507 298**
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2016	—	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	571 000	571 000
Periodiseringsfond avsatt 2018	480 000	480 000
Periodiseringsfond avsatt 2019	460 000	460 000
Överavskrivningar	1 377 139	1 377 139
SUMMA	**2 888 139**	**3 425 284**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-764 062	-491 833	-764 062	-491 833
Summa aktuell skatt	**-764 062**	**-491 833**	**-764 062**	**-491 833**
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	-120 664	-91 740	-120 664	-91 740
Förvaltningsfastigheter	-588 042	-2 738 191	-76 776	-96 326
Periodiseringsfond	110 652	111 606	—	—
Avsatt till pensioner	-56 852	2 971	—	—
Summa uppskjuten skatt	**-654 906**	**-2 715 355**	**-197 440**	**-188 066**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-1 418 968**	**-3 207 188**	**-961 502**	**-679 900**

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Redovisat resultat före skatt	6 908 759	16 997 178	5 752 251	3 274 685
Skatt enligt gällande skattesats	-1 423 204	-3 501 419	-1 184 964	-674 585
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-14 229	-1 494	-14 229	-1 494
Ej skattepliktiga intäkter	1 044	—	1 044	—
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-2 110	-5 767	-2 110	-5 767
Resultat från andel i koncernbolag	—	—	275 556	—
Skattereduktion AlbaNova	—	322 000	—	—
Skattemässig vinst vid fsg. bokföringen 2022	—	-328	—	-328
Skattereduktion inventarier inköpta 2021	18 998	—	18 998	—
Justering av tidigare års skattekostnad	—	—	-55 797	—
Övrigt	533	-20 180	—	2 274
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	**-1 418 968**	**-3 207 188**	**-961 502**	**-679 900**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	—	51 139	—	51 138
Ej avdragsgilla kostnader	19 459	19 459	19 459	19 459
Avsatt till pensioner	18 218	75 069	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	**37 677**	**145 667**	**19 459**	**70 597**
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-311 266	-450 592	—	—
Förvaltningsfastigheter	-16 524 626	-15 875 556	-2 594 878	-2 518 101
Finansiella instrument	-95 218	—	-95 218	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	**-16 931 110**	**-16 326 148**	**-2 690 096**	**-2 518 101**
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**-16 893 433**	**-16 180 481**	**-2 670 637**	**-2 447 504**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Poster som inte kan omföras till årets resultat				
- elderivat	-25 693	-7 549	-25 693	-7 549
- aktuariella vinster och förluster	-47 354	-3 256	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**-73 047**	**-10 805**	**-25 693**	**-7 549**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 9 maj 2022 uppgick till 2 484 000 000 kronor (2 142 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 1 163,47 kronor (1 003,28). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 360,66 kronor per aktie, totalt 2 905 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	980 768 697
Årets vinst	4 790 749 208
Summa	**5 771 517 905**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 905 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 866 517 905 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2022 (MKR)

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelnings-grundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 954		6 954
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 811		-1 811
DRIFTÖVERSKOTT	**5 143**		**5 143**
Centrala administrationskostnader	-68		-68
Utvecklingskostnader	-50		-50
Ränteintäkter	230		230
Räntekostnader	-682		-682
Tomträttsavgälder	-82		-82
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	**4 490**		**4 490**
Värdeförändringar fastigheter	1 108	-1 101	8
Värdeförändringar finansiella instrument	1 310	-586	724
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**6 909**	**-1 686**	**5 222**
Skatt/aktuell skatt	-1 419	347	-1 072
RESULTAT EFTER SKATT	**5 490**	**-1 339**	**4 150**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 905

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2022 uppgick till 2 484 Mkr.

18 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 338	4 064	8 338	4 064
Inköp	—	4 274	—	4 274
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**8 338**	**8 338**	**8 338**	**8 338**
Ingående avskrivningar	-2 047	-948	-2 047	-948
Årets avskrivningar	-1 668	-1 099	-1 668	-1 099
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-3 715**	**-2 047**	**-3 715**	**-2 047**
BOKFÖRT VÄRDE	**4 623**	**6 291**	**4 623**	**6 291**

19 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126 838	130 359	126 838	130 359
Årets inköp	11 268	13 740	11 268	13 740
Försäljningar och utrangeringar	—	-45	—	-45
Omklassificeringar	—	-17 216	—	-17 216
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**138 106**	**126 838**	**138 106**	**126 838**
Ingående avskrivningar	-92 943	-96 857	-92 943	-96 857
Försäljningar och utrangeringar	—	39	—	39
Årets avskrivningar	-11 341	-13 341	-11 341	-13 341
Omklassificeringar	—	17 216	—	17 215
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-104 284**	**-92 943**	**-104 284**	**-92 943**
BOKFÖRT VÄRDE	**33 821**	**33 894**	**33 821**	**33 894**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**600**	826 222
Förvärv av dotterföretag	**109 193**	—
Nedskrivning till följd av värdeöverföring	**-109 143**	
Försäljning av dotterföretag	**—**	-825 622
BOKFÖRT VÄRDE	**650**	**600**

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	**2022-12-31**	2021-12-31
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**	—
Akademiska Hus Göteborg Lorensberg 24:2 AB	559345-9208	Göteborg	25 000 (25 000)	100 (100)	**25**	—
SUMMA					**650**	**600**

Moderföretag indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	**2022-12-31**	2021-12-31
Akademiska Hus Kunskapen 3 AB	559282-9054	Göteborg	500 (500)	100 (100)	**50**	50
Akademiska Hus Kunskapen 4 AB	559328-2220	Göteborg	250 (250)	100 (100)	**—**	25
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	**—**	50
Akademiska Hus Kunskapen Holding AB	559379-2830	Göteborg	250 (250)	100 (100)	**25**	—
Akademiska Hus Kunskapen 5 AB	559379-2848	Göteborg	250 (250)	100 (100)	**25**	—
Akademiska Hus Kunskapen 6 AB	559379-2855	Göteborg	250 (250)	100 (100)	**25**	—
Akademiska Hus Kunskapen 7 AB	559379-3028	Göteborg	250 (250)	100 (100)	**25**	—
SUMMA					**150**	125

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F62CF44A285B43F7ADCAG11A8AA292D2

21 Lån och finansiella instrument

	2022-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	1 339 194				1 339 194	1 339 194
Valutaränteswappar	1 180 449				1 180 449	1 180 449
Elderivat				46 475	46 475	46 475
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	**2 519 643**	**—**	**—**	**46 475**	**2 566 118**	**2 566 118**
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat	1 580				1 580	1 580
Räntederivat						
Valutaränteswappar	98 409				98 409	98 409
Elderivat				116 833	116 833	116 833
Kortfristiga placeringar		4 690 597			4 690 597	4 690 597
Hyres- och kundfordringar			310 658		310 658	310 658
Kassa och bank			2 366 028[1]		2 366 028	2 366 028
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	**99 989**	**4 690 597**	**2 676 686**	**116 833**	**7 584 105**	**7 584 105**
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-1 115 845				-1 115 845	-1 115 845
Valutaränteswappar	-633 282				-633 282	-633 282
Elderivat						
Svenska obligationslån			-13 819 897		-13 819 897	-13 618 211
Utländska obligationslån		-16 010 856			-16 010 856	-16 010 856
Övriga lån			-1 262 201		-1 262 201	-1 291 831
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**-1 749 127**	**-16 010 856**	**-15 082 098**	**—**	**-32 842 081**	**-32 670 025**
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-165 231				-165 231	-165 231
Räntederivat	-2 281				-2 281	-2 281
Valutaränteswappar						
Elderivat	-4 155				-4 155	-4 155
ECP			-2 754 016		-2 754 016	-2 753 878
Svenska obligationslån			-3 099 687		-3 099 687	-3 079 085
Utländska obligationslån		-520 007			-520 007	-520 007
Övriga lån			-14 802		-14 802	-14 802
Leverantörsskulder			-248 189		-248 189	-248 189
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	**-171 667**	**-520 007**	**-6 116 694**	**—**	**-6 808 368**	**-6 787 628**

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens kassa och bank. Kassa och bank för moderföretaget är 2 366 003 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte.
Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133383

	2021-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)	Totalt redovisat värde	Totalt verkligtvärde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	1 251 551				1 251 551	1 251 551
Valutaränteswappar	2 210 773				2 210 773	2 210 773
Elderivat				12 120	12 120	12 120
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	**3 462 324**	**—**	**—**	**12 120**	**3 474 444**	**3 474 444**
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat	101 848				101 848	101 848
Räntederivat	5 101				5 101	5 101
Valutaränteswappar						
Elderivat				45 251	45 251	45 251
Kortfristiga placeringar		1 905 140			1 905 140	1 905 140
Hyres- och kundfordringar			503 284		503 284	503 284
Kassa och bank			2 161 979[1]		2 161 979	2 161 979
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	**106 949**	**1 905 140**	**2 665 263**	**45 251**	**4 722 603**	**4 722 603**
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-1 312 712				-1 312 712	-1 312 712
Valutaränteswappar	-2 608				-2 608	-2 608
Elderivat						
Svenska obligationslån			-16 464 085		-16 464 085	-18 569 102
Utländska obligationslån		-14 502 663			-14 502 663	-14 502 663
Övriga lån			-273 733		-273 733	-273 733
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**-1 315 320**	**-14 502 663**	**-16 737 818**	**—**	**-32 555 801**	**-34 660 818**
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-4 011				-4 011	-4 011
Räntederivat						
Valutaränteswappar						
Elderivat						
ECP			-2 710 384		-2 710 384	-2 710 181
Svenska obligationslån			-1 252 764		-1 252 764	-1 255 607
Utländska obligationslån						
Övriga lån			-1 016 093		-1 016 093	-1 014 382
Leverantörsskulder			-317 823		-317 823	-317 823
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	**-4 011**	**—**	**-5 297 064**	**—**	**-5 301 075**	**-5 302 004**

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens kassa och bank. Kassa och bank för moderföretaget är 2 161 908 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte.
Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

LÅN

Koncernens finansieringsker 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 0,84 Mkr (6,5) under 2022. 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 776 Mkr (-71) och genomsnittligt medelkapitalet är 31 551 Mkr (32 924). Finansieringskostnaden uppgick till -2,47 procent (0,13) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringar i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en minskning av finansieringskostnaden med -4,16 procent (-1,15).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2022	2021	2020	2019	2018
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	1,70	1,22	1,31	1,07	0,88
Räntenetto ränteswappar, %	-0,01	0,06	0,17	0,14	0,09
Finansieringskostnad, %	**1,69**	**1,28**	**1,48**	**1,21**	**0,97**
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-4,16	-1,15	0,59	1,39	1,33
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	**-2,47**	**0,13**	**2,07**	**2,60**	**2,30**

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD, MKR

	2022	2021
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-513	-367
Räntenetto derivat	4	-18
Övriga räntekostnader	-10	-50
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	67
TOTALT RÄNTENETTO	**-452**	**-368**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	309	370
– realiserade	725	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	276	75
TOTALA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**1 310**	**380**
Tomträttsavgäld	-82	-83
REDOVISAT FINANSNETTO	**776**	**-71**

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 räntederivat i förlängningssyfte, innebär att finansieringskostnaden 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 långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med valutaränteswappar. Värdeförändringarna för respektive instrument kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För dessa finansieringar tillämpas säkringsredovisning där endast redovisningsteknisk ineffektivitet, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.

	2022			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		4 690 597		4 690 597
Fristående derivat		1 340 774		1 340 774
Verkligt värde säkringar		1 278 858		1 278 858
TOTALA TILLGÅNGAR	**—**	**7 310 229**	**—**	**7 310 229**
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-1 287 511		-1 287 511
Verkligt värde säkringar		-633 282		-633 282
Obligationslån (verkligt värde)		-16 530 863		-16 530 863
TOTALA SKULDER	**—**	**-18 451 656**	**—**	**-18 451 656**

	2021			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		1 905 140		1 905 140
Fristående derivat		1 358 500		1 358 500
Verkligt värde säkringar		2 210 774		2 210 774
TOTALA TILLGÅNGAR	**—**	**5 474 414**	**—**	**5 474 414**
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-1 316 723		-1 316 723
Verkligt värde säkringar		-2 608		-2 608
Obligationslån (verkligt värde)		-14 502 663		-14 502 663
TOTALA SKULDER	**—**	**-15 821 994**	**—**	**-15 821 994**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133384

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabellen på sidan 87 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 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 nollkupongsvärdering, vilket innebär att instrumentets samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Nollkupongsräntorna som används vid diskonteringen av kassaflödena är beräknade enligt marknadspraxis med DEPO/FRA/SWAP-noteringar som bas. Källan till denna information är realtidsdata från Bloomberg.

		2022-12-31		2021-12-31	
Värdering till verkligt värde	**Värderingssätt**	Verkligt värde	Resultat-påverkan	Verkligt värde	Resultat-påverkan
Derivat – fristående och i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	698 839	-494 113	2 249 942	15 152
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	4 690 597	-300	1 905 140	67
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-16 530 863	1 804 456	-14 502 663	-358 874

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.

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.

	Koncernen		Moderföretaget	
Kapitalförvaltning, Mkr	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Bruttolåneskuld	**-37 481**	**-36 220**	**-37 481**	**-36 220**
Säkerhet för derivat, netto	-643	-2 091	-643	-2 091
Likvida medel	7 057	4 067	7 057	4 067
Kortfristiga fordringar	489	805	489	805
NETTOLÅNESKULD	**-30 578**	**-33 439**	**-30 578**	**-33 439**
Räntebärande del av pensionsskuld	-469	-693	-381	-328
Tomträttsavgäld	-2 663	-2 662	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	**-33 711**	**-36 794**	**-30 959**	**-33 767**

Alla lån, inklusive obligationslån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneslulden 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 ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6 procent.

Vid 2022 års utgång uppgick soliditeten till 50,2 procent (49,6) i koncernen och till 20,1 procent (17,6) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 2 905 Mkr, blir soliditeten 49,1 procent i koncernen och 16,1 procent i moderföretaget.

Koncernens kapitalstruktur utgörs av räntebärande nettolåneskuld samt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare (aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, balanserade vinstmedel inklusive årets resultat).

22 Finansiell riskhantering (Koncernen)

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. Det centrala styrdokumentet som fastställs av styrelsen är Finanspolicyn som beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Avvägning måste 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 enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera räntebindningstiden.

I finanspolicyn beskrivs de mandat som ska finnas för att hantera ränterisken. Mandaten anges för de två delportföljerna i skuldportföljen samt andelen realräntеobligationer enligt följande:

Lång obligationsportfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering viket motiverar ett separat

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 4 644 Mkr (5 424) emitterade, vilket motsvarade 12,56 procent (15,73) av den totala portföljen. Realränteandelen – obligationer med real ränta, får uppgå till max 5 procent (5) av total portfölj. Vid årsskiftet var realräntеobligationer för totalt 500 Mkr (500) emitterade, vilket motsvarade 1.67 procent (1.61) av den totala portföljen.

Grundportfölj – består av resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och räntederivat. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (3 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 3,83 år (5,56), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING, MKR

	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2023	6 446	18 664
2024-2028	13 016	9 686
2029-2033	5 438	2 850
2034-2038	2 473	1 895
2039-2043	5 020	3 236
2044-2048	4 743	805
SUMMA	**37 136**	**37 136**

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:

	2022			
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	USD
Bokfört värde, Tkr	43 559	428 910	537 959	37 725
Nominellt belopp i respektive valuta, tusental	91 000	1 020 000	510 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026-2032	2025-2044	2032-2048	2023-2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Tkr	33 034	-83 183	1 656 269	-77 982
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Tkr	-36 690	-92 183	-1 752 306	76 722
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,55	1,73	2,78

	2021			
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	USD
Bokfört värde, Tkr	53 735	981 136	1 106 049	67 245
Nominellt belopp i respektive valuta, tusental	91 000	650 000	510 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026-2032	2025-2044	2032-2048	2023-2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Tkr	19 933	-243 938	618 919	-59 775
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Tkr	-17 363	138 783	-583 665	57 085
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,37	1,73	2,78

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, Tkr	**2022-12-31**	2021-12-31
Bokfört värde	221 068	-56 060
Nominellt belopp	6 140 000	-4 510 000
Förfallotidpunkt	2023-2030	2022-2030

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 4 000 Tkr (4 488).

RÄNTEKÄNSLIGHET

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Tkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 14 326 Tkr (26 822) per årsskiftet 2022.

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 valutakurssäkras därför med hjälp av valutaterminskontrakt och valutaränteswapavtal.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	641	-641	—
CHF	11 482	-11 482	—
EUR	5 670	-5 670	—
SEK	18 236	19 685	37 921
USD	4 582	-4 582	—
SUMMA	**40 611**	**-2 690**	**37 921**

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133385

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde	-163 651	97 837
Nominellt belopp	3 721 853	2 616 002
Förfallotidpunkt	2023	2022

LIKVIDITETS- OCH REFINANSIERINGSRISK

Risken avser att koncernen exponeras för högre kostnad än förväntat eller att finansieringsmöjligheterna är begränsade vid refinansieringstillfället. 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 kreditförsörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 30 procent (35) får förfalla till refinansiering inom en tolvmånaders period. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 17,4 procent (14,4). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida tillgångar uppgick till 7 057 Mkr (4 067) vid utgången av 2022. Vid årsskiftet fanns även bekräftade outnyttjade kreditfaciliteter i bank på 6 000 Mkr (6 000). Därutöver är kreditfaciliteten i Europeiska investeringsbanken om 1 200 Mkr, som tecknades i december 2021, fortsatt outnyttjad.

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Ram 2022-12-31	Utnyttjat nominellt 2022-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	339 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 294 MEUR

Följande tabell 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 terminsräntesatser på balansdagen.

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

Likviditetsrisk, Mkr	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leasingavgifter	Leverantörsskuld	Summa
2023	-7 364	39	4 704	-82	-248	-2 951
2024	-4 860	-120		-82		-5 062
2025	-3 669	-44		-82		-3 795
2026	-1 787	101		-82		-1 768
2027–2031	-4 771	-44		-410		-5 225
2032–2036	-9 111	184		-410		-9 337
2037–2041	-3 747	208				-3 539
2042–2046	-6 674	1				-6 673
2047–2051	-4 366	0				-4 366
2052-2056	-1 334	0				-1 334
SUMMA	**-47 683**	**325**	**4 704**	**-1 148**	**-248**	**-44 050**

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Inom finansieringsverksamheten exponeras koncernen dels när överskottslikviditet 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 nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2022 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 138 Mkr (2 263). 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 ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit CSA säkerheter om 735 Mkr (2 091) 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 2022-12-31		
Tkr	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	2 782 939	-1 150 375	1 632 564
Derivat finansiella skulder	-1 920 794	507 419	-1 413 375
SUMMA	**862 145**	**-642 956**	**219 189**

Tabellen visar att säkerhetsöverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 862 Mkr till 219 Mkr.

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2021-12-31		
Tkr	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	3 626 644	-2 284 963	1 341 681
Derivat finansiella skulder	-1 319 331	194 119	-1 125 212
SUMMA	**2 307 313**	**-2 090 844**	**216 469**

I tabellen nedan framgår koncernens exponering för motpartsrisker fördelat på olika ratingkategorier:

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	99	0	77	22
A+/A1	2 362	-262	-178	2 278
A/A2	434	0	436	-2
A-/A3	1 489	-56	507	926
BBB+/Baa1	94	-115	-107	86
BBB/Baa2 endast med CSA	—	—	—	—
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1	—	—	—	—
Av svenska staten helägda bolag	2 955	—	—	2 955
Av svenska staten delägda bolag	725	—	—	725
SUMMA	**8 158**	**-433**	**735**	**6 990**

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Sedan 1 januari 2021 tillämpar bolaget säkringsredovisning för sina elderivat. Säkringsredovisningen är en kassaflödessäkring vilket innebär att värdeförändringar i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för i finansnettot, fram tills dess att de förfaller då de återförs från övrigt totalresultat för att möta elkostnaden i rörelseresultatet.

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och totalresultat enligt följande:

Elderivat som ingår i säkringsreserven	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde, Tkr	163 307	57 370
Nominellt belopp (MWh)	926 467	985 641
Förfallotidpunkt	2023-2024	2022-2024

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.

23 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	2 007 798	2 185 970	2 009 847	2 186 182
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	950 922	762 944	950 923	762 944
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	2 024 803	3 139 005	2 024 802	3 139 005
SUMMA	**4 983 523**	**6 087 919**	**4 985 572**	**6 088 131**

24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Realiseras inom 5 år	123 908	147 285	123 908	147 285
Realiseras efter 5 år	285 699	280 220	285 699	280 220
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	**409 607**	**427 505**	**409 607**	**427 505**

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	312 272	513 188	312 272	513 188
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-1 614	-9 904	-1 614	-9 904
SUMMA	**310 658**	**503 284**	**310 658**	**503 284**

Hyres- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överrensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2022 har 69 000 Tkr har varit förfallna i 1 till 5 dagar, 0 Tkr har varit förfallna i 6–30 dagar, 2 500 Tkr har varit förfallna 31–60 dagar och 5 500 Tkr har varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående balans	-9 904	-13 149	-9 904	-13 149
Årets reserveringar	-263	-54	-263	-54
Konstaterade kreditförluster	8 553	3 299	8 553	3 299
UTGÅENDE BALANS	**-1 614**	**-9 904**	**-1 614**	**-9 904**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133386

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Avräkning skatter och avgifter	**489 148**	804 762	**488 856**	804 762
Erhållna säkerheter	**507 418**	194 119	**507 418**	194 119
Övriga kortfristiga fordringar	**339 105**	373 222	**339 887**	373 435
SUMMA	**1 335 671**	1 372 103	**1 336 161**	1 372 316

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Upplupna hyror	**49 750**	46 934	**49 750**	46 934
Förutbetalda driftkostnader	**41 216**	43 203	**41 216**	43 203
Övrigt	**53 681**	68 245	**53 681**	68 245
SUMMA	**144 647**	158 382	**144 647**	158 382

28 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Kortfristiga placeringar	**4 690 597**	1 905 140	**4 690 597**	1 905 140
Kassa och bank	**2 366 028**	2 161 979	**2 366 003**	2 161 908
SUMMA	**7 056 625**	4 067 119	**7 056 600**	4 067 048

Likvida medel redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeringar 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 41 397 Tkr (27 023) 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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående balans	**149 662**	—	**149 662**	—
Värdeförändring kassaflödessäkringar				
– Elderivat	**87 528**	157 211	**87 528**	157 211
Skatteeffekt	**-25 693**	-7 549	**-25 693**	-7 549
UTGÅENDE BALANS	**211 497**	149 662	**211 497**	149 662

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Övriga räntebärande skulder	**1 150 375**	2 284 963	**1 150 375**	2 284 963
Övriga ej räntebärande skulder	**808 302**	587 188	**808 831**	587 188
SUMMA	**1 958 677**	2 872 151	**1 959 206**	2 872 151

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 med god rating 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 1 150 375 Tkr (2 284 962).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 608 693 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 338 103 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 11 881 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

Av moderföretagets övriga skulder förfaller 1 609 222 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 338 103 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 11 881 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1, 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 30 595 Tkr (29 314).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, 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 genom avsättningar i PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegrupplivgenom försäkringspremier. 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). Samtliga förmånsbestämda pensionsförpliktelser är kreditförsäkrade hos PRI Pensionsgaranti. Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2022. 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. ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

Ränterisk – En minskning av obligationsräntan leder till en ökning av pensionsskulden. Framtida eventuella nedgångar på räntan på bostadsobligationer i svenska kronor kan således innebära en risk för 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.

Lönerisk – Nuvärdet på den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida löner för planens medlemmar. Större löneökningar jämfört med vad som intagits i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl *koncernens pensionskostnad.*

Inkomstbasbeloppet – Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen beräknas med hänsyn till framtida ökningar av inkomstbasbeloppet. En större ökning än den nu antagna i de aktuariella beräkningarna innebär en risk för att koncernens skuld kan komma att öka, likväl koncernens pensionskostnad.

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

Antaganden	2022-12-31	2021-12-31
Diskonteringsränta, %	4,00	1,90
Löneökning, %	3,00	3,20
Inflation, %	2,00	2,20
Inkomstbasbelopp, %	2,50	2,70
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	9,30	9,50
Mortalitet	DUS21	DUS14

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	2022-12-31	2021-12-31
PENSIONERING VID BALANSDAGEN		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	23,9	24,3
PENSIONERING 20 ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Män	23,6	23,5
Kvinnor	26,0	25,3

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade *i resultaträkningen*	2022	2021
Förmåner intjänade under året	-12 394	-28 251
Ränta på pensionsavsättning	-13 455	-7 829
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSKOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	**-25 849**	**-36 080**

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

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2022	2021
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	274 636	19 330
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-44 762	-3 525
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**229 874**	**15 805**

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	692 819	690 091
Tjänstgöringskostnad under perioden	12 394	28 251
Nettoräntekostnad	13 455	7 829
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)	—	—
Förändringar i finansiella antaganden	-274 636	-19 330
Erfarenhetsbaserade justeringar	44 762	3 525
Pensionsutbetalningar	-19 479	-17 547
UTGÅENDE BALANS	**469 315**	**692 819**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013387

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	22 007	17 497
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	76 627	69 466
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	370 681	605 856
SUMMA	**469 315**	**692 819**

Nedan presenteras en analys av känslighet i de förmånsbestämda förpliktelserna avseende förändringar av de tillämpade antagandena för diskonteringsränta, inflation och löneökning. Känslighetsanalysen baseras på förändring av ett antagande medan alla andra antaganden hålls konstanta. I praktiken är detta ej troligt och förändringar i vissa antaganden kan vara korrelerade.

Känslighetsanalys i pensionsförpliktelsen	2022-12-31	2021-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	469 315	692 819
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	430 027	625 746
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	513 480	769 478
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	502 167	747 604
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	493 558	735 454

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 23 258 Tkr (25 850) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

Pensionsskuld	2022-12-31	2021-12-31
FPG/PRI-pensioner	335 769	279 231
Övriga pensioner	45 110	49 173
SUMMA	**380 879**	**328 404**

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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	328 404	324 290
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	63 255	7 920
Räntekostnader	10 861	13 290
Utbetalningar	-19 384	-16 378
Förskottsinbetalda pensionsmedel	-2 257	-718
UTGÅENDE BALANS	**380 879**	**328 404**

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2022	2021
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	-63 255	-7 920
Räntedel av pensionskostnad	-10 861	-13 290
PENSIONSKOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	**-74 116**	**-21 210**
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	-30 595	-29 314
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	-25 516	-11 965
TOTALA PENSIONSKOSTNADER	**-130 227**	**-62 489**

32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 951 472	1 836 682	1 951 472	1 836 682
Upplupna lön- och personalkostnader	76 767	67 054	76 767	67 054
Upplupna drift- och underhållskostnader	138 206	117 900	138 206	117 900
Upplupna investeringar	91 531	13 031	91 531	13 031
Upplupna räntor	198 205	180 819	198 205	180 819
Övriga interimsskulder	38 712	86 968	38 710	86 968
SUMMA	**2 494 893**	**2 302 454**	**2 494 891**	**2 302 454**

33 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	11 532 060	10 751 697	12 024 856	12 090 005
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	13 710 750	12 173 881	13 616 807	12 173 881
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	39 517 272	40 153 450	22 637 034	23 393 108
SUMMA	**64 760 082**	**63 079 028**	**48 278 697**	**47 656 994**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

34 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
Avskrivningar mm	13 009	14 440	1 617 935	1 579 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 167 594	-12 519 599	—	—
Realisationsvinst (–)/ förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	—	—	-124 824	127 153
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 121 627	-579 738	-1 121 627	-579 738
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	-223 504	2 728	60 889	4 114
Övrigt	8 893	171 248	10 485	171 894
SUMMA	**-2 490 823**	-12 910 921	**442 858**	1 302 520

Räntor och erhållen utdelning

Under 2022 har koncernen erlagt ränta om 144 770 Tkr och betalat räntor om -560 646 Tkr, detsamma gäller även för moderbolaget. Moderbolaget har erhålligt utdelning om 1 336 000 Tkr.

Investeringsverksamheten

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 605 100 Tkr (2 424 860) erlagts av koncernen, varav 2 511 157 Tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 688 892 Tkr (2 165 958) erhållits, varav 688 892 Tkr erhållits i likvida medel.

Finansieringsverksamheten

Ingående saldo för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 37 539 052 Tkr. Utgående saldo uppgår till 39 402 261 Tkr. Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 2 442 488 Tkr från finaniseringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på -579 279 Tkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Spärrade bankmedel	41 397	27 023	41 397	27 023
Credit Support Annex	415 871	19 500	415 871	19 500
Ställda säkerheter avseende clearade derivat	91 547	174 618	91 547	174 618
SUMMA	**548 815**	221 141	**548 815**	221 141

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

36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	6 886	5 710	6 886	5 710
SUMMA	**6 886**	5 710	**6 886**	5 710

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	**2022**	2021
FÖRSÄLJNING				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	**54 452**	841 568
SUMMA	**0**	**0**	**54 452**	**841 568**
FORDRINGAR				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	—
SUMMA	**0**	**0**	**0**	**0**
SKULDER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	**489 930**	1 338 308
SUMMA	**0**	**0**	**489 930**	**1 338 308**

38 Tomträtt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående tomträttsvärde	**2 662 950**	2 736 336	—	—
Årets försäljningar	—	-73 386	—	—
Utgående tomträttsvärde	**2 662 950**	2 662 950	—	—

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2022 uppgick till 82 mkr (83). 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.

Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 års intervall vilket innebär att nästa omförhandling är under 2026. Vid 2022 års utgång hade Akademiska Hus 13 (13) fastigheter upplåtna med tomträtt. De flesta av våra befintliga tomträttsavtal förfaller under 2036 med möjlighet till förlängning om 20 år.

39 Händelser efter balansdagen

Anitra Steen har avstått från att bli nominerad för omval och kommer därför att avgå i samband med årsstämman i april 2023. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter årsskiftet fram till att årsredovisningen avges.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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 2022 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anitra Steen *Styrelseordförande*	Erik Sandstedt *Styrelseledamot*	Christer Nerlich *Styrelseledamot*
Peter Gudmundson *Styrelseledamot*	Mariell Juhlin *Styrelseledamot*	Örjan Wikforss *Styrelseledamot*
Håkan Stenström *Styrelseledamot*	Mariette Hilmersson *Styrelseledamot*	Sofi Sonesson *Arbetstagarledamot*
Josef Mård *Arbetstagarledamot*	Caroline Arehult *Verkställande direktör*	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Revisionsberättelse

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

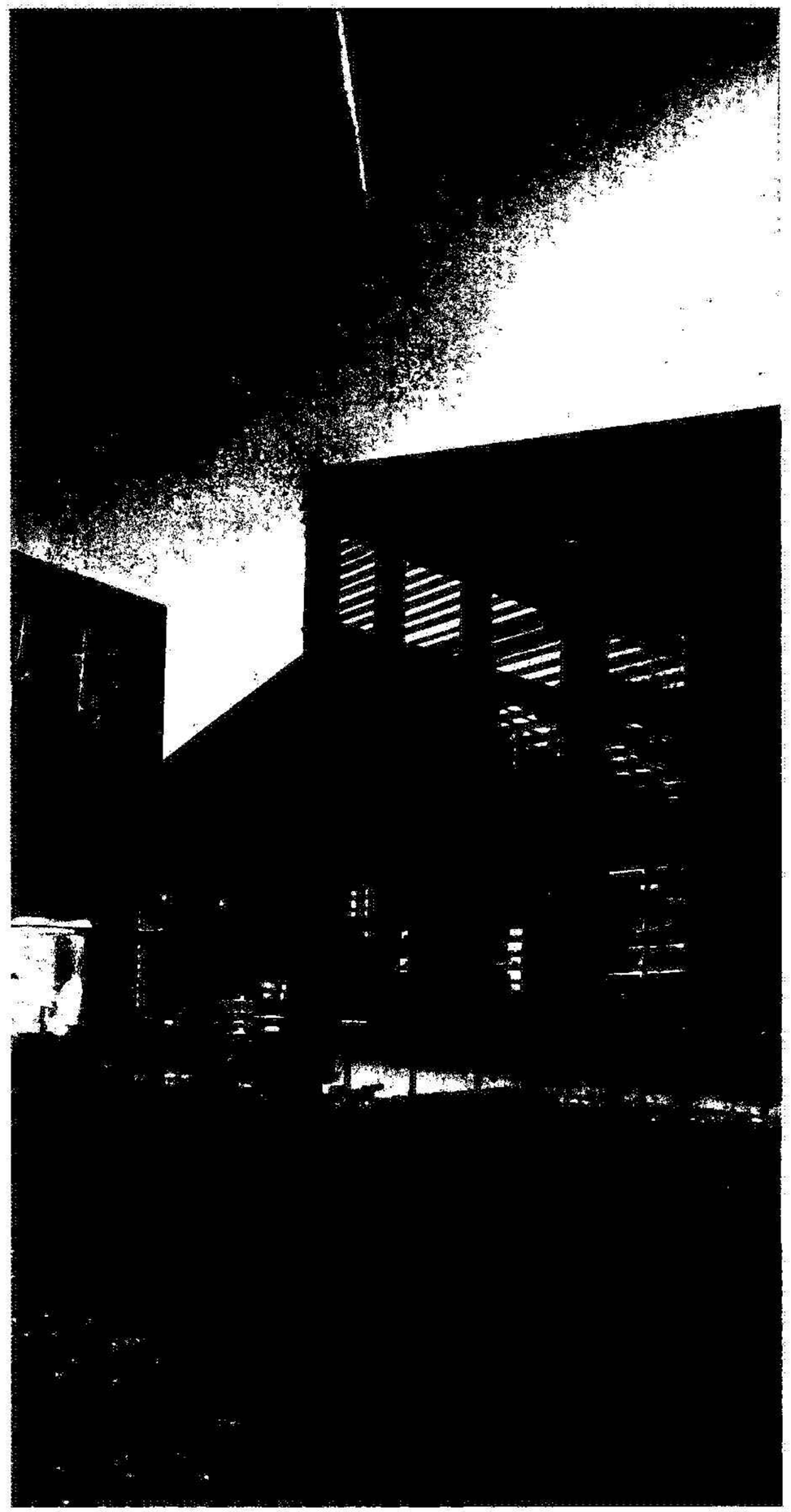
Innehåll

Om hållbarhetsrapporteringen	104
Intressentdialog	105
Väsentlighetsanalys	106
FN:s globala mål	107
Hållbarhetsstyrning	109
EU:s taxonomi	114
Ekonomisk data	118
Miljö- och klimatdata	118
Social data	122
Hantering av klimatförändringarna	127
GRI-index och Global Compact	130
Bestyrkanderapport	133

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133392



Om hållbarhetsrapporteringen

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Från och med 2022 är rapporten upprättad i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1:a januari till 31 december 2022. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten, varför även beskrivningen av detta arbete till största del återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsnoterna på sidorna 109–113.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten utgör vår Communication on Progress och är en redovisning av vårt stöd, 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 1–4, 8–37, 45–59, 104–133 och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Akademiska Hus hållbarhetsrapport 2022 har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap samt GRI Standards. Rapporten, inklusive taxonomin på sidorna 114–117, 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 133. Årsredovisningen 2022 publicerades den 17 mars 2023.

Under 2022 har en organisationsförändring skett där Hållbarhetschefen nu är del av företagsledningen. Inga betydande förändringar har skett i vår leverantörskedja. Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något genom försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter och projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men kan behöva beaktas vid jämförelse av nyckeltal för energianvändning och växthusgaser. Omräkning har skett gällande utsläpp från köldmedier inklusive totala utsläpp i Scope 1 för år 2020, ingen annan omräkning eller revidering av tidigare års lämnade hållbarhetsdata har gjorts i denna årsredovisning.

Akademiska Hus har sedan 2019 rapporterat klimatpåverkan från byggprojekt i Scope 3. För 2022 följer vi där möjligt Fastighetsägarnas scope 3 guide för att redovisa våra utsläpp. Under 2022 driftsattes två nybyggnadsprojekt där vi har projektspecifika klimatberäkningar. Färdigställda ombyggnationer och hyresgästanpassningar under 2022 har räknats efter schablon. I hållbarhetsredovisningen 2022 har vi börjat rapportera på biologisk mångfald, avfall, vatten, anställning och utbildning. Inga andra betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts från tidigare år. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.

KONTAKTPERSON

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Intressentdialog – former och viktiga frågor

Som statligt ägt bolag har vi ett särskilt ansvar att föregå med gott exempel och agera på ett sätt som bygger förtroende. Vi vill vara säkra på att vi levererar enligt våra intressenters förväntningar, idag och i framtiden. Därför engagerar vi oss på många olika sätt för att skapa en tillitsfull dialog med våra intressenter för att utveckla vår verksamhet på ett hållbart och värdeskapande sätt.

Våra intressenter är aktörer som påverkas av, eller som påverkar, vår verksamhet och vi ser kunder, studenter och forskare, medarbetare, leverantörer, näringsliv och samhälle, ägare och finansiella aktörer som våra mest prioriterade intressentgrupper.

Våra dialoger sker löpande, både med hjälp av fysiska och digitala möten och exempelvis vid styrelsemöten, företagsledningsmöten, möten med lärosätens ledning, kunder, anställda, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer. Efter corona-pandemin har mötesformerna återigen blivit fysiska även om digitala mötena är fler jämfört med innan pandemin, vilket är en förändring vi förväntar oss kvarstår. Under 2022 har vi fokuserat på att träffa alla våra lärosätens ledningar fysiskt för att förbättra samarbete och förstå varandras behov och utmaningar. Några ämnen inom hållbarhet som har diskuterats frekvent med lärosäten har varit vår nya bolagsstrategi med exempelvis mål på att minska nybyggnationen, resan mot att bli klimatneutrala 2035 och hur det påverkar och skapar möjligheter för varandras verksamhet samt energibrist och lösningar inför vintern 2023. Tabellen intill summerar kortfattat de områden som intressenterna önskar att vi prioriterar samt beskriver formerna för dessa dialoger.

INTRESSENTGRUPPER	AKTIVITETER	INTRESSEOMRÅDEN	
Kunder (och deras medarbetare)	• Möten med beslutsfattare • Campusplaner • Gemensamma kunskapsseminarier • Gemensamma utvecklingsprojekt • Gemensamma kommunikations-aktiviteter • Behovsdialoger • Kundnöjdhetsundersökningar	• Bidra till kundens hållbarhets- och klimatmål genom hög resurseffektivitet inom förvaltning och projekt • Tillhandahålla attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som möter behoven i framtidens lärmiljöer • Utveckla och tillhandahålla nya hållbara tjänster på campus	• Engagemang kring digitaliseringens möjligheter att bidra till effektivare lokalanvändning • Bidra till ökat studentbostadsbyggande • Energieffektivisering och ny lokal-producerad förnybar energi
Studenter och forskare	• Intervjuer och möten på campus exempelvis med studentföreningar • Hållbarhetsdagar • Innovationstävlingar • Gemensamma forskningsprojekt	• Resurshushållning på campus • Utveckla och tillhandahålla hållbara tjänster på campus • Ändamålsenliga och tillgängliga miljöer, inomhus och utomhus • Tillgängliggöra lokaler och teknik för forskning	• Ett levande campus med hög tillgänglighet och servicegrad • Fler student- och forskarbostäder • Reducera klimatutsläpp • Energieffektivisering och ny lokalproducerad förnybar energi
Medarbetare	• Medarbetarsamtal/uppdragsdialog • Digitala kunskapsseminarier	• Attraktiv arbetsgivare med marknadsmässiga arbetsvillkor • Goda möjligheter till kompetensutveckling • Förståelse för sin egen roll i verksamheten	• Säker och hälsosam arbetsmiljö • Att företaget bidrar till samhällsnytta • Bidra till att nå våra klimatmål
Leverantörer	• Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar • Strukturerad introduktion av entreprenörer och leverantörer • Rollerna avtalsägare och avtals-förvaltare för ökad tydlighet i relationen • Revisioner	• Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor • Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar • Relationer som utvecklar båda parter • Förväntan om uppföljning och återkoppling	
Näringsliv och samhälle	• Utvecklingsmöten i region/stad • Medborgar- och näringslivsdialoger kring utvecklingsplaner • Involvering och deltagande inom sakfrågor i olika branchorganisationer • Deltagande i flertalet forsknings- och innovationsprojekt	• Att aktivt bidra till utvecklingen av samhället/regionen • Skapa möjlighet för näringsverksamhet på campus • Bidra till ökat studentbostadsbyggande	• Vara en aktiv aktör i innovations-driven utveckling • Vara socialt hållbar – en god samhällsaktör
Ägare	• Årligt strategiseminarium • Årlig ägardialog • Möten i hållbarhetsgruppen för de statliga bolagen • Styrelsemöten	• Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation • Vara ett föredöme inom hållbart företagande • Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena	• Hög resurseffektivitet i verksamheten • Utveckla bolagets digitala mognad • Bidra till ökat studentbostadsbyggande
Långivare, banker och ratinginstitut	• Möten i samband med finansiella rapporter • Kontakt i samband med upplåning	• Långsiktig stabil och hållbar verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål • Långsiktig kapitalstruktur • Närvaro på marknaden för gröna obligationer	• Transparent finansiell kommunikation • Professionell hantering av bolagets riskexponering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133393

Väsentlighetsanalys

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN OCH VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Akademiska Hus har under 2022 tagit fram en ny bolagsstrategi för perioden 2023-2025 där vi har identifierat våra hållbarhetsområden som är relevanta för Akademiska Hus verksamhet. De är ekologisk, social, ekonomisk och kulturell hållbarhet. Vårt hållbarhetsarbete sträcker sig utanför GRI rapporteringsstandard och vi har redovisat på de av Akademiska Hus hållbarhetsfrågor som vi kan rapportera på. En förutsättning i denna process har varit att bolaget i bred representation skapar sig en samlad bild av situationen i omvärlden, bolagets roll på marknaden, vår påverkan på omvärlden, förväntningar från intressenterna och andra faktorer. Vårt uppdrag är att förvalta och utveckla fastigheter som ger lärosäten rätt förutsättningar för sin verksamhet, samt bidra till fler bostäder för studenter och forskare. Länkat till vårt uppdrag identifierar och utvärderar vi tillsammans med våra intressenter och experter vår påverkan, både positivt och negativt, som våra hållbarhetsfrågor har. Mänskliga rättigheter och vår påverkan på värdekedjan har beaktats vid framtagande av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Vår väsentlighetsanalys har identifierat våra väsentliga hållbarhetsfrågor som är grupperade under de fyra hållbarhetsområdena där vi har presenterat våra tankar om möjliga väsentliga hållbarhetsfrågor och diskutera runt dessa tillsammans med våra intressenter under hösten 2022. Varefter vi arbetar fram de väsentliga hållbarhetsfrågorna som är prioriterade för Akademiska Hus att fokusera på tillsammans med våra hållbarhetsspecialister, presenterar och diskuterar med företagsledningen samt fattar beslut om fastställande genom vd och hållbarhetschefen. Många av Akademiska Hus hållbarhetsfrågor har en påverkan utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos kunder, leverantörer och samhället där vi verkar.

De nya hållbarhetsområdena för 2022 omfattar liknande hållbarhetsfrågor som för 2021 men med nya namn och justerad gränsdragning där tidigare värdeskapande kunskapsmiljöer ersätts av både social och ekonomisk hållbarhet, resurseffektiv verksamhet ersätts av ekologisk och ekonomisk hållbarhet, omsorg av människan och ansvarsfulla relationer ersätts av social och ekonomisk hållbarhet. Kulturell hållbarhet där vi anser att frågan är viktig på grund av våra många historiska byggnader och naturmiljöer som kräver ett extra fokus från våra sida. Nya väsentliga hållbarhetsfrågor har identifierats och ett exempel är biologisk mångfald då vi har stora mängder mark och köper in mycket material har vi potential att både minska vår negativa påverkan genom hållbart materialinköp och öka vår positiva påverkan genomplantering av växter som främjar biodiversitet. Andra nya väsentliga hållbarhetsfrågor som vi nu rapporterar på är vatten och avfall där vi minskar vår negativa påverkan genom ett lägre resursutnyttjande. Matrisen på sidan 110–113 beskriver respektive områdes positiva och negativa påverkan och relevansen i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrningen för var och ett av våra hållbarhetsområden med de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vi är en del av ett ekosystem med begränsade resurser och gör vad vi kan för att minska klimatförändringarna.

Väsentliga hållbarhetsfrågor under Ekologisk hållbarhet

1. Vara klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan.
   GRI standard: Utsläpp.
2. Minska mängden levererad energi med 50 procent mellan 2000 och 2025.
   GRI standard: Energi.
3. Förbättra biodiversitet på campus och i hela värdekedjan.
   GRI standard: Biologisk mångfald, Leverantörsutvärdering avseende miljökriterier.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi utvecklar hållbara, levande och inkluderande campusmiljöer och är en god kraft i samhället.

Väsentliga hållbarhetsfrågor under Social hållbarhet

1. Utveckla hållbara campus med hälsosamma byggnader.
   GRI standard: Ej GRI utan företagsspecifikt Hållbarhetscertifiering
2. Ta samhällsansvar med fokus på studenters välmående.
   GRI standard: -
3. Vara ett hållbart och jämställt bolag med inkluderande kultur, god etik och bra arbetsmiljö.
   GRI standard: Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet, Medarbetare, Kollektivavtal, Utbildning, Anställning, Leverantörsutvärdering avseende sociala kriterier

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi använder våra resurser effektivt, framtidssäkrar våra fastigheter och verkar för att vår affär är långsiktig och hållbar.

Väsentliga hållbarhetsfrågor under Ekonomisk hållbarhet

1. Göra hållbara och långsiktiga investeringar.
   GRI standard: Ekonomiskt resultat, Indirekta ekonomiska effekter, Anti-korruption.
2. Framtidssäkra campus och ta höjd för klimatrisker.
   GRI standard: Ej GRI utan TCFD rapportering
3. Främja cirkularitet och resurseffektiv användning av lokaler.
   GRI standard: Avfall, Vatten.

KULTURELL HÅLLBARHET

Vi vårdar våra historiska campusmiljöer och gör dem mer attraktiva och inspirerande med gestaltning och konst.

Väsentliga hållbarhetsfrågor under Kulturell hållbarhet

1. Vårda historiska byggnader och campusmiljöer.
   GRI standard: –
2. Utveckla god platsidentitet på våra campusområden.
   GRI standard: –
3. Förvalta befintlig och ge utrymme för ny konst i våra kunskapsmiljöer.
   GRI standard: –

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

FN:s globala mål

Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är grundat i Global Compacts tio principer och vårt värdeskapande vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. I vår verksamhet finns det en tydlig koppling till de globala mål och tillhörande delmål som bedömts vara mest relevanta för Akademiska Hus, vilket försäkrar oss om att vi genom vårt dagliga arbete bidrar till de globala målen. Under 2022 har vi lagt till Globalt mål 3. God Hälsa och Välbefinnande då vi bidrar genom detta med att utveckla hälsosamma byggnader och Globalt mål 15. Ekosystem och Biologisk mångfald då vi äger mycket mark och kan påverka val av växter som främjar biodiversitet och ta bort invasiva arter.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
3. GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE *Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.*	
3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar	• Hårda krav på att undvika farliga ämnen i kemikalier och material i våra projekt från vårt miljöcertifieringssystem Miljöbyggnad.
4. GOD UTBILDNING FÖR ALLA *Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.*	
4.8 Skapa inkluderande och trygga utbildningsmiljöer Bygga och förbättra utbildningsmiljöer som är anpassade för barn och personer med funktionsnedsättning, samt tar hänsyn till jämställdhetsaspekter och därmed erbjuda en trygg, fredlig, inkluderande och ändamålsenlig lärandemiljö för alla.	• Utveckling av campusmiljöer med hänsyn till tillgänglighet och allas lika värde. • Forskningssamarbete kopplat till nya lärandemiljöer samt de gröna miljöernas betydelse för prestation och välmående. • Fokus på flexibel och trygg utformning av studentboenden.
5. JÄMSTÄLLDHET *Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.*	
5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.	• Aktivt arbete med likabehandling genom planen "Lika Unika" där vi arbetar aktivt för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, såväl internt som i samverkan externt. • Ingen medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA *Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.*	
7.2 Öka andelen förnybar energi i världen Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.	• Mål och aktiviteter för att nå klimatneutralitet till 2035 inom fastighetsdrift och intern verksamhet, vilket inkluderar investeringar i förnybar energi.
7.4 Tillgängliggöra forskning och teknik samt investera i ren energi Till 2030 stärka det internationella samarbetet för att underlätta tillgång till forskning och teknik inom ren energi, inklusive förnybar energi, energieffektivitet samt avancerad och renare fossilbränslebaserad teknik, samt främja investeringar i energiinfrastruktur och ren energiteknik.	• Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring förnybara lösningar för energiproduktion och system.
8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT *Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.*	
8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering Uppnå högre ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk uppgradering och innovation, bland annat genom att fokusera på sektorer med högt förädlingsvärde och hög arbetsintensitet.	• Aktivt arbete med energiplaner och teknisk uppgradering. • Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring teknisk uppgradering och ökad effektivitet.
8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion Fram till 2030 successivt förbättra den globala resurseffektiviteten i konsumtionen och produktionen samt sträva efter att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring, i enlighet med det tioåriga ramverket för hållbar konsumtion och produktion, med de utvecklade länderna i täten.	• Mål för klimatneutral verksamhet till 2035 i hela värdekedjan där såväl förvaltning som projekt ingår. • "Co-Living" – ett innovationsprojekt kring utformning av olika former av delat boende. • Vi stödjer effektivt lokalutnyttjande hos lärosätena.
8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare, inklusive arbetskraftsinvandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.	• Aktivt engagemang och grundare i branschorganisationen Håll Nollan, som verkar för stärkta krav för säkra arbetsplatser. • Arbetsmiljödialog förs regelbundet i våra förvaltningsområden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013394

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN *Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.*	
11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp utvecklingsområden.	• Tillskapa student- och forskarboenden. • Fokus på prisvärd studentboendesituation genom rimlig månadshyra.
11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.	• Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnation. • Metod för campusplaner med starkt fokus på deltagande genom en bredd av intressenter. • Motståndskraft avseende förändrat klimat beaktas vid investeringar.
11.4 Skydda världens kultur- och naturarv Stärka insatserna för att skydda och trygga världens kultur- och naturarv.	• Utbildning ska ges till anställda och hänsyn tas vid upphandling för skötsel av våra kulturellt värdefulla byggnader och naturmiljöer.
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.	• Metod för campusplaner, inkluderar grönområden och dess roll i stadsbilden.
12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION *Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.*	
12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser Senast 2030 uppnå en hållbar förvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.	• Mål avseende energireduktion och systematiskt arbete med driftoptimering i hela beståndet. • Utveckla affärsmodeller för lokaleffektivisering genom exempelvis digitalisering av fastigheterna.
12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall Senast 2020 uppnå miljövänlig hantering av kemikalier och alla typer av avfall under hela deras livscykel, i enlighet med överenskomna internationella ramverk, samt avsevärt minska utsläppen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.	• Kontroll och krav av ingående kemikalier ingår som del i kvalitetsarbetet kopplat till Miljöbyggnadscertifiering av byggnader. • Kemikalier i verksamheten registreras och följs i systemet Byggvarubedömningen.
12.5 Minska mängden avfall markant Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.	• Akademiska Hus deltagande i den nationella samverkansarenan CC Build för att bygga kunskap och skapa metoder för att öka förutsättningarna för återbruk.
12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.	• Deltagande i branschgemensamma grupper med mål att utarbeta krav och kravnivåer för hållbar upphandling, inom exempelvis rivning och anläggningsmaskiner.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA *Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.*	
13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder.	• Ett aktivt fokus på klimat med målsättning om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035. • Analys inom befintligt bestånd samt vid investering för att öka anpassningsförmågan mot klimatrelaterade risker.
15. EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD *Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstöringen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.*	
15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer Vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter.	• Metod för att förbättra den biologiska mångfalden på campus och genom krav i leverantörskedjan.
15.8 Förhindra invasiva främmande arter i land- och vattenekosystem Senast 2020 införa åtgärder för att förhindra införseln av invasiva främmande arter och avsevärt minska deras påverkan på land- och vattenekosystem samt kontrollera eller utrota prioriterade arter.	• Inhemska arter väljs vid nyplantering och ett gradvis borttagande av invasiva arter.
17. GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP *Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.*	
17.17 Uppmuntra effektiva partnerskap Uppmuntra och främja effektiva offentliga och offentlig-privata partnerskap samt partnerskap inom det civila samhället vilka bygger på erfarenheterna från andra partnerskap och deras finansieringsstrategier.	• Initiativtagare och samarbetspartner i en mängd samarbetsprojekt med fokus på hållbar utveckling tillsammans med kunder, forskningsparter, branschkollegor och andra parter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Hållbarhetsstyrning

Akademiska Hus hållbarhetsstyrning syftar till att ha effektivitet och tydlig styrning av hållbarhetsarbetet för att möjliggöra måluppfyllnad av hållbarhetsambitionerna i vår bolagsstrategi och våra klimat- och energimål. Vårt klimatmål sträcker sig fram till 2035 då vi ska vara klimatneutrala, övriga hållbarhetsmål sträcker sig till 2025 i linje med bolagsstrategin. Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och klimatmålen är i linje med Parisavtalet.

Vi arbetar systematiskt med hållbarhet enligt följande:

STYRELSEN

Akademiska Hus styrelse antar årligen hållbarhetspolicyn och vår uppförandekod efter beredning av hållbarhetschefen och företagsledningen. Styrelsen följer årligen upp klimat- och energistrategin med dess mål samt granskar och diskuterar framdrift i övrigt hållbarhetsarbete. Styrelsen och företagsledningen är ansvarig för uppfyllande av våra klimat- och energimål som finns i klimat- och energistrategin. Årligen rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen vilket inkluderar identifierade hållbarhetsrisker inklusive klimatrelaterade risker. Styrelsen och vd godkänner årligen hållbarhetsredovisningen. I fall av väsentliga avvikelser från Akademiska Hus hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras detta till styrelsen löpande. Under året har inga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden rapporteras till styrelsen.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Akademiska Hus vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet inklusive verksamhetens påverkan på ekonomisk, mänsklig och ekologisk hållbarhet samt mänskliga rättigheter. Ansvar för hållbarhetsarbetet är delegerat till hållbarhetschefen som är medlem i företagsledningen och rapporterar direkt till vd. Hållbarhetschefen uppdaterar företagsledningen och vd om framdrift i hållbarhetsarbetet månatligen vid varje företagsledningsmöte. Hållbarhetschefen delegerar vidare visst ansvar gällande uppfyllande av hållbarhetsarbetet till Akademiska Hus hållbarhetsteam. Övergripande ansvar för uppfyllande av klimatmålen ansvarar vd och hållbarhetschef för. För uppfyllande av klimatmålen relaterad till utsläpp från fastighetsdriften ansvarar direktör för Teknik & Service. Klimatmål relaterade till utsläpp från byggnation ansvarar fastighets- och projektdirektörerna för. Säkerställande att det sker nödvändiga hållbarhetsaktiviteter för uppfyllande av hållbarhetsmål hanteras i affärsplan som årligen tas fram av företagsledning och godkänns av styrelsen samt i verksamhetsplaner som framställs av direktör för Teknik & Service, fastighetsdirektör och projektdirektör där föreslagna hållbarhetsrelaterade aktiviteter granskas av hållbarhetschef och godkänns av vd.

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Akademiska Hus hela verksamhet omfattas av hållbarhetsarbetet vilket styrs av ledningssystem, klimat- och energistrategin med klimatfärdplan och klimatbudget, gemensamma policyer och riktlinjer samt mätbara mål som tas fram av hållbarhetschefen med stöd från hållbarhetsteam där framdrift och utfall följs upp av hållbarhetschefen. De väsentliga hållbarhetsfrågorna tas fram av Akademiska Hus hållbarhetsteam och godkänns av företagsledningen och styrelsen, se sidan 106 för mer information om våra väsentliga hållbarhetsfrågor samt hur vi arbetar med dem. För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt hållbarhetsarbete är verksamheten ISO 14001-certifierad för miljöledningssystem och ISO 45001-certifierad för arbetsmiljö. För styrning av arbete med klimatrelaterad risk, se avsnitt om TCFD på sidorna 127–129. Samtliga nya medarbetare genomgår en grundutbildning i miljö som del av nyintroduktion till bolaget. Alla medarbetare får möjlighet till vidare riktad hållbarhetsutbildning i sin roll.

Medlemskap i organisationer som stödjer vårt hållbarhetsarbete

- Byggvarubedömningen
- Byggherrarna
- Business@Biodiversity Sweden
- CC Build, en återbruksplattform där vi är medlem i styrgruppen
- CMB (centrum för byggandets management)
- Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd
- Håll Nollan – initiativtagare
- Sweden Green Building Council
- UN Global Compact

Externa initiativ vi stödjer/följer

- Arbetsmiljölagen
- Boverkets byggregler
- EU:s taxonomiförordning
- FN:s globala hållbarhetsmål
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Fossilfritt Sveriges färdplan mot klimatneutralitet
- GRI (Global Reporting Institutes) standards
- Hållbarhetscertifieringar Miljöbyggnad och Citylab
- ISO 14001 och ISO 45001
- Miljöbalken
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Parisavtalet
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande
- Aktiebolagslagen
- Svensk kod för bolagsstyrning och bolagsordningen
- TCFD (Task-force on climate related risk disclosures)
- Årsredovisningslagen

Interna riktlinjer

- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Lika Unika (likabehandling)
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Visselblåsning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133395

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Ekologisk hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	• Vara klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan • Minska mängd levererad energi med 50 procent mellan 2000 och 2025	• Förbättra biodiversitet på campus och i hela värdekedjan	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	–GRI 302: Energi –GRI 304: Biologisk mångfald	–GRI 305: Utsläpp –GRI 308: Leverantörsutvärdering avseende miljökriterier	
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Vår verksamhet är belastande för miljön men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta enligt försiktighetsprincipen kan vår påverkan minska. Principen används vid materialval, leverantörsutvärdering och vid utformning av projekt för att förhindra skador på miljö och människa.	Av våra väsentliga hållbarhetsfrågor har vi stor möjlighet att kraftigt minska den negativa påverkan från utsläpp, biologisk mångfald och minska energianvändningen samt bidra till en positiv utveckling av biologisk mångfald på våra campus, öka mängden förnybar energi genom exempelvis solceller och skynda på klimatomställningen genom att efterfråga lösningar med låg klimatpåverkan.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under hösten 2022 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 106.
ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att agera resurseffektivt och minska den negativa påverkan på miljön i vår verksamhet och samtidigt ställa krav på leverantörer och samverka med våra kunder avseende processer, energi och material. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. Energi och utsläpp ger en negativ påverkan på miljön genom att vi använder en stor mängd energi i våra byggnader som skulle kunna användas till annat samt genom utsläpp från tillverkningen, framför allt från fjärrvärme. Negativ påverkan från utsläpp sker även till stor del från tillverkning av material.	Positiv påverkan på energi och utsläpp generas när vi ökar andel lokalproducerad förnybar energi från solceller och köper in el och fjärrvärme med en lägre klimatpåverkan än standard. För utsläpp finns även en positiv påverkan på materialfrågan genom att vi främjar återbruk och använder material med lägre klimatpåverkan än standard, vilket främjar produkter från en leverantörskedja med låg klimatpåverkan.	Biologisk mångfald påverkar vi negativt genom inköp av material från tillverkare som inte använder hållbara råvaror samt kemikalier som skadar miljön. Positiv påverkan sker genom plantering av växter som främjar biologisk mångfald och hållbar skötsel av mark samt borttagande av invasiva arter.
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.		
HUR VI ARBETAR	Resurseffektiv användning av material och energi och medvetna hållbara val, men även ett effektivt nyttjande av lokaler ingår.		
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Vi vill minska påverkan på miljön i stort genom att hushålla med naturresurser, minska påverkan på den biologiska mångfalden och minska klimatbelastningen och uppnå klimatneutralitet 2035.		
• POLICYER[1]	– Hållbarhetspolicy – Klimat- och energistrategi	– Riktlinje för tjänsteresor – Färdplan mot klimatneutralitet	
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Anslutna till Fossilfritt Sverige – Business @biodiversity Sweden		
• MÅL[1,2]	– Energireduktion (kWh/Kvm) –4% – Biologisk Mångfald - mål saknas och tas fram under 2023	– Klimatneutralitet 2035 i hela värdekedjan –85% reduktion av utsläpp jämfört med basår 2019	
• UPPFÖLJNING AV MÅL	– Energireduktion (kWh/Kvm) – Utfall 2022: –2.7% – Klimatneutralitet 2035 utfall 2022: -43%	– Utfall för biologisk mångfald saknas då mål saknas	
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV [1]	– Klimatberäkningar i projekt – System- och materialvalsutredningar	– Miljöledningssystem	
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:	– Årligt klimatavtryck (sidan 120) – Miljöledningssystem följs upp på varje företagledningsmöte och på ledningens genomgång	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–55. 1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår. 2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 11–12.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Social hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	• Hållbara campus med byggnader som främjar hälsa • Samhällsansvar med fokus på studenters välmående	• Hållbart och jämställt bolag med en inkluderande kultur	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	–GRI 401: Anställning –GRI 403: Hälsa och säkerhet	–GRI 404: Utbildning –GRI 405: Mångfald och jämställdhet	–GRI 414: Leverantörsutvärdering avseende sociala kriterier –AKA1: Hållbarhetscertifiering
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Genom att skapa värdeskapande, hållbara, hälsosamma och inkluderande kunskapsmiljöer, campus och byggnader kan vi bidra positivt till samhällsekonomin, miljön och människorna som vistas i våra miljöer. En säker, hälsosam och jämlik arbetsplats med engagerade medarbetare är en framgångsfaktor. Det är därför viktigt att medarbetare såväl som de som jobbar på uppdrag för oss har en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö som är inkluderande.	I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns betydande risker gällande hälsa och säkerhet vilket vi minskar negativ påverkan på genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete och frekvent leverantörsutvärdering. Som stor beställare i en bransch som har varit utsatt för korruption och brott mot mänskliga rättigheter har vi ett ansvar att bygga ansvarsfulla relationer med hög etik och främja en marknad som är fri från korruption och snedvriden konkurrens vilket minskar negativ påverkan på samhället.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under hösten 2022 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 106.
ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att möta behovet av kunskapsmiljöer från kunder, studenter och forskare. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. Vi är formellt ansvariga för våra medarbetare. Vi har en nollvision kring arbetsskador för alla som vistas i våra lokaler eller som vi anlitar. Påverkan sker i våra medarbetares arbetsvardag, vid byggnation, förvaltning, och inköp. Positiv påverkan sker på hälsa och säkerhet genom ett proaktivt arbete med arbetsmiljö för anställda och i vår leverantörskedja gällande olycksfall.	Vår verksamhet inbegriper vissa risker till hälsa och säkerhet genom möjlighet till skador vilket kan ge en negativ påverkan. Sunda arbetsförhållanden, hänsyn till mångfald vid anställning, kollektivavtal och en hög möjlighet till utbildning främjar oss som ett hållbart bolag och har främst en positiv påverkan på samhället och individen. Leverantörsutvärdering av sociala kriterier ger en positiv påverkan på vår leverantörskedja genom kravställande och uppföljande av mänskliga rättigheter och relaterade frågor, en negativ påverkan kan ske genom att vi inte följer upp alla leverantörer men fortfarande köper in.	Vår affär är campusutveckling och hållbarhetscertifieringar ger mer hållbara campus och hälsosamma byggnader, vi arbetar även med citylab för stadsdelscertifiering vilket ger en positiv påverkan jämfört med en vanlig stadsdel eller campus. Vi har inte certifierat alla byggnader och campus vilket i sin tur kan ge en negativ påverkan jämfört med vårt mål. Överlag anser vi att vi har en positiv påverkan för studenters välmående genom våra campus och studentbostäder men har mer att göra.
BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Vi utvecklar kunskapsmiljöer och campus tillsammans med våra kunder primärt, men även andra intressentgrupper involveras i processerna.	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. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.
HUR VI ARBETAR	Vi utvecklar campusplaner och utvecklingsplaner som är långsiktiga och som tar hänsyn till befintliga och kommande behov, genom dialog med kunder och andra intressenter.	För hälsa och säkerhet, se specifik styrning i Hållbarhetsnoter (403:1-7) samt information i medarbetaravsnittet på sidan 37.	
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att skapa värdeskapande kunskapsmiljöer som bidrar till att öka attraktiviteten hos lärosätena och att stärka Sverige som kunskapsnation.	Vi vill skapa en hälsosam arbetsplats fri från olyckor som är inspirerande och där människor vill utvecklas och bidra.	
• POLICYER [1]	– Hållbarhetspolicy – Arbetsmiljöpolicy	– Processmetod för Campusutveckling, med hållbarhetsfokus – Jämställdhet och mångfaldsplan	
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Campusplaner och andra planeringsdokument tillsammans med kunderna	– Certifiering av nya byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad – Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Nollan"	
• MÅL [1,2]	– Nöjd Kund Index – 70 eller mer – Innovation i samverkan – 70% eller mer	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – 2 eller mindre – Prestationsindex (AHPI) – mer än 79%	– Antal miljöcertifierade byggnader, – ökande trend – Antal student och forskarboenden – 1 700 bäddar
• UPPFÖLJNING AV MÅL	– Nöjd Kund Index – Utfall för 2022 saknas – Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – Utfall 2022: 1,6	– Prestationsindex (AHPI) – Utfall 2022: 80 – Antal miljöcertifierade byggnader – Utfall 2022: Ökar	– Antal student och forskarboenden – Utfall 2022: 1 640 bäddar – Innovation i samverkan – Utfall 2022: 68%
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV [1]	– Processmetod för Campusutveckling – Citylab – Miljö och Arbetsmiljöledningssystem	– Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud – Rapportering med "Sjuk och frisk"	– Uppdragsdialog – Arbetsmiljöledningssystem
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:	– Årliga revisioner (externa sidan 27, 36) – Analys av prestationsindex (AHPI) (sidan 12)	– Arbetsmiljöledningssystem följs upp på varje företagsledningsmöte och på ledningens genomgång – Miljöbyggnadscertifieringar (sidan 18)

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–55. 1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår. 2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 11–12.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013396

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Ekonomisk hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	• Hållbara och långsiktiga investeringar • Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	• Cirkulära campus och resurseffektiv användning av lokaler	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	–GRI 201: Ekonomiskt resultat –GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter	–GRI 205: Anti-korruption –GRI 303: Vatten	–GRI 306: Avfall –TCFD rapportering för klimatrisker
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Vi investerar långsiktigt i våra fastigheter och kundrelationer för att skapa en ekonomiskt hållbar affär och möjligheter för våra kunder som i sin tur generar en positiv påverkan på samhället. Vi använder grön och långsiktig finansiering vilket främjar hållbara investeringar globalt och ger oss goda ekonomiska förutsättningar. En stor del av Akademiska Hus vinst går som utdelning till staten som skapar positiv samhällsnytta.	Vi har ett behov av att framtidssäkra våra campus och byggnader för att kunna minimera skador och negativ påverkan från ett förändrat framtida klimat med exempelvis fler kraftiga skyfall och värmeböljor. En cirkulär omställning och att använda våra resurser effektivt minskar negativ påverkan från utsläpp, minskar risken för ökade materialpriser och skapar kundnytta genom lägre kostnader.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under hösten 2022 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 106.
ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav. Leverantörer och entreprenörer har ett stort ansvar i att efterleva dessa. Påverkan sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. Positiv påverkan av en långsiktig och hållbar affär gynnar kunder, bolaget och samhället genom högre ekonomiskt resultat över tid som möjliggörs av låg korruption och en god relation med våra kunder och användare. Negativ påverkan sker vid eventuella brister av efterlevnad som kan ge ekonomisk skada.	Framtidssäkrade byggnader och campus mot klimatrisker minskar främst negativ påverkan på ekonomiskt resultat för kunder, bolaget och samhället. Positiv påverkan kan ske på biologisk mångfald då naturbaserade lösningar ofta används för att hantera klimatrisker.	Resurseffektiv användning av lokaler, vatten och avfall ger en positiv påverkan på kunders, bolagets och samhällets ekonomi genom en lägre konsumtion och kostnader. En minskad negativ påverkan på miljön skapas genom att vi använder mindre färskvatten, färre kvadratmeter vilket leder till minskat behov av byggnation och relaterade utsläpp. Vattenanvändning ger negativ påverkan då vi stör vattenbaserade ekosystem. Avfall som genereras kan ge negativ påverkan i form av högre utsläpp och läckage av farliga ämnen.
BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Begränsningen är lagd till att omfatta våra medarbetare samt första linjens kontakter avseende våra leverantörer. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.		
HUR VI ARBETAR	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav och att följa upp dem. Våra leverantörer och deras underleverantörer har ett ansvar att efterleva dem. Som offentlig beställare har våra krav stor påverkan i byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.		
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att ha en långsiktig och hållbar ekonomisk affär, nå hög affärsetik i upphandlingar, att följa efterlevnaden av dem, samt att bygga relationer som är ansvarstagande. Vi vill arbete mer resurseffektivt och ställa om våra arbetssätt till att främja en cirkulär affär.		
• POLICYER [1]	–Uppförandekod, intern samt för leverantörer –Inköpspolicy	–Inköpsrutiner –Hållbarhetspolicy	
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	–Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio principer samt FN:s globala hållbarhetsmål		
• MÅL [1,2]	–Nöjd Kund Index – över 70% –Antal fall av korruption – 0 st	–Antal/andel leverantörskontroller – Mål saknas och tas fram under 2023 –Alla campus har genomfört klimatriskanalys	
• UPPFÖLJNING AV MÅL	–Nöjd Kund Index – Utfall för 2022 saknas –Antal fall av korruption – Utfall 2022: 0 st	–Antal/andel leverantörskontroller – Mål saknas och tas fram under 2023 –Alla campus har genomfört klimatriskanalys under 2022	
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV [1]	–Visselblåsarfunktion, intern samt extern –Etiska råd, internt	–Affärsetisk riktlinje och utbildningsfilm –Introduktion av leverantörer	–Klimatriskanalyser av campus enligt TCFD metodik
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:	–Etiskt råd (sidan 36) –Leverantörsuppföljningar (sida 36)	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–55. 1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår. 2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 11–12.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Kulturell hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	• Historiska byggnader och campusmiljöer • God platsidentitet på campus	• Konst på campus	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	GRI-standard saknas och rapporteringsmetodik är under framtagande 2023.		
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Akademiska Hus förvaltar många äldre byggnader med kulturminnesmärkning och naturmiljöer med stort historiskt värde vilket gör att det är viktigt att förvalta det för kommande generationer. Genom god kunskap i förvaltning och upphandling undviker vi negativ påverkan på den kulturella hållbarheten och kan skapa en positiv påverkan genom att återställa historiska byggnader och naturmiljöer.	Vi utvecklar campusmiljöer och som en viktig del i att utveckla attraktiva campus är det viktigt att arbeta med platsidentitet och konst för att höja upplevelsen och främja välmående för anställda, studenter och besökare.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under hösten 2022 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 106.
ANSVAR OCH PÅVERKAN I VÄRDEKEDJAN	Vi ansvarar vid upphandling av leverantörer så att rätt kompetens finns för att sköta historiskt värdefulla byggnader och naturmiljöer. Vi har ansvar för hela campusmiljön att den ökar välmående hos kunder, anställda, forskare och besökare.	Ett attraktivt campus som vårdar vår kulturhistoria ger en positiv påverkan på användares välmående samt möjliggör för kommande generationer att uppskatta vårt kulturarv. Negativ påverkan sker när vid upphandling av leverantörer eller av egen driftpersonal inte har kunskap om hur vi borde vårda en byggnad eller kulturmiljö.	En god platsidentitet på ett campus och konst på campus främjar en känsla av tillhörande, stimulerar kreativitet, inspirerar och ger välmående hos användare, avsaknad av detta kan ge en negativ påverkan på användares välmående.
BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	GRI-standard saknas och rapporteringsmetodik är under framtagande 2023.		
HUR VI ARBETAR	Vi ansvarar för att våra byggnader och campusmiljöer behåller historiska kvalitéer och är attraktiva som främjar hälsa.		
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att vi tar vara på de historiska värden vi har i våra byggnader och naturmiljöer samt göra våra campus attraktiva som främjar välmående.		
• POLICYER [1]	Policy saknas och ska utvärderas under 2023.		
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Vi stödjer FN:s globala hållbarhetsmål		
• MÅL [1,2]	Mål saknas och ska utvärderas under 2023.		
• UPPFÖLJNING AV MÅL	Mål saknas och ska utvärderas under 2023.		
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV [1]	Ska utvärderas under 2023.		
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:	Ska utvärderas under 2023	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–55. 1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår. 2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 11–12.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133397

EU:s taxonomi

Akademiska Hus är ett stort företag av allmänt intresse med mer än 500 anställda och omfattas av upplysningskraven enligt EU:s taxonomiförordning. För räkenskapsåret 2022 redovisas nyckeltalen dels för den andel av vår verksamhet som bedöms omfattas, men även hur stor del av dessa som uppfyller de tekniska kraven och därmed bedöms som taxonomiförenliga enligt miljömål 1 och 2. Akademiska Hus har primärt riktat in sig mot miljömål 1 för det befintliga fastighetsbeståndet, då energiprestanda definierats som ett tydligt krav med gränsvärden.

Taxonomin omfattar följande miljömål:

1. **Begränsning av klimatförändringar**
2. **Anpassning till klimatförändringar**
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Övergång till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

Mål 3-6 är ännu ej fullt definierade med tekniska kriterier.

Vår verksamhet återfinns 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 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Akademiska Hus på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion samt våra stora satsningar på solceller som redovisas under verksamhet 7.6, installation, underhåll och reparation av teknologier för förnyelsebar energi. Övriga delar inom kapitel 7 ingår i våra omsättningsdrivande verksamheter och rapporteras således inte separat. Ingen screening gällande våra leverantörer har ännu gjorts eller tillgodoräknats i 2022 års 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. Akademiska Hus ingår i det arbete som Fastighetsägarna driver för att föreslå och tolka kraven för måluppfyllelse av anpassning till klimatändring som ännu inte är preciserat. Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder (eng. Minimun safeguards) i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Nytt för räkenskapsåret 2022 är att andelen av vår verksamhet som bedöms vara förenlig med taxonomins kriterier redovisas. Att ta fram dessa upplysningar är delvis förenat med utmaningar och till viss del även osäkerheter och tolkningar, eftersom såväl kravtexter som beräkningsförutsättningar tillkommer löpande och är under utveckling. Analys av vårt fastighetsbestånd har genomförts avseende det tekniska kriteriet för energiprestanda inom miljömål 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. Vidare analys av bolagets verksamhet kommer att fortsätta under 2023 för att omfatta tillkommande krav och ytterligare definierade miljömål inom ramen för EU-taxonomin. Utöver detta arbetar vi även med att harmonisera de tekniska kraven i framför allt vår process för nyproduktion och större ombyggnationer.

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

Byggnadskategori enligt energideklarationer	kWh/m² Atemp och år enligt BBR 29, primärenergital
Skolor	89
Bostäder	81
Kontor	80

Analys av utfallet

Taxonomin omfattar Akademiska Hus omsättning till 100 procent och motsvaras av koncernens intäkter från fastighetsförvaltningen som återfinns i resultaträkningen på sidan 61. 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. 40 procent är förenligt med taxonomikraven och bedöms som hållbar omsättning till följd av att fastigheterna uppfyller kraven för miljömål 1. Under 2023 kommer de fastigheter som inte når kraven att analyseras och målbilden är att öka andelen hållbara fastigheter vilket påverkar samtliga nyckeltal i taxonomin.

100 procent av driftsutgifterna omfattas av taxonomin och återfinns på raderna underhåll- och utvecklingskostnader i resultaträkning på sidan 61. 40 procent av dessa driftsutgifter är förenliga med taxonomin.

För kapitalutgifter omfattas 91 procent av taxonomin och går delvis att härleda från raderna förvaltningsfastigheter samt inventarier och installationer i balansräkningen på sidan 64 tillsammans med noterna 13 och 19 som redovisas på sida 79 respektive 83. Andelen förenliga kapitalutgifter uppgår till 22 procent. Nyckeltalet för kapitalutgifter består av samtliga tre verksamheter som vi rapporterar på det vill säga 7.7, 7.6 samt 7.1. Utfallet som avser 7.6 avser under året gjorda investeringar i solcellsanläggningar, vilket bidrar till att begränsa klimatförändringarna.

Avseende 7.1 krävs det en större insats kommande år för att harmonisera mot de tekniska kraven, då våra investeringar i nyproduktion för 2022 uppgår till 42 procent men saknar förenlighet. Det med anledning av 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 datakvalitén och systemsättning för taxonomin förbättras under 2023 och kommande år därefter.

Akademiska Hus har under året emitterat obligationer men inga som specifikt har finansierat våra taxonomiförenliga verksamheter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod/ Koder	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Miniminskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år N	Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, År -N1	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	2 778	40	100						—	JA	—	—	—	—	JA	40%		—	—
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		2 778	40	100													40%			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	4 167	60																	
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		4 167	60																	
Totalt (A.1 + A.2)		6 945	100														40%			
B. OMSÄTTNING SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		9	0																	
Totalt (A + B)		6 954	100																	

Definition av omsättning

Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Den andel som omfattas av taxonomin avser i huvudsak hyresintäkter med tillägg för intäkter i A Working Lab-konceptet samt övrig försäljning såsom tjänster och media till våra kunder. Övriga rörelseintäkter omfattas inte av taxonomin och avser exempelvis statliga bidrag och försäkringsersättningar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510133398

Andel av kapitalutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod/ Koder	Absoluta kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Miniminiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av kapitalutgifter, År N	Taxonomi-förenlig andel av kapitalutgifter, År -N1	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Installation, underhåll och reparation av teknologier för förnyelsebar energi	7.6	38	1	100						—	JA	—	—	—	—	JA	1%		M	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	548	21	100						—	JA	—	—	—	—	JA	21%		—	—
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		586	22														22%			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Nyproduktion	7.1	1 135	42																	
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	712	27																	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 847	69																	
Totalt (A.1 + A.2)		2 433	91														22%			

B. KAPITALUTGIFTER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		240	9
Totalt (A + B)		2 673	100

Definition av kapitalutgifter

Nyckeltal för kapitalutgifter består totalt av samtliga investeringar i vårt fastighetsbestånd under året inkluderat underhåll som aktiverats i koncernen, rörelseförvärv samt aktiverad ränta, se not 13. Utöver detta ingår även investeringar för installationer och inventarier 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 kapitalutgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 40 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Andel av driftsutgifter från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod/ Koder	Absoluta driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föroreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Taxonomi-förenlig andel av driftsutgifter, år N	Taxonomi-förenlig andel av driftsutgifter, År -N1	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Procent	Procent	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	61	40	100						—	JA	—	—	—	—	JA	40%		—	—
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		61	40																	
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	93	60																	
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som ej är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		93	60																	
Totalt (A.1 + A.2)		154	100														40%			

B. DRIFTSUTGIFTER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	0
Totalt (A + B)		155	100

Definition av 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 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 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 40 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013399

Kompletterande information

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Akademiska Hus GRI-indikatorer vilka är i linje med våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI 200 Ekonomisk data

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att vi ska lyckas med uppdraget från vår ägare. Att ta ekonomiskt ansvar är också helt centralt för att vi ska kunna agera långsiktigt och möta förväntningarna från våra kunder och andra intressenter. Inom samtliga av våra fyra hållbarhetsområden är det ekonomiska ansvaret viktigt, men för området Ekonomisk hållbarhet är det helt avgörande.

GRI 201-1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Mkr	2022	2021	2020
DIREKT SKAPAT VÄRDE			
Nettointäkter	7 078	6 679	6 418
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer[1]	-1 408	-1 574	-1 558
Löner och ersättningar till anställda	-332	-327	-307
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-10	-19	-13
Sociala avgifter	-179	-172	-155
Skatt[2]	-855	-584	-577
Räntor till långivare, netto	791	-55	-675
Utdelning till aktieägare	-2 484	-2 142	-1 905
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	**2 601**	**1 806**	**1 228**

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Akademiska Hus har genom sitt stora fastighetsbestånd samt 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 lokalanpassningar. Vi lägger stort fokus på att minska både energibehov och klimatpåverkan från såväl projektverksamhet samt från fastighetsdrift. Att utveckla campus så att vi kan möta våra kunders målsättningar och behov på ett klimat och resurseffektivt sätt är en hög prioritet samtidigt som vi säkerställer att material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till omgivande ekosystem. Akademiska Hus arbetar systematiskt med sitt miljöarbete enligt miljöledningssystemet ISO14001:2015. Vårt miljömässiga ansvarstagande avspeglas i huvudsak i fokusområdet Ekologisk hållbarhet.

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 energieffektivisera det befi ntliga beståndet samt att öka kapaciteten av förnybar energi. Produktionskapaciteten från bolagets solceller motsvarar idag cirka tre procent av vår totala elanvändning.

MWh[1]	2022
Egenproducerad el från solcellsanläggningar	9 455
Vidaresåld egenproducerad el från solcellsanläggningar	—
Egenproducerad värme (i egna pannor)	—
Vidaresåld egenproducerad värme	—

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

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

MWh[1]	2022	2021	2020
Användning av icke-förnybart bränsle[2]	8 633	6 863	21 564
Användning av förnybart bränsle	713 710	735 865	717 198
Total el	366 499	368 331	367 134
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	242 195	237 656	235 702
Total värme	271 142	292 385	289 733
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	59 309	70 933	60 633
Total kyla	81 650	78 904	78 765
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	52 179	69 494	70 527
Total biogas/ånga[2]	3 052	3 108	3 130
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	5	6	7
Total energianvändning	722 344	742 728	738 762
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	353 688	378 089	366 869

1) Bränsletyper redovisas under indikator 305-1 samt 305-2.
2) Jämförelsesiffrorna för 2020 och 2021 har reviderats avseende biogas/ånga till följd av att historisk data saknat ett gasabonnemang.

Under året har mängden inköpt energi minskat till följd av utförda energiåtgärder och ett systematiskt energiarbete. Därutöver har våra kärnkunder fått i uppdrag av regeringen att minska sin elanvändning tio procent, vilket också bidragit.

Andelen förnybar eller återvunnen energi från bolagets energianvändning utgjorde 99 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	2022	2021	2020
Total energianvändning i kWh	722 343 627	742 728 001	738 762 297
Total bruksarea (BRA) i kvm	4 057 366	4 029 995	4 034 709
Energiintensitet	**178,0**	**184,3**	**183,1**

Energiintensiteten har minskat med 3,6 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) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2022	2021	2020	2019
Total reduktion, MWh	20 377	-3 966	25 279	29 772
Investeringar i energieffektiviseringsåtgärder, kronor	182 272 081	158 270 564	174 431 100	168 269 193

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCAG11A8AA292D2

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar har fortsatt varit hög under 2022. Arbetet med energiinvesteringar har försvårats till följd av oroligheterna på energimarknaderna och risk för effektbrist, vilket inneburit stort fokus på just dessa frågor. De investeringar som genomförts är samtidigt ett resultat av en uttalad satsning på att accelerera takten mot bolagets energi- och klimatmål. Redovisad siffra för investering baseras på planerade åtaganden 2022. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskalsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering. Produktionskapaciteten av el genom solceller ökade under året med 39 procent jämfört med 2021 och uppgår nu till 9 455 MWh.

Utsläpp av växthusgaser

Akademiska Hus har högt ställda mål om klimatneutralitet där vi ska bli klimatneutrala 2035 och reducera våra utsläpp från hela värdekedjan med 85 procent jämfört med vårt basår 2019. Kartläggning har skett avseende bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan utifrån GHG-protokollet vilket gett värdefulla insikter om vilka aktiviteter som ger upphov till den största klimatpåverkan. Under 2022 har en färdplan mot klimatneutralitet tagits fram som vägleder bolaget att fatta "rätt beslut" för att nå klimatmålen samt en klimatbudget, där vi har identifierat max utsläpp för byggnation, fastighetsenergi och övriga utsläpp fram till 2035. Läs mer om vårt klimatarbete på sidan 18–22. Bolagets huvudsakliga utsläpp av växthusgaser sker dels genom indirekta utsläpp hänförliga till inköp av energi (Scope 2), dels indirekta utsläpp (Scope 3) där huvuddelen av klimatpåverkan härrör från byggprojekt. Från 2022 följer vi, där möjligt, Fastighetsägarnas vägledning för Scope 3 utsläpp "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare". Innehåll och detaljer kopplat till respektive Scope utvecklas mer utförligt nedan.

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

Under 2022 utgjorde Scope 1-utsläppen 695 ton CO_2e av vilken majoriteten hänförs till användning av köldmedier. Vi har reviderat utsläpp från köldmedieläckage för 2020. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på underlag från anläggningar med rapporteringsplikt. Rapportering till tillsynsmyndighet sker årligen i mars månad, varvid värdena som redovisas är från 2021 års utfall. Utsläpp från anläggningar som faller utanför rapporteringsplikt har inte kartlagts och ingår därmed inte i sammanställningen. Användning av bränsle i den egna organisationen uppgick till 3052 MWh (3 101 MWh) och baseras på inköpt biogas. Emissionsfaktor för biogas är 0 g CO_2/kWh.

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

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 2 består av klimatpåverkan från all el, värme, kyla och biogas/ånga som levereras till campus och inkluderar klimatavtrycket från våra kunders verksamhetsenergi.

För 2022 har vi valt att ta bort de utsläpp som debiteras hyresgäst vilket redovisats för tidigare år. För 2022 redovisar vi för första året våra location based Scope 2 utsläpp för den totala energianvändningen, det vill säga utsläpp beräknat med en genomsnittlig emissionsfaktor från energisystemen i Sverige. CO_2-utsläppen i Scope 2 har minskat avsevärt till följd av en lägre energianvändning (se GRI 302-1) och inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan vilket ger en lägre emissionsfaktor för fjärrvärme. CO_2-beräkningarna för fjärrvärme och fjärrkyla baseras på indata från Energiföretagens årliga sammanställning vilket innebär att värdena är marknadsbaserade samt att de omfattar CO_2e. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan ansätts till 1 g/kWh trots att värdet för marknadsbaserad el enligt norm är 0 g/kWh.

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

För 2022 har vi för första gången använt oss av rekommendationerna från Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare" för uppdelning av Scope 3 utsläpp. Den största förändringen är utsläpp från projektverksamheten där värdehöjande projekt vilket vi definierar som ny och ombyggnadsprojekt över 50 miljoner är i kategori 2 medan icke-värdehöjande ombyggnationer och hyresgästanpassningar under 50 miljoner är i kategori 1. Tidigare år låg dessa utsläpp enbart i kategori 1. För beräkning av utsläppen i kategori 7 pendlingsresor, har en omfattande intern reseundersökning genomförts under 2022 vilket har gett en mer korrekt bild av dess utsläpp jämfört med tidigare år. I Scope 3 är klimatbelastningen från kategori 2 som avser nyproduktion den dominerande posten. För att kunna reducera klimatpåverkan från projektverksamheten behövs fakta, varför bolaget har implementerat beslut att genomföra klimatkalkyler på samtliga ny- och ombyggnadsprojekt från 2022 och framåt. Klimatkalkylen ska genomföras under projektets olika skeden i syfte att utgöra ett redskap för välgrundade beslutsunderlag och möjliggöra jämförelse mellan olika alternativ och lösningar under såväl projektering som produktion. I årets sammanställning ingår de två nybyggnadsprojekt som driftsatts under rapporteringsåret där båda dessa projekt har projektspecifika klimatberäkningar där endast mindre justeringar gjorts via schabloner för att få fullständig redovisning. För ombyggnations- och hyresgästanpassningsprojekt i kategori 1 saknades projektspecifik klimatberäkning varvid dess klimatbelastning baseras på schabloner på byggd yta för ombyggnationer och schablon baserat på kostnad för hyresgästanpassningar. Den stora minskningen av utsläpp inom Scope 3 beror på i allt väsentligt från en minskad mängd färdigställd yta i nybyggnadsprojekt. Akademiska Hus har som ambition att jobba med en omställning mot mer resurseffektiv ombyggnation och hyresgästanpassning och ett perspektiv där nybyggnation inte ses som förstahandsvalet. Denna förändring pågår redan idag i verksamheten men kommer att ge effekt i klimatkalkylen först på några års sikt.

Ton växthusgaser	2022	2021	2020
SCOPE 1			
Köpta energibränslen	—	—	—
Drivmedel till tjänstefordon	16	14	14
Köldmedieläckage[1]	679	1 047	955
SUMMA SCOPE 1	**695**	**1 061**	**969**
SCOPE 2 (market-based)			
Fjärrvärme	17 698	19 730	15 479
Fjärrkyla	295	287	4 273
El	366	368	366
Biogas/Ånga	3	2	1
SUMMA SCOPE 2	**18 362**	**20 387**	**20 119**
SUMMA SCOPE 2 (location-based)	***77 574***	—	—
SCOPE 3-UTSLÄPP			
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster[2]	5 092	47 390	30 310
Material i byggprojekt	—	46 640	29 372
Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande)	4 394	—	—
Löpande och planerad skötsel och underhåll (Markskötsel)	698	750	938
2: Kapitalvaror	12 738	—	—
Nyproduktion (klimatdeklaration)	9 405	—	—
Nyproduktion (utöver klimatdeklaration)	—	—	—
ROT (värdehöjande)	3 333	—	—
3: Bränsle och energirelaterade utsläpp	6 532	6 310	6 783
Uppströms utsläpp från el, värme och kyla	6 532	6 310	6 783
4: Transport och distribution	1 062	3 506	355
Transporter från byggprojekt	1 062	3 506	355
5: Avfallshantering	1 043	1 698	1 539
Avfall i egen verksamhet (byggprojekt)	1 043	1 698	1 539
6: Tjänsteresor	151	106	83
Flyg[3]	133	90	41
Tåg	4	—	—
Taxi och hyrbil	1	3	2
Personfordon	12	10	37
Hotellvistelse	1	3	3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013400

forts. från föregående sida

Ton växthusgaser	2022	2021	2020
forts. SCOPE 3			
7: Pendlingsresor[4]	132	169	219
8. Uppströms hyrda tillgångar[5]	—	—	—
11. Användning av sålda tillgångar[6]	—	—	—
12. Avfallshantering av sålda tillgångar[6]	—	—	—
13. Uthyrda tillgångar	—	—	—
15. Investeringar[7]	—	—	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP	**26 750**	**59 180**	**39 289**
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)	**45 807**	**80 628**	**60 377**

Akademiska Hus följer rekommendationerna från Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".
1) På grund av felaktig rapporterad siffra i tidigare årsredovisning.
2) För redovisningsår 2020-2021 har utsläppen från material för lokalanpassningar, ny och ombyggnation redovisats helt i kategori 1, från 2022 är de uppdelade mellan kategori 1 och 2 enligt tabell.
3) För redovisningsår 2020-2021 har utsläppen från flyg och tåg redovisats på samma rad, från 2022 redovisar vi dem uppdelade.
4) För beräkning av utsläppen för pendlingsresor har en omfattande intern reseundersökning genomförts under 2022 vilket har gett en mer korrekt bild av dess utsläpp jämfört med tidigare år.
5) Akademiska Hus hyr inga tillgångar som påverkar klimatredovisningen.
6) Under kategori 11 och 12 har fastigheter sålts under 2022 men Akademiska Hus var inte första ägare varav utsläpp för fastighetens livslängd ej redovisas.
7) Akademiska Hus har inga indirekta investeringar eller joint ventures.

GRI 305-4: Utsläppsintensitet växthusgaser

Akademiska Hus har för 2022 utökat redovisningen av utsläppsintensitet enligt rekommendationerna från *Fastighetsägarnas guide* "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare". Vi har utökat vår rapportering för intensitetsmått med bruttoarea (BTA) på Scope 1 och 2, för Scope 1 till 3 delat med BTA samt intensitetsmått för utsläpp på nyproduktion och större ombyggnation.

För 2022 var bruksarea (BRA) 4 057 366 m² och Bruttoarea (BTA) 4 459 686 m². Data för utsläppsintensitet inkluderar hyresgästernas utsläpp från verksamhetens energianvändning.

	2022	2021	2020
Årliga scope 1 och 2 utsläpp per area (kg CO_2e/m^2 BRA)	4,7	5,3	5,4
Årliga scope 1 och 2 utsläpp per area (kg CO_2e/m^2 BTA)	4,3	—	—
Årliga scope 1 och 2 utsläpp samt löpande utsläpp i scope 3 per area (kg CO_2e/m^2 BTA)	10,3	—	—
Årliga utsläpp från nyproduktion per area (kg CO_2e/m^2 BTA)	401	—	—
Årliga utsläpp från större renovering och ombyggnation per area (kg CO_2e/m^2 BTA)	140	—	—

Definitioner: I våra redovisade utsläpp för Scope 1 och 2 ingår även hyresgästernas utsläpp från el, värme, kyla, bränsle och ånga. Intensitet räknas för Scope 1 och 2 utsläpp i BRA, för att möjliggöra historisk jämförelse och samt i BTA enligt rekommendationer från Fastighetsägarnas guide för Scope 3.

KLIMATKOMPENSATION 2022

Från 2021 och framåt, i linje med bolagets nya klimat- och energistrategi, har vi klimatkompenserat hela verksamhetens klimatbelastning, det vill säga Scope 1, 2 och 3. Klimatkompensationen sker via FN:s CDM-krediter och för 2022 sker det från projekt som främjar utbyggnad av förnybar energi i form av ny vindkraft i Asien. Vi ser kompensationen som en interimsåtgärd för att minska effekten av bolagets klimatbelastning. Samtidigt är vår strategi tydlig, vi ska åstadkomma reell reduktion. Strategin för klimatkompensation kommer därför att ses över och tekniker som erbjuder reell reduktion, som Bio-CSS, kommer att bli alltmer aktuellt i framtiden.

VATTEN

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

Akademiska Hus använder endast vatten från det kommunala systemet och arbetar genom åtgärder för att minska vattenanvändningen genom installation av exempelvis snålspolande vattenarmaturer vid lokalanpassningar samt ny- och ombyggnation. Vi rapporterar under 2022 för första gången vår vattenanvändning vilket gör att vi saknar historiska värden för jämförelse. Vi samverkar med våra hyresgäster om att minska vattenanvändningen, framför allt där lokala behov finns. Akademiska Hus mäter och följer upp vattenanvändningen och kommer under 2023 att sätta mål för minskning av vattenanvändningen.

Akademiska Hus är med i ett projekt tillsammans med en rad andra aktörer med syftet att effektivare nyttja vatten som resurs. Projektet leds av Chalmers och KTH.

GRI 303–2: Hantering av vattenutsläppsrelaterad påverkan

Akademiska Hus byggnader är som regel ansluta 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 har vi ett eget avloppsreningsverk där provtagning sker årligen. Reningsgraden för BOD7 och fosfor är mer än 90 %. Under 2023 kommer vi att ta fram egna riktlinjer som ska tillämpas för krav på utsläpp.

På Kraftcentralen på Chalmers har Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat föreläggande om försiktighetsmått rörande utsläpp till avlopp från rökgaskondensatorn, avseende suspenderande material och pH. Provtagning ska ske varannan månad. Under året har inga överskridanden av dessa försiktighetsmått skett.

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.

Den vattenlagring som finns är avsedd för sprinklersystem.

m^3	2022
Total vattenanvändning	1 402 807
– varav vidaredebiteras hyresgästerna	447 748
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden[1]	—
Vattenintensitet (m^3/m^2 BTA)	0,31

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.

GRI 304: Biologisk mångfald

Akademiska Hus har identifierat biologisk mångfald som en prioriterad hållbarhetsfråga under vårt hållbarhetsområde "Ekologisk hållbarhet" (se sidan 106) samt är en väsentlig miljöfråga identifierad i vår ISO 14001 certifiering. Vi har kartlagt att vår påverkan på biologisk mångfald främst kommer från två delar, dels från material i vår leverantörskedja och dels från markanvändning av mark vi äger runt våra fastigheter och i våra campusområden. I ett flertal av våra fastigheter har naturvärdesinventeringar gjorts för att kartlägga extra skyddsvärda träd och naturområden och vi arbetar med en plan för att kartlägga naturvärden i och omkring alla våra campus och fastigheter. I flera av våra fastigheter arbetar vi med att motverka invasiva arter samt *implementera skötsel som gynnar den biologiska mångfalden i form av* kartläggning av invasiva arter samt åtgärdsplan för borttagning av invasiva arter samt låta värdefull mark skötas rätt och tillskapa mer ängsmarker och växter som gynnar den biologiska mångfalden. Under året har vi arbetat med att minska den indirekta påverkan på biologisk mångfald i leverantörskedjan i de stora projekt som har färdigställts genom materialkrav från certifieringssystemet miljöbyggnad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Akademiska Hus planerar att arbeta vidare med en fullständig inventering gällande påverkan av våra bestånd och i leverantörsledet samt direkt eller indirekt, positiv och negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Akademiska Hus ska inventera alla sina campus för att skydda och stärka den biologiska mångfalden på respektive plats.

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. Avfallshanteringen styrs av lagstiftning, främst miljöbalken och avfallsförordningen. Den avfallshierarki som tagits fram av EU säger att förebyggande av avfall är prioriterat framför att hantera det avfall som uppkommer. Det innebär att Akademiska Hus har ett ansvar att agera så att vi först och främst minimerar uppkomst av avfall – för att sedan hantera det avfall som trots allt uppkommer, på rätt sätt. Under 2022 har vi börjat med insamling av data för genererat avfall från våra byggnader, dvs förvaltningsverksamheten. Våra byggnader finns på flera orter i Sverige, därför samarbetar vi med många olika avfallsentreprenörer. Detta komplicerar vår totala uppföljning då statistiken vi erhåller från respektive avfallsentreprenör ser olika ut. Avfall från våra byggprojekt ingår inte i datainsamlingen för avfallsstatistiken utan KPI-uppföljningen avser endast avfall för byggnader som är i drift. 2022 års uppföljning omfattar sju av våra större avfallsentreprenörer och dessa står för 51 procent av våra avfallskostnader i driften för året. Under 2023 kommer arbetet kring uppföljning att utvecklas ytterligare för att insamlad data ska bli mer tillförlitlig samt med målbilden att nå en högre täckningsgrad. Samarbetet med entreprenörerna och transportörerna är en central del i att lyckas med detta arbete.

I våra byggprojekt ställer vi normalt krav på entreprenören att presentera och underhålla en avfallsplan som reglerar hantering av avfall på etableringsplatsen. Normalt är KMA-ansvarig (kvalité, miljö- och arbetsmiljö) för projektet den som ställer krav och följer upp detta. Vårt arbete med cirkulära materialflöden och återbruk har haft ett ökat fokus under 2022. Målbilden är att återbruk inte ska vara något vi gör i miljöprojekt, utan en naturlig del av vårt arbetssätt i både förvaltning och byggprojekt. Cirkularitet är inte enkelt, och inte sällan är omställning komplex men genom samverkan med kunder, leverantörer och entreprenörer kan vi som bolag bidra till hela branschens utveckling. Genom utvecklingsprojektet CCBuild som arbetar för ett ökat återbruk i hela byggsektorn och där Akademiska Hus är en av de deltagande parterna får vi dessutom stöd, kunskap och samverkan.

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

Akademiska Hus har under 2022 påbörjat inventering och uppföljning av avfall genererat från driften. Ytterligare utveckling förväntas under kommande år då detta är första året som redovisning av detta sker. Av denna anledning finns endast siffror för året 2022 och ej tidigare år. Informationen är inhämtad data från sju av våra större avfallsentreprenörer, där datan totalt täcker 51 procent av våra kostnader för avfall inom driften, baserat på kostnadsmassan. Fler entreprenörer är tillfrågade men kunde ej leverera efterfrågad statistik. Totalt har Akademiska Hus anlitat 21 avfallsentreprenörer (fakturerat >100 Tkr 2022).

Antal ton	2022
Farligt avfall – totalt	**10**
Återanvändning	—
Återvinning	10
Deponi	—
Förbränning med energiåtervinning	—
Förbränning utan energiåtervinning	—
Annat bortskaffande	—
Icke-farligt avfall – totalt	**3 559**
Återanvändning	—
Återvinning	499
Deponi	1
Förbränning med energiåtervinning	3 059
Förbränning utan energiåtervinning	—
Annat bortskaffande	—
TOTALT	3 569

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510134O1

Social data

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Att stärka Sverige som kunskapsnation genom värdeskapande kunskapsmiljöer 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 självklart, internt såväl som externt. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det sociala ansvaret viktigt men för områdena Social hållbarhet samt Ekonomisk hållbarhet är det helt avgörande. All personaldata har sammanställts per 31 december 2022.

MEDARBETARE

GRI 2-7: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2022 till 540 (536), varav 538 (532) var tillsvidareanställda och 2 (4) visstidsanställda. 21 (22) anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 7 (8) var kvinnor och 14 (14) var män. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året eller jämfört med föregående år. För 2022 har vikarier inkluderats i totalt antal anställda till skillnad mot 2021.

Utöver anställda medarbetare anlitar Akademiska Hus ett antal konsulter. Majoriteten av dessa återfinns inom entreprenad, arkitekt, och byggteknik. Omfattningen av denna grupp varierar över tid och det är svårt att finna tillförlitlig statistik för antalet personer i denna grupp, därför exkluderas den ur rapporteringen. Akademiska Hus har inga timanställda eller andra anställda som saknar garanterad arbetstid. Datan är hämtad från Agda PS lönesystem.

GRI 2-8: Medarbetare som inte är anställda

Akademiska Hus har under 2022 haft 52 stycken betalda sommarjobbare som har hjälpt till med drift och underhåll av byggnader och mark. Med utgångspunkt i LOU upphandlas konsulter via tredje part eller avtal.

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

	2022	
	Antal, st	Andel, %
Antal anställda med kollektivavtal	540	100
Antal anställda utan kollektivavtal	0	0
TOTALT ANSTÄLLDA PER 31 DEC	**540**	**100**

1) Samtliga medarbetare, inklusive de som ingår i företagsledningen, omfattas av kollektivavtal.

GRI 2-21: Löneskillnad högst betalda relativt median

	2022
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr[1]	4,55
Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), mkr[2]	0,55
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), %	833
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	1,76

1) Vd:s lön, se not 11 på sidan 77.
2) Datan är hämtad från en rapport i Agda PS lönesystem, som räknar ut medianen efter att sortering skett i storleksordning avseende bolagets personalkostnader.

ANSTÄLLNING

GRI 401-1: Personalomsättning

Personalomsättning	2022				
Nyanställda under året	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Under 30 år	11	4	36	7	64
30-50 år	66	20	30	46	70
Över 50 år	23	5	22	18	78
Totalt antal nyanställda	**100**	**29**	**29**	**71**	**71**
Andel nyanställningar av totalt antal anställda, %	18,5	—	5,4	—	13,1
Personer som slutat under året					
Under 30 år	5	1	20	4	80
30-50 år	43	22	51	21	49
Över 50 år	42	12	29	30	71
Totalt antal personer som slutat	**90**	**35**	**39**	**55**	**61**
Andel anställda som slutat under året av totalt antal anställda (%)	90	35	6	55	10
Andel som slutat på egen begäran av totalt antal anställda (%)	87	34	6	53	10
Totalt antal anställda	**540**	**182**	**34**	**358**	**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 dött i tjänst.
3) Uträkning av andel anställda som slutat av totalt antal anställda = antal anställda som slutat under året delat med antal anställda per 31 december.
4) Akademiska Hus rapporterar inte per region.

	2022			2021			2020		
Anställningstyp, antal personer per 31 december	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Heltidsanställda	175	344	519	182	332	514	174	341	515
Deltidsanställda	7	14	21	8	14	22	—	—	—
Anställningsform, antal personer per 31 december									
Tillsvidareanställda	180	358	538	188	344	532	187	350	537
Visstidsanställda	2	0	2	2	2	4	—	—	—
Timanställda, nolltimmesanställda, behovsanställda och andra utan garanterad arbetstid	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Anställda per enhet och kön, per 31 december									
Verksamhetsstöd	78	58	136						
Fastighetsenheten	51	37	88						
Teknik & Service-enheten	26	232	258						
Projektenheten	27	31	58						
TOTALT	**182**	**358**	**540**						
Procent	34	66	100						

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 tjänstemannaavtal, och därmed omfattas alla av samma avtal. Som statligt bolag återfinns inga former av bonus- eller incitamentssystem. Samtliga medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring enligt gällande skatteregler, friskvårdsbidrag om 4 500 kr per år samt Nyfikenhetskonto om 2 000 kr per år. Medarbetare tillhandahåller tillgång till företagshälsovård på samtliga orter via avtal med Previa.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

GRI 401-3: Föräldraledighet

	2022				
	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigad till föräldraledighet[1]	538	181	34	357	66
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	89	39	44	50	56
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	88	38	43	50	57
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	82	37	45	45	55
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate)[2]	—	—	97	—	100

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

Utbildning av medarbetare är en prioriterad fråga för Akademiska Hus. Samtliga medarbetare erbjuds utbildning och utveckling i olika former. De redovisade utbildningstimmarna omfattar inte enbart vanlig "skolundervisning" utan omfattar olika situationer/ tillfällen där utveckling kan ske. 2022 är första året vi rapporterar på utbildning varav historik från tidigare år saknas. Kompetensöverföring sker bland annat genom:

- Uppdragsdialog (snitt om 6 timmar per medarbetare/ år)
- Fredagsinformation 15 tillfällen á 1 timme
- Fredagsfrukostar med utbildning/ information 40 veckor x 1 timme
- Ekonomiska Kvarten, 1,5 timme/ år för ekonomisk information/ utbildning
- Akademiska Hus-dagar 2 dagar/ år/ anställd
- Stipendium 36 personer med snitt 20 timmar/ stipendiat
- Fadder praktikanter 52 x 5 timmar handledarutbildning
- Digitala seminarier 5 tillfälle / år
- Friskvårdsambassadörer 30 medarbetare med 4 timmar utbildningstimmar/ år i snitt
- Ledarforum 72 chefer x 4 dagar
- Certifiering av drifttekniker och driftingenjörer om 55 personer á 15 timmar/ medarbetare
- Storartade medarbetare – faciliteringsträning i samband med verksamhetsplan
- Utbildningar digitalt och lärarlett i Akademin
- Lärande i arbete-handledare (LIA)

Detta är enbart ett axplock av aktiviteter som ryms inom ramen för redovisade siffror nedan. Siffrorna hänvisar bara till interna utvecklingsinsatser. Medarbetare som deltar i externa utvecklingsaktiviteter (utbildningar, nätverk, seminarier etcetera) registreras inte och ingår därför inte i statistiken.

	2022				
	per kön		*per personalkategori*		
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	Kvinnor	Män	Företagsledning	Anställda i chefsposition[1]	Övriga medarbetare	Totalt
Antal utbildningstimmar under året per kategori	14 755	28 854	820	6 312	36 477	43 609
Antal anställda i kategorin per 31 december	180	358	10	77	451	538
Genomsnittligt antal utbildningstimmar	**82**	**82**	**82**	**82**	**82**	**82**

1) Exklusive företagsledning

GRI 404-2 Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd

Som medarbetare på Akademiska Hus har var och en ett eget ansvar att hålla sin kompetens levande och uppdaterad. Akademiska Hus i sin tur ska säkerställa att det finns goda möjligheter att ta del av relevant utbildning och utveckling. Basen för våra utvecklingssatsningar är att vi som arbetsgivare bidrar till ökad nyfikenhet att lära sig mer i syfte att våra medarbetare ska, för verksamheten, ha relevant kompetens inför morgondagen. Vi gör det genom att:

- Skapa utvecklingsmöjligheter för alla som vill
- Erbjuda olika former av utbildning och utveckling
- Inspirera och lära av varandra internt

Att vilja utvecklas kan ta olika riktningar. På Akademiska Hus är vi måna om att medarbetare ska kunna utvecklas, både i sin yrkesroll och som person. Inom vår interna utbildningsplattform finns ett brett utbud av utbildningar på flera nivåer och för olika yrkesgrupper. Exempel på utbildningar, såväl lärarledda som e-learning, är:

Basutbildningar: Här finns samtliga introduktionsutbildningar, 15–20 beroende på roll, affärsetik, GDPR, arbetsmiljö, likabehandling, informationssäkerhet och hållbarhet.

Fördjupning: Funktionsspecifika utbildningar inom affärskunskap, tvärfunktionella team, projekteringsledning samt leda utan att vara chef och facilitering.

Personlig utveckling: stresshantering, storartade medarbetare med flera skräddarsydda program och utbildningar.

Utöver utbildningar i vår interna utbildningsplattform erbjuds medarbetare på Akademiska Hus:

Interna uppdrag: Utveckling i uppdrag såsom digitala ambassadörer, friskvårdsambassadörer, storartade medarbetare, lika unika-gruppen, processledare, interna tränare och facilatorer, skyddsombud, fadder (nyanställda, studenter, praktikanter).

Stipendium: Alla medarbetare har möjlighet att söka och motivera ett ekonomiskt bidrag till stipendium för egen utveckling. Stipendium delas ut två gånger per år, motsvarande 100 000 kr per gång.

Bokcirklar: Medarbetare kan deltaga i ett boksamtal genom att läsa boken. Samtalet leds av kollega med intresse för aktuell titel.

Yrkescertifiering drifttekniker och driftingenjörer via Faval: Drifttekniker och driftingenjörer erbjuds att validera sin kompetens och certifiera sig till DT resp. DI. Certifieringen är personlig.

Nyfikenhetskonto: För att främja nyfikenhet har alla medarbetare ett konto som kan bekosta något som medarbetaren är extra nyfiken på och som breddar hen i sitt uppdrag.

GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärsutveckling

Alla medarbetare på Akademiska Hus ska ha ett tydligt uppdrag, förutsättningar för att utföra det och få feedback på arbetet som utförts. Uppdragsdialogen är ett aktivt verktyg för att säkerställa att vi har samsyn på våra förväntningar på varandra, för att kunna följa upp och för dialog kring prestation, vilket också utgör grunden för lönesättning. Uppdragsdialogen genomförs i samband med verksamhetsplaneringen för att säkerställa kopplingen mellan verksamhetsplanen och individen. Metodstödet är den så kallade Agerus-modellen. Såväl chef som medarbetare kan initiera Uppdragsdialog utifrån behov, när som helst under året. Chef och medarbetare tar själva beslut kring hur uppdraget följs upp beroende på arbetsuppgifter, erfarenhet och behov.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510134O2

I januari varje år genomförs en uppföljning kring om medarbetare upplever att de har ett tydligt uppdrag och rätt förutsättningar för att utföra arbetet, Min Röst. Utfallet kallas Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI) och mäts och följs upp på varje enhetsnivå. För 2022 är AHPI 76, där 85 procent uppgav att villkoren för prestation var uppfyllda och 87 procent att de mänskliga basbehoven var uppfyllda.

	2022					
	per kön		*per personalkategori*			
Medarbetarsamtal/uppdragdialog	Kvinnor	Män	Företagsledning	Anställda i chefsposition[1]	Övriga medarbetare	Totalt
Antal anställda som haft medarbetarsamtal under året per kategori	165	320	10	72	410	492
Totalt antal anställda per 31 dec per kategori	180	358	10	77	451	538
Andel medarbetarsamtal (%)	**92**	**89**	**100**	**94**	**91**	**91**

1) Exklusive företagsledning

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

GRI 405-1: Mångfald i styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

Akademiska Hus ledningsgrupp består av 5 (5) kvinnor och 5 (5) män. Styrelsen representeras av 4 (2) kvinnor och 6 (7) män. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 34 procent (33) kvinnor. Vi redovisar inte några andra indikatorer för mångfald då svensk lagstiftning inte tillåter detta. 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.

	2022				2021				2020			
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**	**40**	**6**	**60**	**2**	**22**	**7**	**78**	**4**	**40**	**6**	**60**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	2	20	2	20	–	–	–	–	1	100	–	–
Över 50 år	2	20	4	40	2	22	7	78	3	33	6	67
Företagsledning	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	2	20	4	40	1	20	4	80	–	–	4	100
Över 50 år	3	30	1	10	4	80	1	20	5	83	1	17
Anställda i chefsposition[2]	**34**	**44**	**43**	**56**	**46**	**1**	**39**	**46**	**42**	**52**	**39**	**48**
Under 30 år	0	0	0	0	16	94	1	6	12	92	1	8
30–50 år	21	27	24	31	19	45	23	55	19	45	23	55
Över 50 år	13	17	19	25	11	42	15	58	11	42	15	58
Övriga anställda	**141**	**31**	**310**	**69**	**150**	**33**	**308**	**67**	**150**	**33**	**308**	**67**
Under 30 år	9	2	9	2	9	56	7	44	12	63	7	37
30–50 år	91	20	151	33	99	41	144	59	96	41	140	59
Över 50 år	41	9	150	33	42	22	152	78	42	21	161	79

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken 2) Exklusive företagsledning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN

GRI 403-1-7: Specifik styrning för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljö och hälsa är ett prioriterat område inom Akademiska Hus. Vår målsättning är en hälsosam arbetsplats fri från olyckor. Genom en god säkerhetskultur och ett strukturerat arbetsmiljöarbete verkar vi för att förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa. Akademiska Hus har under året certifierat sitt ledningssystem inom arbetsmiljö enligt standarden ISO 45001.

Lagar, föreskrifter och andra krav är inarbetat i vårt arbetsmiljöledningssystem genom exempelvis policyer, rutiner och riktlinjer vilka finns tillgängligt på vårt intranät samt i övriga aktuella system. Samtliga medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade i organisationen med verkställande direktör som ytterst ansvarig. Principen är att chef med personalansvar har ansvar för uppgifter i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dock är även arbetsmiljöuppgifter fördelade i organisationen som kopplar till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare.

Våra lokala skyddsombud har en viktig funktion i vårt arbetsmiljöarbete, i samverkan utvecklar vi Akademiska Hus arbetsmiljö. Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet. Riskbedömningar görs på olika nivåer och vid specifika situationer. Exempel på systematiska riskbedömningar är årlig riskbedömning för respektive avdelning i verksamheten samt identifierade risker i arbetsmiljöplan vid avrop och beställningar av byggrelaterade tjänster. Under året har vi tillsammans med systemleverantör slutfört ett utvecklingsarbete gällande våra systematiska riskbedömningar i verksamheten vilket skapat förutsättningar för styrning, genomförande och uppföljning av våra risker. För de risker som inte kan accepteras ska åtgärd genomföras.

Rapportering och hantering av tillbud och olyckor är en del av vår riskhantering. Både miljö- och arbetsmiljöärenden rapporteras och hanteras i vårt system för dessa ärenden (IA-systemet). Systemet ger stöd i att utreda och åtgärda händelserna i syfte att undvika att de upprepas. Vidare ger systemet god möjlighet att ta ut statistik och göra analyser. Skyddsombud får ta del av händelser och är en resurs vid utredning och åtgärd. Ytterst äger skyddsombud rätt att stoppa ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. I våra byggprojekt ska tillbud och olyckor rapporteras in i vårt system i syfte att vi ska ha kännedom men även kunna lära av erfarenheten. Varje entreprenör i egenskap av arbetsgivare är formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador för sin egen personal. Vår uppgift som byggherre är att se om det finns något i händelsen vi kan dra lärdom av utifrån vårt ansvar för planering och projektering samt övergripande förutsättningar för projektet.

Genom delaktighet och samverkan ges medarbetare möjlighet att bidra och påverka såväl sin egen som företagets arbetsmiljö. Framförallt är det önskvärt att detta sker i vardagen och mellan dem det berör och med närmaste chef som ansvarig. Vidare sker samverkan med möjlighet till inflytande och påverkan genom deltagande i forum och möten, exempelvis arbetsmiljökommitté, friskvårdsgrupp, arbetsklädesgrupp och skyddsombudsgrupp. Vår arbetsmiljöutbildning genomförs med interna resurser och är företagsanpassad där chefer och skyddsombud går tillsammans för att stärka förutsättningarna för samverkan i arbetsmiljöarbetet. Den årliga medarbetarundersökningen, Min röst, inkluderar uppföljning av vårt organisatoriska och sociala arbetsmiljö, vilket ger medarbetare möjlighet att lyfta upp förhållanden och påverka sin situation. Uppföljning av resultat med eventuella åtgärder görs av respektive chef tillsammans med arbetsgruppen. På övergripande nivå sker uppföljning i arbetsmiljökommitté.

Akademiska Hus har ett sammanhållet avtal med en leverantör av företagshälsa på de orter Akademiska Hus verkar och har sina medarbetare. Företagshälsan är en oberoende expertresurs i vårt hälso- och arbetsmiljöarbete. Genom dialog och kontinuerliga uppföljningsmöten säkerställer vi att organisationens behov av stöd uppfylls. Tjänsten Sjuk och frisk ger struktur och stöd för hantering av sjuk- och friskanmälan samt anmälan av vård av sjukt barn. Tjänsten ger varje medarbetare tillgång till professionell sjukvårdsrådgivning, vilken är tillgänglig dygnet runt alla dagar om året. Systemet ger ansvarig chef en indikation på möjlig ohälsa med möjlighet att sätta in åtgärder i tidigt skede, avser framförallt upprepad korttidsfrånvaro och arbetsrelaterad ohälsa. För bästa stöd vid rehabilitering har vi en dedikerad rehabiliteringssamordnare i vårt avtal om företagshälsa. Företagshälsan är i första hand ett stöd till chef med delegerade arbetsmiljöuppgifter. Varje medarbetare har rätt att boka ett möte hos företagshälsan för att få stöd och vägledning i frågor som rör förutsättningar i arbetet. Vår inriktning med företagshälsan är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med intentionerna i Arbetsmiljölagen. Under året har inriktningen på vårt nyttjande av företagshälsan varit 73 procent hälsofrämjande och förebyggande.

Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis E-hälsotjänster och samtalsstöd vilka är fria att använda. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö och hälsoundersökning med visst intervall. Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp tar varje år fram ett program med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Exempelvis inleddes året med en gemensam aktivitet under rubriken "Tillsammans är vi starkare" vilken syftade till att främja rörlighet och sociala kontakter i bolaget. Utöver att främja egen hälsa bidrog aktiviteten till ett gott ändamål genom en gåva till organisationen Minds verksamhet och deras arbete kring psykisk hälsa. Genom vår tjänst och samarbetspartner Epassi har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 4500 kronor per år. Aktivt engagemang i vår friskvårdsgrupp, ökad tillgänglighet och enkel administration av friskvårdsbidraget har bidragit till att vi över tid kan redovisa en hög aktiveringsgrad av uttagen friskvård. För 2022 redovisar vi 81 procent i aktiveringsgrad.

Akademiska Hus verksamhet omfattar ett stort antal byggnader med stora markområden runt om i landet. För att kunna åstadkomma en resurseffektiv förvaltning, drift och byggnation behöver vi samarbeta med flera olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete bygger bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att vara en engagerad byggherre och beställare med krav inom bland annat arbetsmiljö kan vi bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument, instruktioner och introduktion för nya leverantörer är några exempel på hur vi tar oss an dessa frågor. Under 2022 har vår uppförandekod för leverantörer reviderats. För att bättre kommunicera våra förväntningar och ge förutsättningar till våra entreprenörer och leverantörer har vi under året utvecklat vårt introduktionsmaterial med en film med tillhörande information. Akademiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i branschorganisationen Håll nollan, vilken syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter vi som byggherrar kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar till en säker arbetsmiljö i våra byggprojekt. Håll nollans standarder, arbetssätt och vägledningar inom relevanta områden blir här viktiga i vårt arbete att lära och utveckla oss som byggherrar. Under året har byggsektorns enkätbaserade verktyg, PQi, vilken mäter projektkvalitet, lanserat säkerhetsklimat som en ny komponent och indikator. Akademiska Hus har genom vårt engagemang i Håll nollan bidragit i arbetet med indikatorn säkerhetsklimat. För tredje året genomfördes aktiviteten Håll nollans säkerhetspush, en manifestation för alla de som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen, oberoende av organisation. Temat för 2022 var goda relationer och hur detta bidrar till att skapa en tryggare arbetsmiljö för alla. Håll nollans säkerhetspush genomfördes tillsammans med våra entreprenörer på ett flertal av våra bygg- och anläggningsprojektet över landet. Akademiska Hus deltar även aktiv i föreningen Byggherrarnas arbetsmiljögrupp i syfte att skapa goda förutsättningar för professionella byggherrar att ta sitt arbetsmiljöansvar. Under året har Akademiska Hus representant gått in som ordförande för gruppen. Tyngdpunkt för gruppen har legat på att analysera och svara upp på Arbetsmiljöverkets remiss avseende föreskrift om byggarbetsmiljösamordning, planering och projektering vilken kommer få stor betydelse för byggherrar då den träder i kraft. 2021 gick vi in som medlemmar i Säkerhetsparken, en fysisk anläggning på 15 000 m² utanför Stockholm som ger möjlighet att praktisera säkerhet samt reflektera kring beteende och attityder. Under 2022 har delar av vår projektorganisation nyttjat Säkerhetsparken. Vidare bjöd vi in Akademiska Hus skyddsombud runt om i landet till skyddsombudsträff på Säkerhetsparken i syfte att lära och dela erfarenheter.

Vi driver kontinuerligt kompetensutveckling för våra medarbetare som är beställare och/eller projektledare av byggprojekt i såväl teknik och service som i projektorganisationen. Framförallt är det utbildning till byggarbetsmiljösamordnare projektering (BAS-P) med internt krav på repetition vart tredje år samt genomgång av vårt tillbuds- och olycksfallssystem (IA) som är relevant. Samtliga nyanställda medarbetare genomgår som grund en arbetsmiljöintroduktion. Genom vårt medlemskap i Håll nollan med krav i våra standarder för byggherrar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611ABAA292D2

20230510134O3

och entreprenörer ska samtliga på våra byggarbetsplatser ha genomgått en säkerhetsintroduktion med arbetsplatsspecifika regler, risker och nödlägesrutiner. Därtill ska samtliga ha genomfört byggföretagens webbaserade säkerhetsutbildning, Safe Construction Training.

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Akademiska Hus ledningssystem för hälsa och säkerhet är baserat på att vi har ett ansvar och en påverkan utifrån vår roll som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare. Samtliga Akademiska Hus medarbetare omfattas av de krav, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

	2022	2021	2020
Företagshälsovård avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	73	89	73
– Rehabilitera	27	11	27
Totalt	**100**	**100**	**100**
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag[1]	81	86	84

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag.

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 13 arbetsolyckor, 28 tillbud och 6 färdolycksfall rapporterats för egen personal. Två arbetsolyckor har resulterat i frånvaro utöver skadedagen varför olycksfallsfrekvensen (LTAR) landar på 2,2. Utifrån inrapporterade olyckor är den vanligast förekommande skadeorsaken fall till samma nivå, skada av egenhanterat föremål och akut fysisk överansträngning. Fallrisker är i hög grad kopplat till vintersäsong och halkrisker i utemiljö med skadetyp kross, kläm eller annan mjukdelsskada som konsekvens. Knä, huvud och hand är de kroppsdelar som framförallt skadas. Övriga risker och skadeorsaker är i huvudsak kopplat till arbete med underhålls- och reparationsarbete inom Teknik & Service. Sex färdolyckor har skett under året varav en har föranlett frånvaro. Sett som enskild händelse är färdolyckor, till och från arbetet, vår mest frekventa risk för våra medarbetare.

	2022		2021		2020	
Egen personal	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador	13	14	19	23	17	19
Arbetsskador med frånvaro (LTAR)[1]	2	2	0	0	1	1
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro[2]	6	6,6	5	5,9	6	6,7
Total sjukfrånvaro i %[3]	4,4	N/A	4,1	N/A	3,6	N/A
– Kvinnor	5,2	N/A	5,3	N/A	5,4	N/A
– Män	4,0	N/A	3,5	N/A	2,7	N/A

	2022		2021		2020	
Entreprenör i byggprojekt	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador med frånvaro (ELTAR)[4]	4,0	1,6	7,0	2,8	7,0	2,5

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 2022 uppgick till 903 754, 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 2 483 722 för entreprenör 2022.

För entreprenörer i våra byggprojekt har 40 arbetsolyckor rapporterats under året. Av dessa har fyra arbetsolyckor föranlett frånvaro. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 1,6. Vanligast förekommande skadetyper är sårskada och kross, kläm eller annan mjukdelsskada. Fingrar är vanligast förekommande kroppsdel att skada.

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro, utöver dagen för skadan, i en eller flera arbetsdagar per en miljon arbetade timmar. Kontinuerligt arbete pågår med att öka våra entreprenörers rapporteringen av riskobservationer, tillbud och olyckor till oss som byggherrar. Förutom att vi har system för rapportering och kravställning på plats så krävs långsiktigt arbete och tålamod. Under 2022 har vi ökat vår inrapportering av händelser i enlighet med vår ambition och arbete att arbeta med kontinuerlig förbättring.

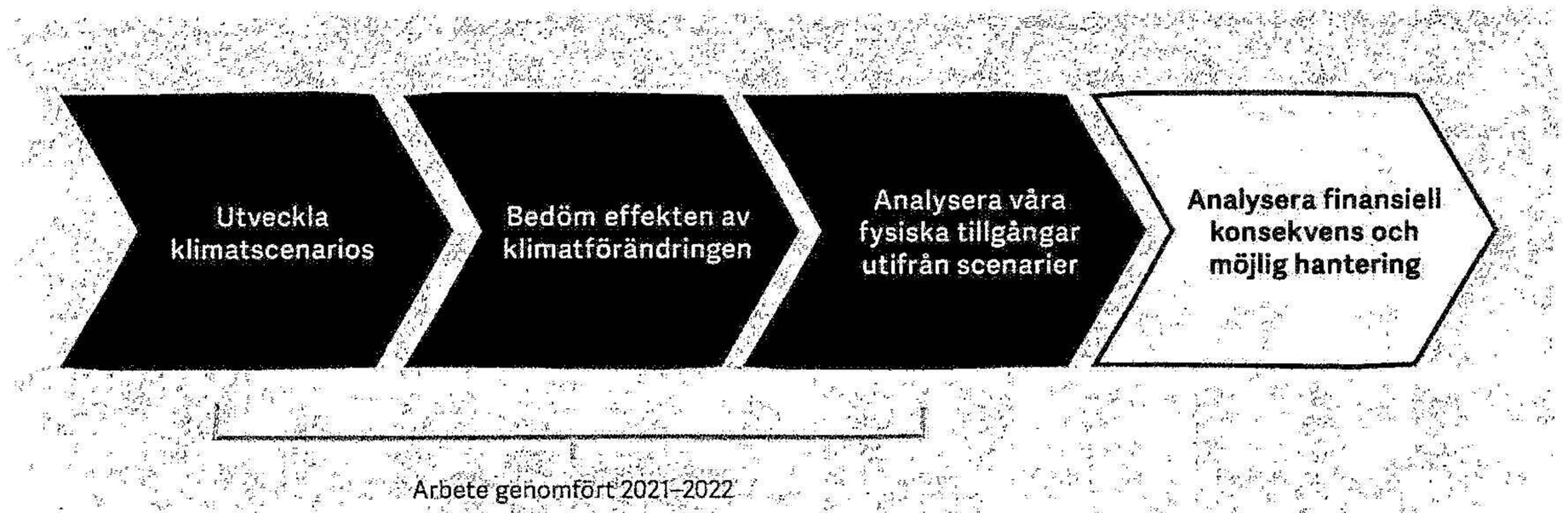
Vi redovisar en något högre sjukfrånvaro än föregående år, utfallet för 2022 landar på 4,4 procent. Det är framförallt vår korttidsfrånvaro som har ökat medans långtidsfrånvaron har minskat. Gällande våra längre och komplexa rehabiliteringsärenden har riktade insatser gjorts under året vilket sannolikt påverkat utfallet positivt. Genom vårt system för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp de medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har sex medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet vilket är en medarbetare mer än föregående år. Den arbetsrelaterade ohälsan härrör i huvudsak till stressrelaterade besvär. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa. Under året har särskilda insatser gjorts med inriktning på att kvinnor har högre sjukfrånvaro än män. Insatser har bland annat genomförts tillsammans med företagshälsan och Change Collective på temat våld i nära relation. För 2022 noterar vi fortsatt en skillnad mellan kvinnor och mäns sjukfrånvaro om än något mindre än tidigare år. Arbetet med sjukfrånvaro fortsätter under 2023 i allmänhet och med inriktning på kvinnor i synnerhet.

Akademiska Hus övergripande arbetsmiljömål om en hälsosam arbetsplats fri från olyckor är en viktig utgångspunkt för vårt arbetsmiljöarbete. Vi arbetar kontinuerligt med att öka medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud som chefer samt stärka en kultur där vi visar omtanke om andra och varandra. För att förstärka detta budskap samt säkerställa livsviktig kunskap var vårt tema i år på den internationella arbetsmiljödagen omtanke, ergonomi och första hjälpen. Under året har vi tagit fram och lanserat en affisch som pryder insidan av varje toalettdörr från norr till söder med budskapet att alla ska trivas och må bra och där vi klargör att vi inte accepterar kränkningar, trakasserier eller våld.

Riskbedömningar är en viktig hörnsten i vårt arbetsmiljöarbete. Vi har under året utvecklat vårt arbetssätt och systemstöd för att ge goda förutsättningar att göra riskbedömningar med god kvalitet och där åtgärder vidtas då det finns risker som inte kan accepteras. Vi har därtill en dedikerad arbetsmiljöingenjör från vår företagshälsa till vårt stöd vid utredningar och komplexa riskbedömningar. Under året har vi även utvecklat vår modell för internrevisioner med utgångspunkt i våra arbetsmiljörisker. En annan viktig hörnsten i vårt skadeförebyggande arbetsmiljöarbete är rapportering och hantering av tillbud och olyckor. Ett kontinuerligt arbete med rapporteringskultur och kvalitet vid utredning har pågått sedan vi införde ett nytt system (IA systemet) för tillbud och olyckor, allt för att dra lärdom och förhindra skador och ohälsa.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Hantering av klimatförändringarna (TCFD)



Klimatförändringarna är en av de största utmaningarna i vår tid och de kräver en global omställning 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 är en del av uppdraget för statliga bolag. Akademiska Hus har ambitiösa mål inom klimatområdet och ett hållbarhetsarbete som är väl integrerat i verksamheten.

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.

Initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) syftar till att organisationer bättre ska kunna identifiera och belysa sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Akademiska Hus följer TCFD:s rekommendationer i största möjliga utsträckning.

Parallellt med TCFD berörs Akademiska Hus av EU:s taxonomiförordning. För att ligga i linje med kraven i taxonomin behöver en robust klimat- och sårbarhetsanalys göras. Det är fortfarande inte definierat vad som krävs för att uppnå kraven. Akademiska Hus har valt att under 2022 göra en klimatriskanalys för alla våra fastigheter och värdera riskerna avseende temperatur- och vattenrelaterad risk samt risker relaterade till fast massa (ras, skred och erosion). Klimatriskerna har utgått från scenario RCP 8,5. Under 2023 kommer analyserna att fördjupas med att studera sårbarhet på byggnadsnivå

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 utsläppsscenarier*. 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 utsläppsscenarier. 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 klimatresilienta 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 gjorts under 2022 utifrån klimatscenariot RCP 8,5 och med tidshorisonten 2100. Analysen indikerar att mer än 50 procent av våra byggnader riskerar att utsättas för hög risk av fler a klimatrisker. Det är i synnerhet skyfall och värme som kan komma att påverka våra byggnader och dess användare. Under 2023 kommer de byggnader som riskerar att utsättas för dessa risker studeras och värderas ytterligare utifrån behov av förebyggande åtgärder. I alla kommande investeringsbeslut värderas hållbarhet inklusive klimatrisker utifrån kraven i EU:s taxonomiförordning.

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 fastighetsbestånd som erbjuder hög relevans för kund och investerare genom att:

- Satsa på digitalisering och innovation som leder till yt- och kostnadseffektiva lokaler
- Bygga och utveckla klimatresilienta fastigheter som säkerställer driftsäkra och ändamålsenliga lokaler
- Styra fastighetsutvecklingen mot ombyggnation och mindre grad av nybyggnation
- Förvalta de resurser som vi redan tagit i anspråk och öka de cirkulära materialflödena
- Bygga energieffektiva byggnader och energisystem som minskar fossilberoendet

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

RCP 2,6 – Utsläpp i linje med Parisavtalet

Detta scenario innebär en kraftig samhällsomställning som leder till kulminering av växthusgasutsläpp runt 2020. Vidare halveras mängden växthusgaser som släpps ut till 2050.

Scenariot kan beskrivas av ett samhälle där:
- 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

Trots detta kommer:
- Den nationella temperaturhöjningen i Sverige fortsätta att öka från dagens 1 °C till uppskattningsvis 1,5–3 °C
- Det bli fler dagar av extremväder och översvämningar, även om de fysiska klimateffekterna är snarlika dagens

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
- Oklara förutsättningar för dimensionering avseende tekniska installationer etc

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 klimateffektiv fastighetsutveckling och utveckla fossiloberoende energilösningar.

RCP 8,5 – Fortsatt höga utsläpp av koldioxid

Detta scenario innebär ett samhälle som inte lyckas genomföra kraftfulla utsläppsminskningar utan där klimatutsläppen fortsätter att öka fram till 2050.

Scenariot kan beskrivas av ett samhälle där:
- 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 klimateffektiva produkter är låg
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl om internationella, misslyckas

I detta scenario kommer:
- Den nationella temperaturhöjningen i Sverige öka till uppskattningsvis 2–4 °C
- Antalet dagar med extremväder och översvämningar att öka med mer kraftfulla fysiska klimateffekter som följd
- Fluktuationer i klimatet att öka

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 ambitiös 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

STYRNING

Akademiska Hus styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av bolaget och fastställer årligen en affärsplan i vilken hållbarhetsperspektivet är fullt 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 Regeringskansliet.

Ansvaret 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 klimatmål för hela värdekedjan. Bedömning av påverkan från ett förändrat klimat ingår i de underlag som tas fram inför investeringsbeslut. En analys av det befintliga beståndets utsatthet för klimatrelaterade risker har gjorts under 2022 utifrån klimatscenariot RCP 8,5 och med tidshorisonten 2100. Analysen indikerar att mer än 50 procent av våra byggnader riskerar att utsättas för hög risk av flera klimatrisker. Det är i synnerhet skyfall och värme som kan komma att påverka våra byggnader och dess användare. Under 2023 kommer de byggnader som riskerar att utsättas för dessa risker studeras och värderas ytterligare utifrån behov av förebyggande åtgärder.

Akademiska Hus har anslutit sig till Fossilfritt Sveriges färdplanearbete och står bakom det nationella målet att Sverige som nation ska uppnå klimatneutralitet till 2045. Som en av Sveriges största fastighetsägare och med tydlig uppmaning från vår ägare att agera föredömligt inom hållbarhet, så har Akademiska Hus under 2021 valt att höja ambitionen och sikta på att vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2035. För att uppnå detta behöver framför allt utsläpp kopplat till projektverksamheten och klimatbelastningen från fastighetsdriften att adresseras med tydliga åtgärdsplaner.

Vi har också kravet att all nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad med totalbetyget guld och större ombyggnationer med betyget silver.

Våra fyra betydande miljöaspekter sätter fokus på klimatfrågan. Dessa är Klimatpåverkan, Energi, Biologisk mångfald och Inomhusmiljö.

För att försäkra oss om att arbetet med att minska klimatpåverkan är i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalet, har vi utvärderat våra klimatmål enligt Green House Gas Protocol och den metodik som är utvecklad av Science Based Target initative (SBTi). De klimatmål som Akademiska Hus har fastslagit möter med god marginal dessa reduktionsnivåer.

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. Ledningsgruppen gör en samlad bedömning av de inventerade riskerna för att lyfta de med störst strategisk tyngd till revisionsutskott och styrelse.

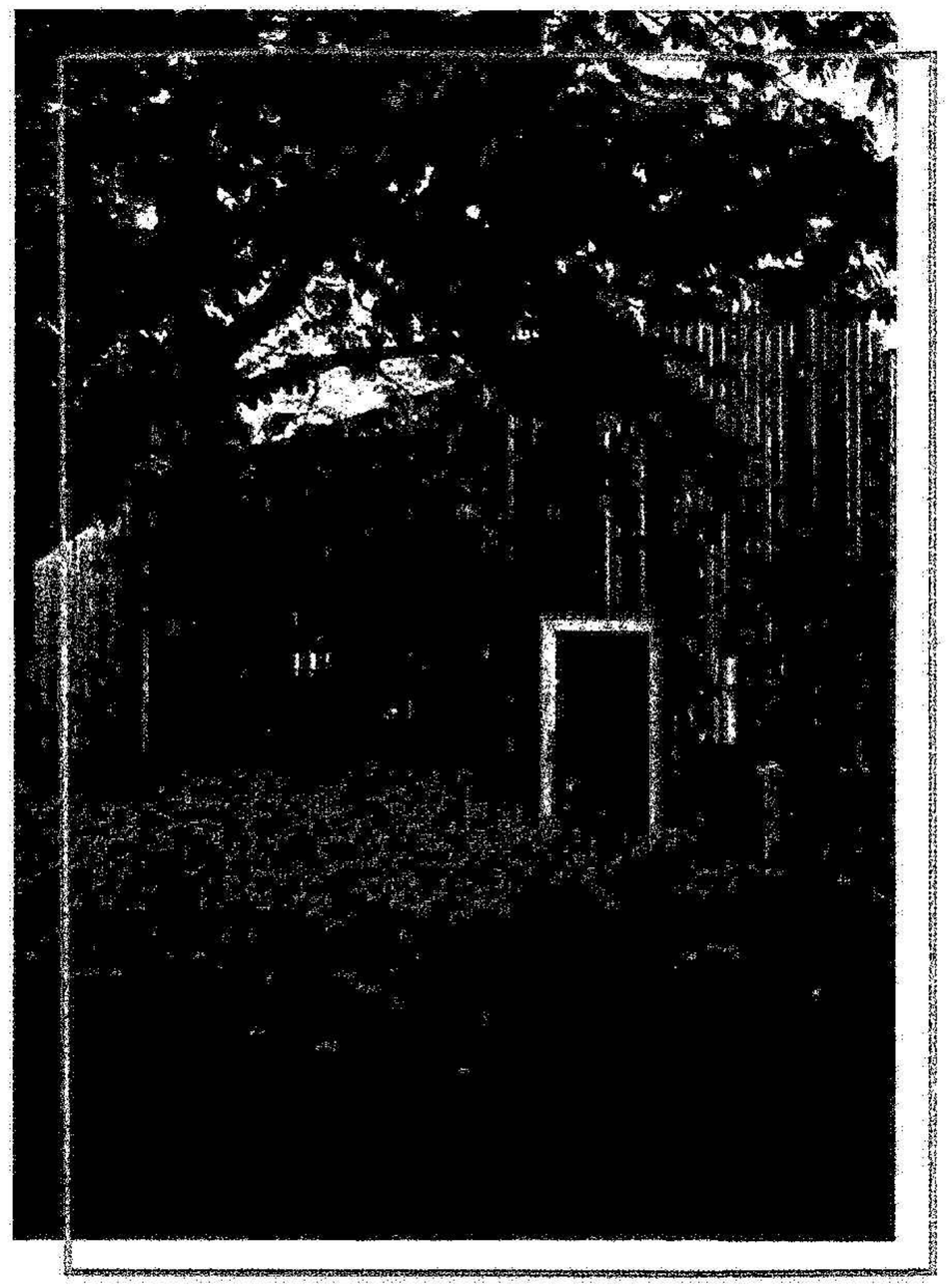
Enligt TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade finansiella risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära, exempelvis 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.

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 45–48.

MÅL OCH MÄTETAL

Akademiska Hus har under 2021 antagit ett nytt klimatmål och en ny klimat- och energistrategi för att växla upp och konkretisera sitt bidrag i omställningen till ett klimateffektivt samhälle. Det nya målet innebär en successiv minskning av klimatbelastningen i hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet år 2035, med tydliga delmål definierade för arbetet fram till 2035.

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 över 40 procent sedan 2000 och vi är på god väg att nå vårt energireduktionsmål på 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 av befintligt bestånd, samt att möjliggöra en klimatoptimerad utformning när vi bygger om och bygger nytt.

En mer utförlig beskrivning av Akademiska Hus klimatarbete återfinns på sidorna 15-20 samt i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidorna 119–120. Mål och utfall kopplat till energireduktion, GRI 302-1 samt 302-4, återfinns i hållbarhetsnoterna på sidorna 118–119.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013405

GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
		ORGANISATIONEN OCH RAPPORTERINGSPRINCIPER			
GRI 2: Generella upplysningar, 2021	2-1	Information om organisationen	1, 39, 49		
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	84, 104		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	104		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	104, 119–120		
	2-5	Externt bestyrkande	50, 104, 131		
		AKTIVITETER OCH MEDARBETARE			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	1, 9, 27, 35–36, 104, 107–108		
	2-7	Medarbetare	122		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	122	Akademiska Hus rapporterar inte data gällande inhyrda personer som är anställda av annan organisation men jobbar under vår ledning.	Akademiska Hus saknar i dag ett system att föra denna statisk.
		STYRNING			
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	49–52, 56–57, 124	Akademiska Hus rapporterar inte fakta om underrepresenterade sociala grupper.	Insamling är inte förenligt med svensk lagstiftning.
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	51		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	51, 56		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	50–51, 53–54, 109, 129	Akademiska Hus rapporterar inte gällande styrelsens roll för due diligence-processen.	Akademiska Hus planerar att ta fram en due diligence process med tillhörande ansvarsfördelning inom de närmaste åren.
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	53–54, 111, 129		
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	51, 104, 109, 133		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-15	Intressekonflikter	96	Akademiska Hus rapporterar inte intressekonflikter i alla dimensioner.	Akademiska Hus planerar att införa en process för förhindrande av intressekonflikter i styrelsen inom de närmaste åren.
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	53		
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	51		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	52	Akademiska Hus styrelseutvärdering innehåller inte hållbarhetsuppföljning.	Akademiska Hus planerar att införa en process för utvärdering av styrelsens hantering av hållbarhet inom de närmaste åren.
	2-19	Ersättningspolicy	54, 78		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	50–52, 54, 78		
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	122	Akademiska Hus rapporterar inte på löneökning vd 2001-2020 procent	Akademiska Hus saknar historiska data för vd lön 2001.
		STRATEGIER, POLICYER OCH PRAXIS			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	2–3		
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	35–36, 50–54, 104, 109–111		
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	53	Akademiska Hus rapporterar inte all information kring policyer.	En översyn av policyerna och hur dessa ska implementeras pågår. Informationen förväntas kunna rapporteras i nästa årsredovisning.
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	35–36, 48, 54, 109–112, 126	Akademiska Hus har ingen process för klagomålshantering.	Akademiska Hus planerar att införa en process för klagomålshantering inom de närmaste åren.
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	53		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	39		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-28	Medlemskap i organisationer	109		
	INTRESSENTENGAGEMANG				
	2-29	Metoder för intressentengagemang	105		
	2-30	Kollektivavtal	122		
	VÄSENTLIGA FRÅGOR				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	106		
	3-2	Lista med väsentliga frågor	106		
	EKONOMISKT RESULTAT				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	118		
	INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	8, 25–28, 29–32		
	ANTI-KORRUPTION				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	36, 47, 53		
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	53		
	ENERGI				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	118		
	302-3	Energiintensitet	118		
	302-4	Minskning av energianvändning	118		
	VATTEN OCH AVLOPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 303: Vatten och avloppsvatten 2018	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	120		
	303-2	Hantering av vattenutsläppsrelaterade effekter	120		
	303-5	Vattenanvändning	120		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	BIOLOGISK MÅNGFALD				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter eller tjänster	121		
	UTSLÄPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	119		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	119		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	119		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	120		
	AVFALL				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	120		
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	120		
	306-3	Genererat avfall	120		
	306-4	Avfall som återvinns eller återanvänds	121		
	306-5	Avfall som går till deponi	121		
	LEVERANTÖRSUTVÄRDERING				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	52–55, 110		
GRI 308: Leverantörsbedömning - Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	35–36		
	ANSTÄLLNING				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	122		
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	122		
	401-3	Föräldraledighet	123	Akademiska Hus rapporterar inte på Behållandefrekvens	Akademiska Hus saknar tillförlitlig historisk data

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

2023051013406

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	109–113		
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	125		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	125		
	403-3	Företagshälsovård	125		
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	125		
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	125		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	125		
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	125		
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	126		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	126		
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	126		
		UTBILDNING			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 404: Utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	123		
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	123		
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	123		
		MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	124		
		LEVERANTÖRSBEDÖMNING – SOCIALA KRITERIER			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	53		

FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
		PRODUKTANSVAR			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	109–113		
Hållbarhetscertifieringar	AKA-1	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	18, 25, 109, 129		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Bestyrkanderapport

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA282D2

20230510134O7

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 954	6 679	6 418	6 217	6 117
Driftkostnader	-1 089	-983	-850	-891	-894
Underhållskostnader[5]	-105	-418	-445	-619	-676
Fastighetsadministration[1]	-457	-430	-403	-391	-372
Driftöverskott[1]	5 143	4 707	4 485	4 160	3 938
Centrala administrationskostnader	-68	-67	-60	-69	-78
Utvecklingskostnader[1]	-50	-53	-40	-40	—
Räntenetto	-452	-368	-381	-377	-268
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 490	4 136	3 920	3 589	3 592
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 108	12 481	3 141	3 872	2 585
Värdeförändring finansiella instrument	1 310	380	-192	-503	-360
Resultat före skatt	6 909	16 997	6 869	6 957	5 818
Årets resultat	**5 490**	**13 790**	**5 440**	**5 658**	**5 314**
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	115 371	112 323	99 611	91 424	85 865
Övriga tillgångar	14 742	12 858	13 365	13 562	7 612
Eget kapital	65 353	62 103	50 292	46 760	42 832
Skulder och avsättningar	64 760	63 079	62 684	58 226	50 645
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 651	3 528	4 398	3 519	2 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 620	-139	-3 638	-1 685	-2 991
Kassaflöde före finansiering	3 031	3 389	760	1 834	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41	-2 999	-1 420	-801	-3 183
Årets kassaflöde	**2 990**	**390**	**-660**	**1 033**	**-3 176**
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %[1]	5,8	18,0	8,7	9,8	8,5
varav direktavkastning, %[2]	4,8	4,7	5,0	5,0	5,1
varav värdeförändring, %[3]	1,0	13,3	3,7	4,8	3,5
Hyresintäkter, kr/kvm	2 015	1 948	1 867	1 820	1 791
Driftkostnader, kr/kvm	321	292	253	268	270
Underhållskostnader, kr/kvm[5]	31	124	133	186	204
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %[5]	74	70	70	67	64
Driftöverskott, kr/kvm[5]	1 514	1 396	1 337	1 251	1 190
Vakansgrad area, %	3,4	3,4	3,6	3,8	5,2
Vakansgrad hyra, %	2,4	2,2	2,4	2,2	1,7
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm[4]	32 295	31 696	27 703	25 736	24 173
Energianvändning, kWh/kvm[6]	178	184	183	192	201
CO_2, kg/kvm[7]	4,8	5,3	5,4	7,1	7,0

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	8,6	24,0	11,1	12,2	11,2
Avkastning på operativt kapital, %	6,3	18,7	9,0	10,3	9,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,0	14,7	6,8	7,5	6,6
Nettolåneskuld, Mkr	30 578	33 439	35 468	32 902	30 416
Soliditet, %	50,2	49,6	44,5	44,5	45,8
Räntetäckningsgrad, %	990	896	768	679	736
Finansieringskostnad, %	-2,5	0,1	2,1	2,6	2,3
Belåningsgrad, %	26,5	29,8	35,6	36,0	35,4
Självfinansieringsgrad, %	210	1 744	222	173	115
Ordinarie utdelning, Mkr[8]	2 905	2 484	2 142	1 905	1 663
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	527	528	523	490	480

1) Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat. Jämförelsetal för 2019 är justerat.
2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.
3) Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.
4) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.
5) Från och med 2022 aktiveras förebyggande underhåll i koncernen. Ingen justering har skett för jämförelseåren.
6) Inklusive hyresgästernas energianvändning.
7) Omfattar scope 1 och 2, inklusive utsläpp från hyresgästernas energianvändning.
8) Av styrelsen föreslagen utdelning för 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

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 exklusive 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.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntenetto exklusive aktiverade ränteutgifter och värdeförändringar för finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital (se tabell på sidan 87).

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto, inklusive periodiseringar 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.

Periodiserad 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 (se tabell nedan).

Mkr	2022	2021
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-513	-367
Räntenetto derivat	4	-18
Övriga räntekostnader	-10	-50
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	67
Totalt räntenetto	**-452**	**-368**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	309	370
– realiserade	725	-65
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	276	75
Totala värdeförändringar	***1 310***	***380***
Tomträttsavgäld	-82	-83
Redovisat finansnetto	**776**	**-71**

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510134O8

Definitioner

Nettoinvesteringar
Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

Nettolåneskuld
Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Operativt kapital
Eget kapital plus nettolåneskuld.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen exklusive tomträtter vid periodens utgång.

Totalavkastning
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

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.

Fastighetsadministration
Kostnader för förvaltning och uthyrning av fastigheter, projektledning samt kostnader för verksamhetsstöd exklusive central administration.

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, hyresgästanpassningar samt parkering.

Jämförbart bestånd
Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträtts eller sålts eller varit klassificerade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

Kvm BOA
Uthyrningsbar bostadsarea i kvadratmeter.

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

Kvm LOA
Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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.

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.

Utvecklingskostnader
Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personalkostnader. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

Information och adresser

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2022	26 april 2023
Delårsrapport januari–mars 2023	26 april 2023
Delårsrapport januari–juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport januari–sept. 2023	25 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	Februari 2024
Årsredovisning 2023	Mars 2024

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 (omslagsfoto, insida, sidorna 1, 6, 24 och 38), Jörgen Hildebrandt (sidorna 2, 56–59), Ola Kjelbye (sidorna 3, 14, 25 och 35), Johan Wahlgren (första överst till vänster sidan 4, nederst till höger sidan 28), Akademiska Hus (nederst till vänster sidan 4), Jonathan Fernström (sidorna 5, 21 och 22), Regeringskansliet (sidan 7), Arkitema (sidorna 26 och 31), Johan Eldrot (sidan 32 och mitten nederst sidan 34), Peter Kroon (sidorna 30 och 104), Emelie Asplund (nederst till vänster sidan 34).

SKISSER: RÅformat och Kanzoi Arkitekter (överst till höger sidan 28), LINK Arkitektur (till höger sidan 4), Henning Larsen Architechts (nederst till vänster sidan 28), Johannes Norlander Arkitektur (nederst till höger sidan 34), Thorbjörn Andersson, Sweco (överst sidan 34), Tham & Videgård (mitten sidan 4 och överst till vänster sidan 28).

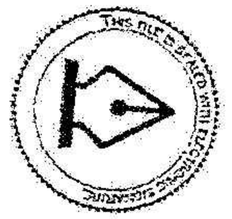
ILLUSTRATION: Akademiska Hus

TRYCK: Göteborgstryckeriet.

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 mars 2023 kl. 17.00 CET.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2

20230510134O9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F52CF44A285B43F7ADCA611A8AA292D2



AKADEMISKA HUS
akademiskahus.se

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 Aktiebolag för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–97 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–59. 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 och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av 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 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 rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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 1 301 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 251 miljoner kronor utifrån 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

20230510134111

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	HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET
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 2022-12-31 till 115,4 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 27 % av fastighetsbeståndets värde. Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2022-12-31. 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–37 samt 103–133. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus Aktiebolag för år 2022 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 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.
- 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 revisionssed 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 49–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god 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 Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 28 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB:s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Akademiska Hus AB (publ) ("Akademiska Hus") att översiktligt granska Akademiska Hus:s hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 104 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 104 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Vårt bestyrkande har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor