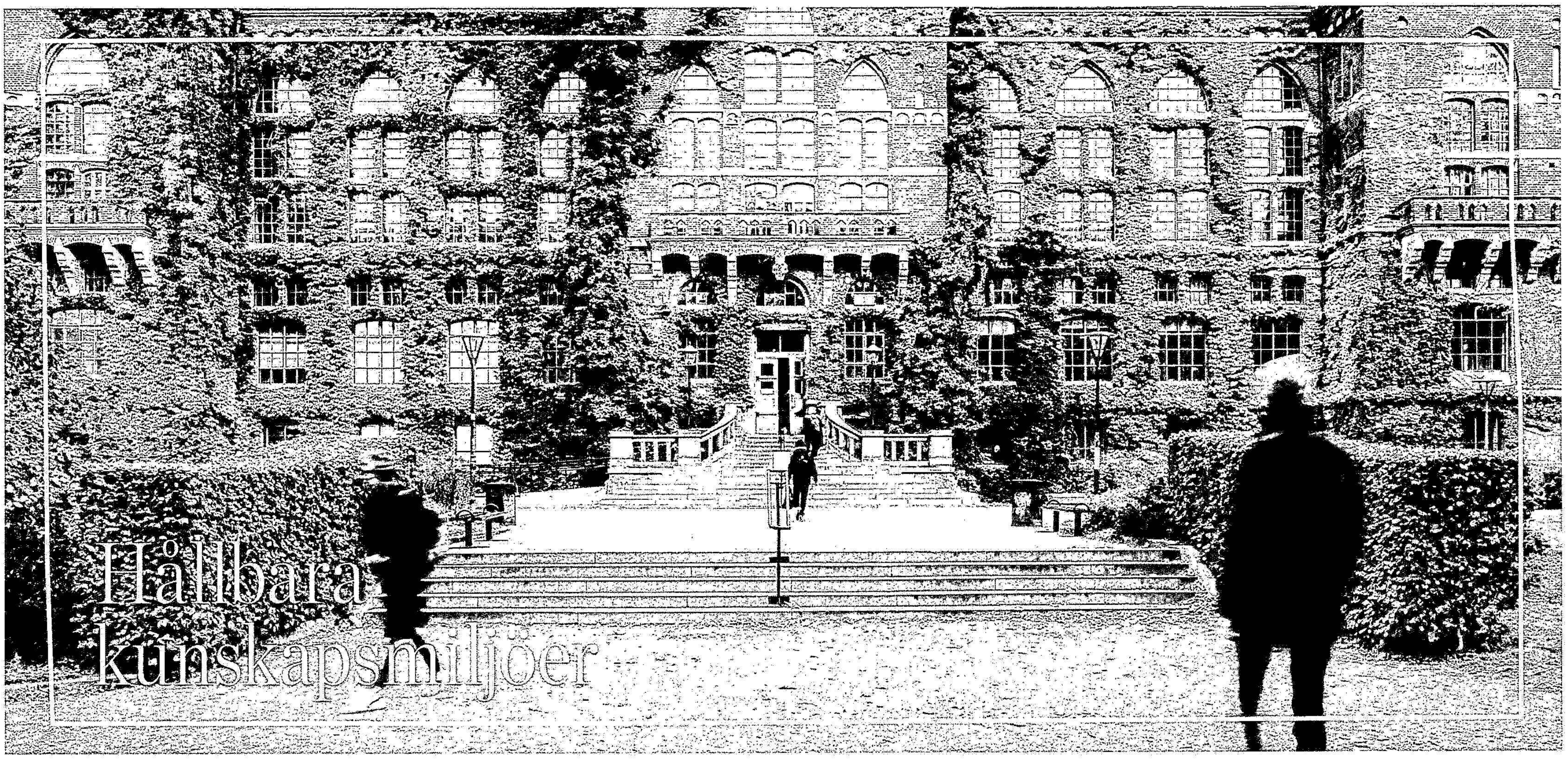


ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

AKADEMISKA HUS

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 2024. 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 3 maj 2024

Caroline Arehult
Verkställande direktör

2024051519799

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.

Innehåll

Introduktion

3 Detta är Akademiska Hus
4 Året i korthet
5 Vd har ordet
6 Omvärld och trender
8 Marknadsöversikt
9 Strategi och mål

Vår verksamhet

12 Hållbarhets- och klimatarbete
19 Fastigheter
21 Projekt
24 Campus för framtiden
26 Innovationsstrategi
27 Relationer
28 Medarbetare

Förvaltnings-berättelse

30 Verksamheten
31 Finansiering
34 Fastighetsvärdering
35 Långa kontraktstider
36 Risker och riskhantering
40 Bolagsstyrningsrapport
47 Styrelse
49 Företagsledning
51 Förslag till vinst-disposition

Finansiella rapporter

52 Resultaträkningar
52 Rapport över resultat och övrigt totalresultat
55 Balansräkningar
58 Förändring i eget kapital
60 Kassaflödesanalyser
61 Noter
87 Styrelsens intygande
88 Revisionsberättelse

Hållbarhets-rapportering

92 Allmän information
103 Miljö
117 Samhällsansvar
122 Bolagsstyrning
123 GRI-index
126 Bestyrkanderapport

Övrigt

127 Flerårsöversikt
128 Nyckeltal
129 Definitioner
130 Information och adresser

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A6624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
→ Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Omvärld och trender
Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ägs av svenska staten. Vårt uppdrag är att ge lärosätena de bästa 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 S&P Global Ratings på AA sedan 1996

52 procent
52 procent av vår omsättning klassas som hållbar enligt EU:s taxonomiförordning

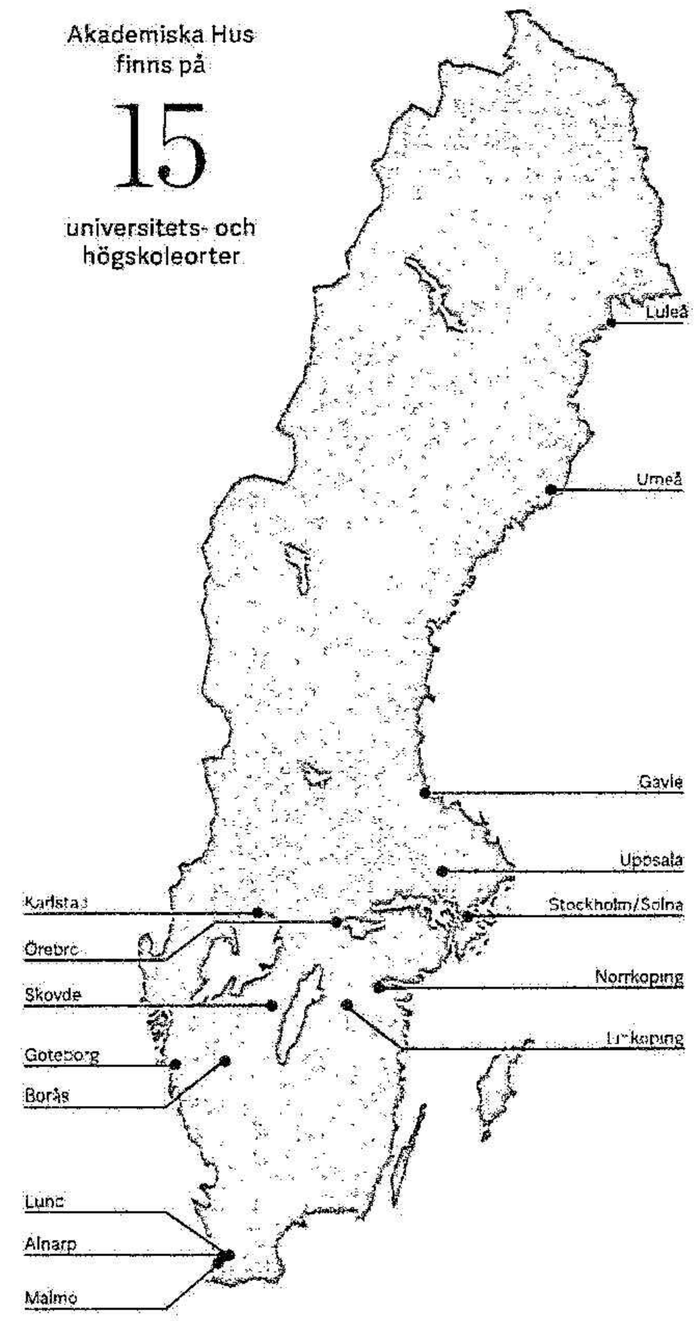
miljoner
Vår totala uthyrningsbara area uppgår till 3,4 miljoner kvadratmeter

22 GWh
Under 2023 genomfördes energiåtgärder som gett en energibesparing på 22 GWh

Akademiska Hus finns på

15

universitets- och högskoleorter



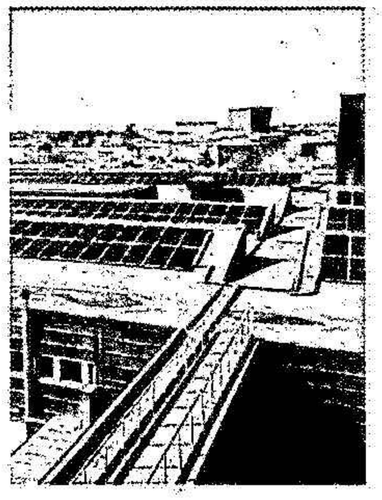
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519800

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
→ Året i korthet
Vd har ordet
Omvärld och trender
Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

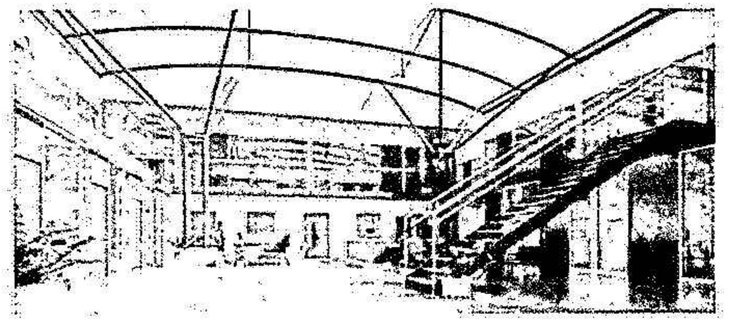
År 2023 i korthet för Akademiska Hus

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 2023 för Akademiska Hus.



Ny storsatsning på solceller
Vår nationella och omfattande satsning på solenergi fortsätter. Under året har bland annat en ny solcellsanläggning installerats vid Campus Valla i Linköping. Det är ytterligare exempel på att solen ger oss allt mer energi på campus. Den samlade satsningen på solenergi är en del i nollvisionen för Akademiska Hus klimatavtryck.

Nu står Forum Medicum klart
Forum Medicum invigdes 2023 och omfattar en investering om 820 miljoner kronor, 16 000 kvadratmeter nybyggnad och 7 800 kvadratmeter ombyggnad av Biomedicinskt centrum i Lund. Syftet med den nya byggnaden är att tillgodose Medicinska fakultetens behov av moderna lokaler för utbildning, forskning och kontor och att ta till vara på värdefulla möjligheter till nya samarbetsformer mellan fakultetens utbildningar i medicin, hälsa och vård.



Ombyggnation skapar toppmoderna lokaler
Under 2023 beslutade och påbörjade vi en upprustning av Maskrosen på Campus Ultuna i Uppsala. Projektet omfattar en investering om 200 miljoner kronor med syftet att attrahera innovativa företag inom green tech och stärka områdets gröna profil. Maskrosen blir en viktig del av Green Innovation Park (GIP), en gemensam satsning mellan Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitet för att skapa en dynamisk mötesplats mellan akademi, näringsliv och samhälle.

Cirkulär projektering ska göra återbruk effektivare
Under 2023 lanserades ett Vinnovaprojekt med det primära syftet att utveckla en metod som möjliggör cirkulär projektering och en effektivare återbruksprocess. Akademiska Hus är en av de deltagande parterna. Målet är att integrera återbruk i samma arbetsflöde som vid projektering av nyproducerade produkter för att få enklare och mer kostnadseffektiva arbetssätt.

Invigning av nya studentbostäder i Göteborg
Under året invigdes 61 lägenheter med plats för 125 studenter och forskare i Språkskrapan i Göteborg. Byggnaden nyttjades tidigare till kontor som vi nu förvandlat till ett eftertraktat och campusnära boende mitt i stan där co-living och hållbara lösningar står i fokus för ett kraftigt minskat klimatavtryck.

Digital samverkan för minskad miljöpåverkan
Akademiska Hus deltar som partner i det nystartade kompetenscentret Dig-IT Lab vid KTH i Stockholm. Syftet är att främja samarbete och användning av byggnadsdata för att göra byggnader mer effektiva och hållbara genom digitalisering. Centrumet kommer att vara en dynamisk arena för samverkan mellan akademi, industri och politik för att skapa innovativa lösningar och stödja klimatmålen.

Omfattande förvandling av byggnad på Campus Solna
Under året påbörjades omvandlingen av Fysiologen på Campus Solna till moderna kontor och labb. Syftet med omvandlingen är att förstärka redan befintligt life science-kluster och stärka Hagastaden som ett framstående regionalt nav för forskning och vetenskap inom medicin och hälsa. Ombyggnaden beräknas vara klar 2024 och bidra till en effektiv och flexibel användning av lokaler och resurser samt möjliggör kunskapsutbyte och innovation inom life science.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
→ Vd har ordet
Omvärld och trender
Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Utmaningar och möjligheter i en komplex värld

Svensk fastighetsmarknad navigerar genom utmanande tider med högre räntor, ekonomisk nedgång, energikris och global osäkerhet. Denna situation kräver snabbhet och anpassningsförmåga. Under året har vi gjort viktiga framsteg i enlighet med vår strategi, främst genom att minska nybyggnationen och istället fokusera på att utveckla vårt befintliga bestånd med ombyggnader och anpassningar. Vi har även etablerat fyra nya strategiska mål för att stärka vårt hållbara företagande.

SÄMRE RESULTAT MEN STABILA FINANSER

De utmanande förutsättningarna har påverkat vårt resultat före skatt, som blev drygt 6 miljarder kronor sämre än föregående år. Den främsta förklaringen är negativa värdeförändringar på våra fastigheter om 3,5 miljarder kronor. Även vårt underliggande resultat, förvaltningsresultatet, är sämre än föregående år, då de indexreglerade hyresintäkterna inte fullt ut förmått kompensera för ökade kostnader. Sammantaget gör detta att resultatet efter skatt landade på cirka 300 miljoner kronor. Trots det försämrade resultatet har vi en god finansiell stabilitet, med en soliditeten på 48 procent. Vår kreditrating på AA från S&P Global Ratings har bibehållits sedan 1996 och speglar det statliga ägandet och verksamhetens stabila kassaflöden. Denna finansiellt starka ställning gör att vi kan fortsätta med att göra investeringar och satsa på underhåll för att framtidssäkra och utveckla campusmiljöerna runt om i landet.

SAMVERKAN MED LÄROSÄTEN – EN NYCKELFRÅGA

Vi har stärkt samverkan och dialogen med lärosätena på flera områden. Exempel på det är att vår redan starka samverkan med Uppsala universitet fortsätter att utvecklas genom ett nytt samarbetsavtal som kommer skapa en ännu mer hållbar och attraktiv miljö för universitetet. Vi har också undertecknat en avsiktsförklaring med Lunds kommun och 15 andra aktörer för att samarbeta kring klimatsatsningar i området och vi har under året skrivit en avsiktsförklaring mellan oss och Stockholms universitet. Dessa initiativ ger oss en ännu bättre möjlighet att driva utveckling tillsammans med lärosätena.

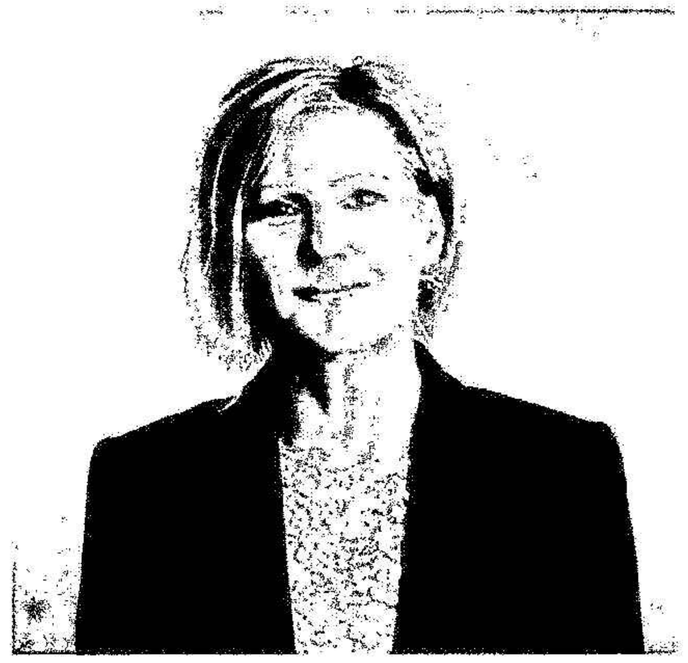
Under året har vi utökat vår satsning på digitalisering av fysiska miljöer för en mer hållbar lokalanvändning och effektivare fastighetsförvaltning. Vi utrustade ytterligare fem campus med digitala tvillingar och sensorteknik, vilket resulterade i att halva fastighetsportföljen, cirka 1,6 miljoner kvadratmeter, nu har digitala tvillingar och sensordata. I samarbete med lärosätena använder vi nu datadrivna insikter för att förbättra våra beslutsprocesser och vi ser att den genomsnittliga lokalanvändningen börjar stiga. Vårt arbete med digitalisering uppmärksammades också vid BA Tech Awards, där vi vann priset för "Mest innovativa offentliga verksamhet", något jag är väldigt stolt över.

FLER STUDENTBOSTÄDER GENOM KONVERTERING

Att bidra till fler studentbostäder är en fortsatt viktig uppgift. En av våra prioriterade aktiviteter under 2023 var att identifiera nya studentbostadsprojekt, med särskilt fokus på ombyggnation av lokaler som tidigare använts av lärosäten. Detta resulterade bland annat i två projekt i Stockholm och ett i Lund som nu är i uppstartsfas. Ett annat fint konverteringsprojekt i linje med vår strategi är Språkskrapan i Göteborg. Byggnaden färdigställdes under året och erbjuder nu hem åt 125 studenter och forskare mitt i centrala Göteborg.

ENERGISATSNINGAR MED ENERGI OCH KLIMATMÅL I SIKTET

Vi har genomfört en rad satsningar, alltifrån att teckna gröna fjärrvärmeavtal till nya solcellsanläggningar i bland annat Örebro och Linköping. Vi har även startat en flerårig satsning på Ångströmlaboratoriet i Uppsala där vi bland



annat kommer att återvinna värme från serverhallen, vilket kommer att ge en besparing på mer än 8 GWh om året. Mer information om våra energisatsningar, vårt arbete med gröna miljöer och våra satsningar för att få in näringslivet på campus och mycket mer finns att läsa på de kommande sidorna.

DIGITAL OCH HÅLLBAR OMSTÄLLNING FÖR FRAMTIDEN

En av de viktigaste frågorna för framtiden är att förbereda bolaget till en digital och hållbar omställning. Med vår treåriga strategi i ryggen, siktar vi under 2024 särskilt på att göra ytterligare förflyttningar gällande optimerad lokalanvändning, involverande dialog med våra kunder och att vi internt ska vässa våra gemensamma och datadrivna arbetssätt.

Sammanfattningsvis står vi inför en tid av betydande utmaningar, men också spännande möjligheter. Vårt engagemang i att fortsätta bygga och förvalta hållbara, innovativa och framtidssäkrade miljöer är starkare än någonsin. Med våra engagerade medarbetare, våra samarbeten med lärosäten och andra partners samt vår solida finansiella grund, är jag övertygad om att vi kommer att fortsätta leverera värde till våra kunder, samhället och vår ägare.

CAROLINE AREHULT
Vd

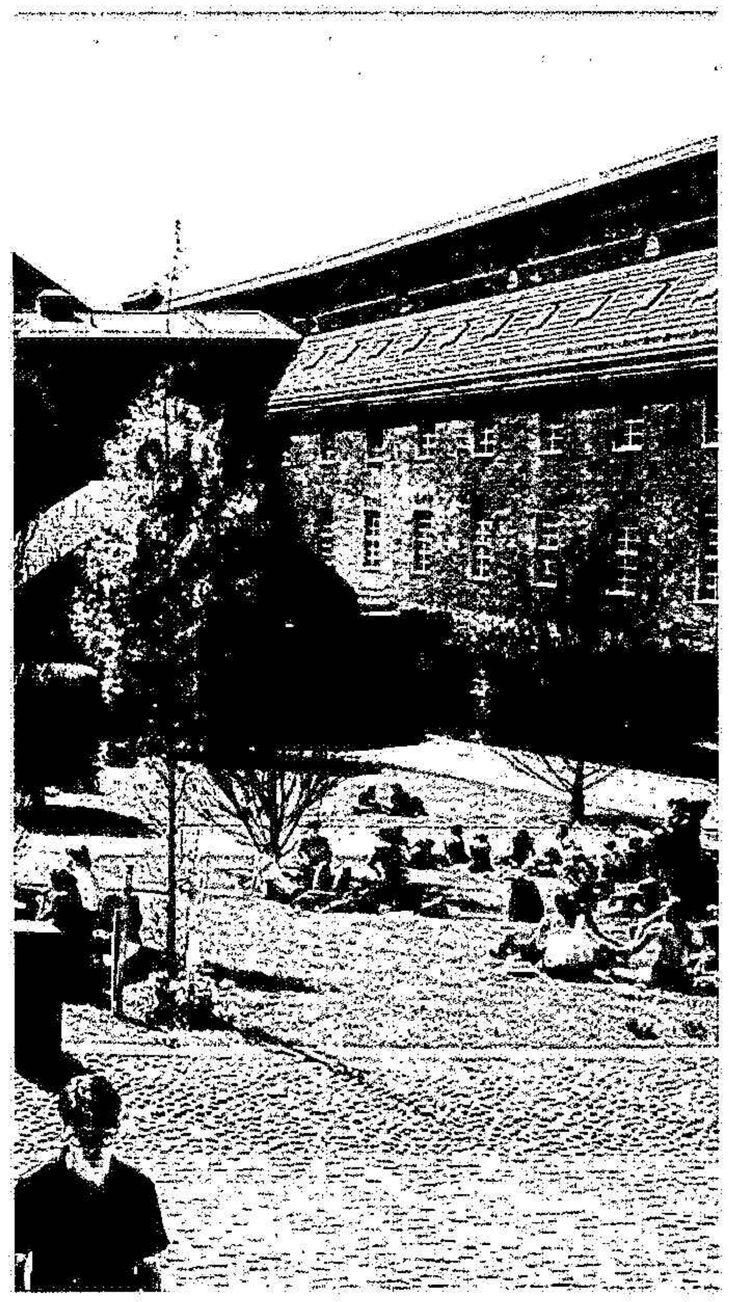
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519801

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
→ Omvärld och trender
Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

En fortsatt osäker omvärld med nya prövningar för samhället

Ett av 2022 års nyord var "Permakris" och under 2023 har ordet "Polykris" blivit alltmer använt. Dessa ord beskriver en samtid karaktäriserad av en rad utmaningar som förväntas pågå under en längre period, där det inte finns några enkla lösningar på kort sikt. Med kriserna växer och utvecklas hållbarhetsfrågan inom allt fler områden. Digitaliseringen fortsätter på bred front och nya framsteg med AI och alltmer uppkopplade samhällen skapar både möjligheter och utmaningar.



GLOBALA KLIMATFRAMSTEG TROTS NATIONELLA UTMANINGAR

Under flera år har frågor som klimatförändringar, biodiversitet, resursbrist och extremväder legat högt på agendan. Men mer akuta kriser, som pandemin och krig, har fått mer uppmärksamhet. Trots detta sker stora framsteg regionalt och globalt. Under Sveriges ordförandeskap i EU slutförhandlades "Fit for 55", en ny och uppdaterad lagstiftning på klimat-, energi- och transportområdena som ska leda till att EU-länderna minskar utsläppen med minst 55 procent till 2030 och uppnår klimatneutralitet senast 2050. Detta är en i raden av stora legislativa framgångar inom hållbarhetsområdet som har skett inom EU, där vi bland annat under de senaste åren har sett Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) samt EU Sustainability Reporting Standards (ESRS) drivas igenom med tydliga effekter för näringslivet inom EU.

Nationellt har flera hållbarhetsrelaterade frågor väckt uppmärksamhet. Men den långsiktiga agendan och partipolitiska oenigheten har skapat osäkerhet. Energifrågan, som efter 2022 års kris har lugnat ner sig, har fortfarande inga långsiktiga lösningar eller planer. Liknande utmaningar finns när det gäller resursbrister i samband med råvaror. Båda dessa frågor kommer att vara utmaningar för samhället och den industriella utvecklingen. Säkerhetsaspekten blir allt tydligare, där Sverige, likt många andra länder, vill säkerställa sin självförsörjning och självständighet.

NYTTAN AV DIGITALISERINGEN REALISERAS

2023 var året då alla pratade om Artificiell Intelligens (AI) och många skaffade ett konto på OpenAI. Även om vi troligen inte har sett de riktigt stora framstegen med användandet av AI än, är det tydligt att nyttan av digitaliseringen realiseras allt mer. Efter många år av piloter och tester börjar lösningar och applikationer av digitaliseringen ge resultat. Kärnan i den digitala transformationen är att skapa mer med färre resurser, och detta märks inom flera dimensioner av fastighetsbranschen. Digitala hjälpmedel gör att vi nyttjar våra resurser bättre, från att förenkla medarbetarnas dagliga arbete till att förbättra fastighetsdriften och höja användarupplevelsen i lokalerna.

Digitala tvillingar, dataanalys och AI är verktyg som redan finns tillgängliga. Men det är fortfarande tidiga användare som anammar dessa. Nästa steg är ett bredare nyttjande av dessa verktyg, där den digitala transformationen verkligen kan förändra beteenden och affärsmodeller i vardagen för en större mängd användare.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
→ Omvärld och trender
Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Högre utbildning och forskning i Sverige

I Sverige står staten för huvuddelen av finansieringen för utbildning vid universitet och högskolor, vilket bidrar till landets långsiktiga kompetensförsörjning. Lärosätena, som oftast är offentliga myndigheter, ansvarar för sin lokalförsörjning där Akademiska Hus är den ledande fastighetsägaren. Vårt mål är att vara en strategisk partner som förstår lärosätenas utmaningar och agerar på viktiga trender inom fastighetssektorn.

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 är också ålagda att planera för framtida lokalförsörjning, där Akademiska Hus bidrar med expertis och erfarenhet utifrån uppdraget 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.

FOKUS PÅ EFFEKTIVT LOKALUTNYTTJANDE

Sedan början på 2000-talet har lokalkostnadernas andel av lärosätenas totala kostnader minskat, för att på senare år stabiliseras på runt 12 procent. En indexuppräkning på 10,9 procent under 2023 kan dock innebära en avvikelse från denna trend. Som ett resultat av detta ser vi ett ökat intresse från lärosätena för effektivare användning av sina lokaler, där både nyttjandegrad och attraktiviteten hos lokalerna är centrala.

BALANSEN MELLAN SÄKERHET OCH ÖPPENHET

Samtidigt som Sveriges lärosäten öppnar upp sig mot det omgivande samhället och bidrar till utvecklingen i många delar, har säkerhetsaspekten lyfts fram i flera olika dimensioner under året. Säpo har särskilt pekat på universitets- och högskolesektorn som utsatt för spionage och påtryckningar. En rapport från FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut) belyser sårbarheten i lärosätenas globala nätverk. För att stärka cybersäkerheten har Cybercampus Sverige inrättats. Frågor om trakasserier och påtryckningar mot personal och studenter har även väckt diskussioner om lärosätenas ansvar för att säkerställa en trygg arbetsmiljö.

FRÅN GLOBALISERING TILL REGIONALISERING

Pandemin orsakade ett avsevärt tapp i det internationella utbytet och rörligheten inom högre utbildning, men accelererade samtidigt digitaliseringen. Även om det internationella utbytet nu i stort har återhämtat sig har det skett förändringar, där vi nu ser ett ökat fokus på Europa. Detta speglar en större trend mot ett ökat regionalt fokus. Samtidigt ser vi en ökad medvetenhet om resandets klimatpåverkan inom lärosätena. För att hantera detta läggs större vikt vid digitalisering och dess potential att lösa nya utmaningar när internationaliseringen alltmer bygger på digitala möten och samverkan på distans.

STUDENTINTRESSET FÖR HÖGRE UTBILDNING

Under pandemin tog regeringen initiativ till flera utbildningssatsningar, både permanenta och temporära. Även om antalet studenter idag är färre än under pandemins topp är det fortfarande bland de högsta antalen antagna någonsin. Fler studenter antogs hösten 2023 jämfört med hösten 2022. Det fortsatta höga intresset för medicin- och vårdutbildningar, som växte fram under pandemin, håller i sig.

LIVSLÅNGT LÄRANDE OCH ANPASSNING FÖR YRKESVERKSAMMA

Livslångt lärande har länge varit i fokus. Ett år efter införandet av omställningsstudiestödet kan vi konstatera att det varit populärare än förväntat, och regeringen har tillsatt extra medel för att hantera den stora mängden sökande. Lärosätena arbetar allt mer med att erbjuda kortare kurser riktade till yrkesverksamma som önskar kompetensutveckling. Dessa kortare kurser är även lätta att utveckla, förändra och anpassa efter nya behov. Förväntningarna är att efterfrågan på dessa kommer att öka och lärosätena måste därför anpassa sig för att möta yrkesverksammas behov. Extra medel har avsatts i budgeten för detta de kommande åren.

EN STARK FORSKNINGSNATION

Universitetens och högskolornas lärare och forskare rekryteras alltmer internationellt. Andelen internationella rekryteringar bland samtliga forskare ökade från 15 procent år 2012 till 23 procent år 2022, konstaterar Universitetskanslersämbetet. Även forskningspublikationerna speglar den ökande internationaliseringen. År 2021 var 95 procent av avhandlingarna publicerade på engelska.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519802

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Omvärld och trender
→ Marknadsöversikt
Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Fastighetsmarknaden i universitets- och högskoleorter

Drygt 200 fastighetsbolag hyr ut lokaler till lärosätena i Sverige.
Inom detta segment innehar Akademiska Hus drygt 60 procent av marknaden.

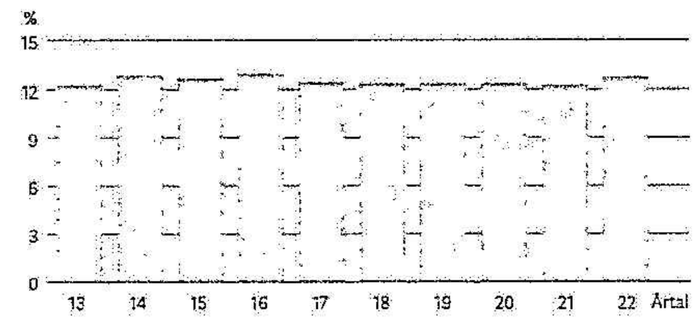
Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag och äger fastigheter med en total uthyrningsbar area på omkring 3,4 miljoner kvadratmeter. Merparten av kassaflödet återinvesteras varje år i verksamheten och den robusta finansiella ställningen skapar stabilitet och långsiktighet för våra kunder. Sedan Akademiska Hus bildades 1993 har vi investerat cirka 64 miljarder kronor i fastighetsbeståndet för att stärka lärosätenas utveckling.

INFLATIONENS PÅVERKAN

Fastighetsmarknaden har påverkats av det rådande ekonomiska läget med hög inflation, höjda räntor och vikande konjunktur. Högre finansieringskostnader hos fastighetsbolagen har lett till att flera aktörer ser över möjligheten att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd i syfte att stärka sina balansräkningar. Prisförväntan mellan köpare och säljare skiljer sig dock en del åt, vilket lett till att transaktionsvolymerna har bromsat in. Direktavkastningskraven för samtliga segment har stigit under året, vilket medfört sänkta fastighetsvärden. Trots det är efterfrågan från investerare och hyresgäster på moderna lokaler fortsatt hög.

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt stort och segmentet för högre utbildning och forskning, där Akademiska Hus är den enskilt största fastighetsägaren i Sverige, anses vara relativt motståndskraftigt mot en konjunkturnedgång då antalet studenter tenderar att öka vid svagare konjunktur. Kvalitativa objekt inom segmentet, med sina ofta långa och säkra kassaflöden, bedöms vara fortsatt eftertraktade på marknaden.

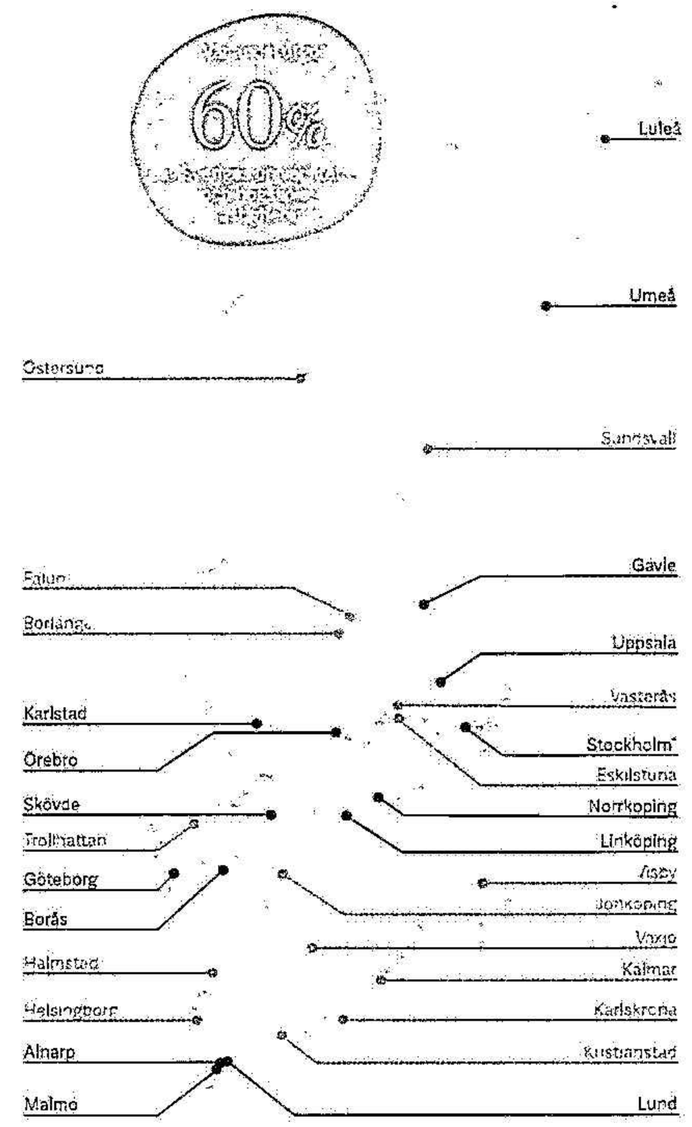
Stabil lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten



Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid.

AKADEMISKA HUS NYCKELTAL	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 399	3 421	3 433	3 435
Fastighetsvärden, Mkr[2]	114 600	117 300	120 000	122 300
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr[1]	2 552	2 950	3 150	3 250
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 570	1 737	1 814	1 869
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	7 511	7 913	8 156	8 380
Driftöverskott, Mkr	5 336	5 941	6 226	6 422
Förvaltningsresultat, Mkr	4 264	4 531	4 834	5 124
Soliditet, %	47,9	48,9	48,9	49,1
Avkastning operativt kapital, %[2]	1,7	6,0	6,2	6,3
Avkastning eget kapital, %[2]	0,6	5,6	5,8	6,1

1 Inkluderar förebyggande underhåll som aktiveras i balansräkningen.
2 Budget och prognosvärden utan hänsyn till eventuella värdeförändringar.



● Ort där Akademiska Hus har sitt bestånd
○ Övriga högskoleorter

*I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Omvärld och trender
Marknadsöversikt
→ Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Vi stärker Sverige som kunskapsnation

Strategi
2023–2025

De oroliga tiderna fortgår. Klimatförändringar, krig, finansiella utmaningar i ett högre ränteläge och en hög inflationstakt sätter sin prägel på samhället. Vår treåriga strategi som fastställdes inför 2023 är vårt verktyg för att hålla kursen och för att vi trots utmanande förutsättningar ska utveckla och förvalta våra campusområden så att vi kan bidra till lärosätenas verksamhet på bästa sätt. Redan under första året i strategiperioden har vi tagit stora steg framåt i önskad riktning, inte minst inom viktiga områden som hållbarhet, digitalisering och säkerhet.

Delstrategier

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

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

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

LADDA NED PDF FÖRUTSKRIFT

20240515198O3

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Omvärld och trender
Marknadsöversikt
→ Strategi och mål
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Strategiska mål för ett hållbart värdeskapande

Under 2023 har nya strategiska mål för ett hållbart värdeskapande tagits fram. De är indelade i fyra delmål.

VÄRDESKAPANDE FÖR VÅRA KUNDER OCH ÄGARE

	Utfall 2023	Mål 2023
NKI	61	65
Index för hållbar lokalanvändning[1]	+2,4 %-enheter	+1,0 %-enhet
Hållbart campusindex	Ej fastställt	Ej fastställt

EKOLOGISKT HÅLLBAR OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

	Utfall 2023	Mål 2023
Klimatavtryck[2]	-62%	-10%
Energireduktion[3]	-44%	-45%
Biologisk mångfald	Ej fastställt	Ej fastställt

SÄKRA, SUNDA OCH UTVECKLANDE MILJÖER

	Utfall 2023	Mål 2023
AH Prestationsindex	72	80
AH Säkerhetskulturindex	87	90

STABIL OCH LÖNSAM VERKSAMHET FÖR ÄGAREN

	Utfall 2023	Mål 2023
Avkastning på operativt kapital	1,7%	>6,0%
Soliditet	48%	35-45%

1 Mäts som lokalutnyttjande under vardagar 8-17 för lokaler med sensorer. Mätning sker på lärosatesnivå och har en baseline på första terminen med mätbar data. På bolagsnivå beräknas ett sammanvägt snitt.
2 Klimatavtryck i koldioxidekvivalenter mot baseline utfall 2019.
3 Energireduktion för köpt energi i kWh/BRA mot baseline 2000.

VÄRDESKAPANDE FÖR VÅR KUNDER OCH ÄGARE

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

NKI mättes under våren 2023 där utfallet blev 61, vilket inte når upp till vårt långsiktiga mål på 70. Åtgärder för att förbättra resultatet pågår.

Akademiska Hus samarbetar med lärosätena för att öka nyttjandegraden. Vårt index för hållbar lokalanvändning mäter nyttjandet av våra lokaler mellan klockan 8 och 17 på vardagar. Genom att installera sensorer har vi tillgång till jämförelser från fem olika campus. För 2023 ökade nyttjandegraden med 2.4 procentenheter, vilket är klart mer än vårt mål.

Hållbart campusindex är under utveckling och kommer baseras på våra hållbarhetsområden: ekologisk, social, ekonomisk och kulturell hållbarhet.

EKOLOGISK HÅLLBAR OCH RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

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

Klimatavtrycket mäts i koldioxidekvivalenter i absoluta tal, där jämförelser sker med basåret 2019. För 2023 skedde en minskning med 62 procent, vilket är mycket mer än utrymmet i klimatbudgeten. Den stora minskningen beror både på minskad byggvolym och lägre utsläpp från fastighetsdriften.

Den långsiktiga ambitionen för energireduktion är att minska levererad energi med 50 procent till 2025 jämfört med 2000. År 2023 har en reduktion på 44 procent uppnåtts. Detta är inte helt i linje med målet, vilket beror på för lågt genomförande av driftoptimeringsåtgärder.

Mätetal för biologisk mångfald är ännu inte definierat.

SÄKRA, SUNDA OCH UTVECKLANDE MILJÖER

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

Prestationsindex mäter medarbetarens upplevelser av sin arbetssituation, förutsättningar och välbefinnande. Vid senaste mätningen uppnåddes utfallet 72, klart under målnivån 80. Det lägre utfallet beror främst på ett behov av att stärka och öka samverkan inom företaget.

Säkerhetskulturindex mäter medarbetarnas medvetenhet, kunskap och inställning till säkerhetsfrågor. Vid den första mätningen uppnåddes ett utfall om 87, vilket visar att säkerhetsfrågorna i högsta grad är levande bland medarbetarna. Det är dock en bit kvar till målnivån och för att nå dit behöver samverkan och ledning stärkas.

STABIL OCH LÖNSAM VERKSAMHET FÖR ÄGAREN

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

Avkastningen på operativt kapital påverkas av både löpande resultat från fastighetsförvaltningen och värdeförändringar. Bidraget från fastighetsförvaltningen var stabilt och utgjorde 5,3 procent år 2023. Å andra sidan varierar värdeförändringar betydligt över tid och bidrog för 2023 till -3,6 procent, främst på grund av ökade direktavkastningskrav. Negativa värdeförändringar resulterade i att det totala utfallet för 2023 var 1,7 procent, vilket hamnade under målnivån om 6 procent över en konjunkturcykel.

Soliditeten för 2023 låg på 48 procent, vilket överstiger målintervallet. Detta beror främst på betydande historiska värdeökningar, särskilt under 2021.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
→ VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖRUTSKRIFT

Vår verksamhet

Hållbarhet och klimatarbete	sidan 12
Fastigheter	sidan 19
Projekt	sidan 21
Campus för framtiden	sidan 24
Innovationsstrategi	sidan 26
Relationer	sidan 27
Medarbetare	sidan 28

20240515198O4

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Hållbarhet 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 hållbara och attraktiva campus som står sig över tid. Under 2023 har vi kompletterat våra hållbarhetsdimensioner för att uppnå mer hållbara campus och en hållbar verksamhet.

Våra hållbarhetsdimensioner

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

KLIMAT
– Klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan.

ENERGI
– Minska mängden levererad energi med 50 procent mellan 2000 och 2025.

BIOLOGISK MÅNGFALD
– Förbättrad biodiversitet på campus.
– Lägre påverkan på biodiversitet i hela värdekedjan.

SOCIAL HÅLLBARHET

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

HÅLLBARA CAMPUS OCH HÄLSOSAMMA BYGGNADER
– Utveckla hållbart campusindex.
– Miljöcertifiera alla ny- och ombyggnationsprojekt enligt Miljöbyggnad.

SAMHÄLLSANSVAR
– Förbättrad projekt- och leverantörsuppföljning.

HÅLLBART OCH JÄMSTÄLLT BOLAG
– Jämställt bolag.
– Halsosamma medarbetare.
– Noll arbetsplatsolyckor.

EKONOMISK HÅLLBARHET

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

HÅLLBARA OCH LÅNGSIKTIGA INVESTERINGAR
– Ökad andel taxonomiförenlig omsättning.

KLIMATRISKER
– Framtidssäkrade campus mot ett förändrat klimat.

CIRKULARITET OCH RESURSEFFEKTIV ANVÄNDNING
– Ökad mängd cirkularitet i projekt.
– Ökad andel återvunnet avfall på campus.
– Minskad vattenanvändning.
– Ökad nyttjandegrad av lokaler på lärosätena.

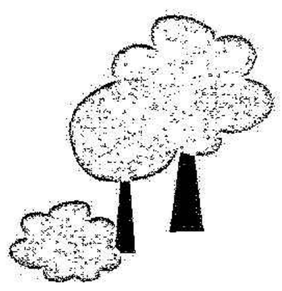
KULTURELL HÅLLBARHET

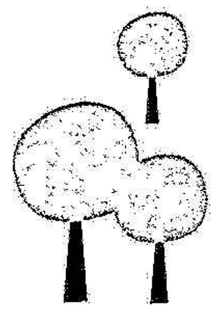
Vi vårdar våra historiska campusmiljöer och gör dem mer attraktiva och inspirerande med gestaltning och konst.

KULTURELLA VÄRDEN PÅ CAMPUS
– Vårda och utveckla historiska byggnader och campusmiljöer.

PLATSIDENTITET
– Utveckla god platsidentitet på våra campusområden.

KONST PÅ CAMPUS
– Förvalta befintlig och installera ny konst.





LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖRUTSKRIFT

Klimatansvar på riktigt

Vi tar vårt klimatansvar på allvar och implementerar aktivt hållbarhet i vår verksamhet. Med ett mål om att vara klimatneutrala senast 2035 har vi fastställt konkreta åtgärder och delmål för att reducera våra utsläpp.

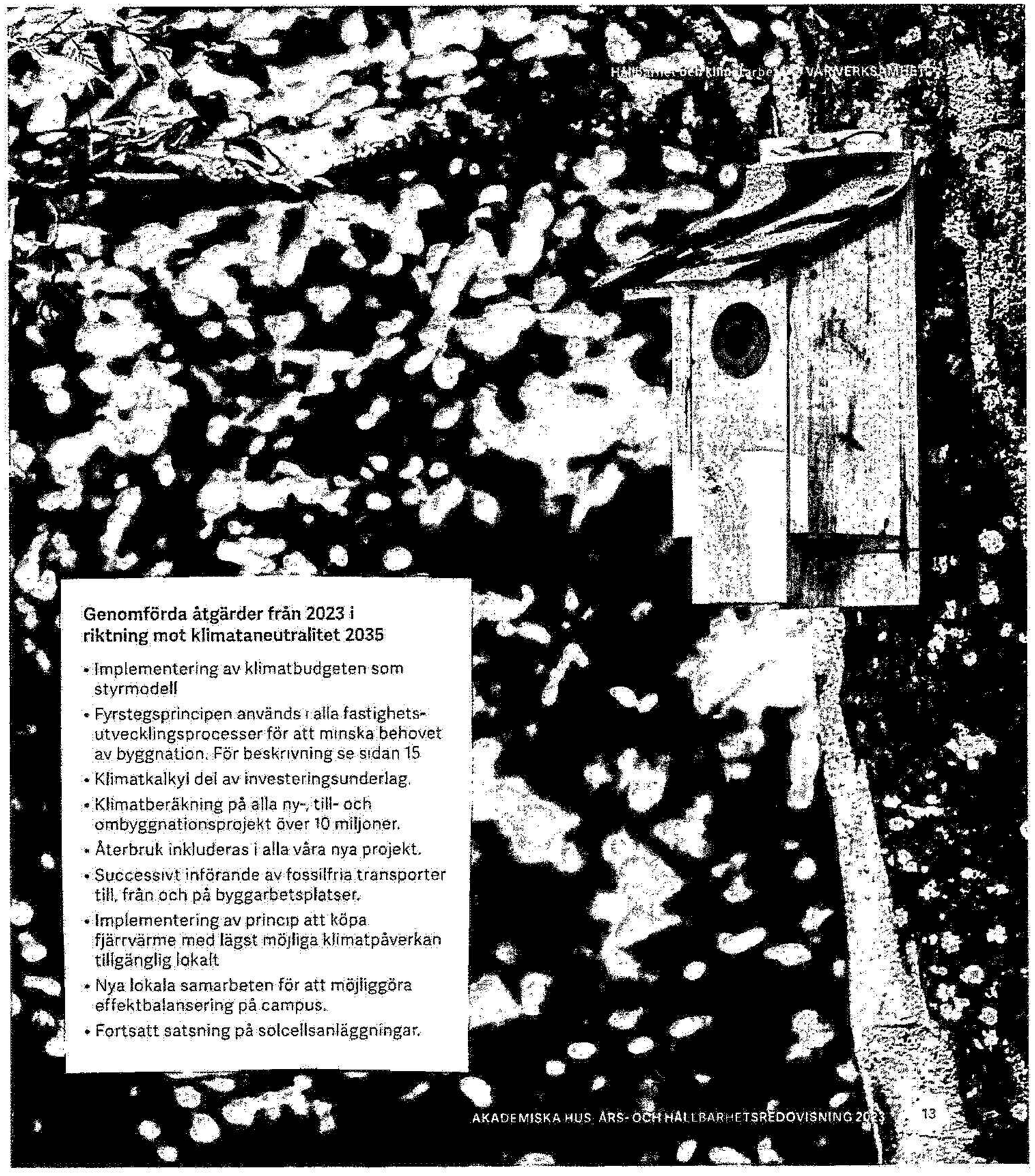
Att ta klimatansvar på riktigt innebär för oss att vi ser klimatfrågan som lika viktig som ekonomiska mål och att vi anpassar hela vår verksamhet utifrån beslutade utsläppsnivåer.

Vi har ett ambitiöst klimatmål om att bli klimatneutrala till 2035, vilket inkluderar våra direkta utsläpp (scope 1), vara 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. Vi ska vara transparenta och öppna med hur utsläppen ser ut och dela med oss av vår väg framåt för att möjliggöra en hållbar omställning. Våra utsläppsminskningar ska gå i enlighet med vetenskapen för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5-2 grader. Utöver utsläppsminskningar behöver vi även ta bort utsläpp ur atmosfären där vi undersöker hur vi kan binda koldioxid i mark och på andra sätt uppnå negativa utsläpp på riktigt.

BIDRA TILL GLOBAL KLIMATOMSTÄLLNING

Klimatet är en global fråga och vi bidrar även till en global hållbar omställning genom att investera i klimatfinansierings och kolinlagringsprojekt som gör nytta för lokalsamhället, klimatet och biodiversiteten. Våra bidrag motsvarar våra kvarvarande utsläpp. För 2023 stöttar vi:

1. Ett kolinlagringsprojekt som restaurerar mangroveträsk i Indusdeltat genom att binda koldioxid och förbättra biodiversiteten.
2. Ett biogasprojekt i Indien som minskar utsläppen och förbättrar odlingsmarken.
3. Två projekt för att ge rent vatten via brunnar i Afrika som tar bort behovet av att koka vattnet och minskar trycket på vedanvändning och därmed minskar avskogning och utsläpp.



Genomförda åtgärder från 2023 i riktning mot klimataneutralitet 2035

- Implementering av klimatbudgeten som styrmodell
- Fyrstegsprincipen används i alla fastighetsutvecklingsprocesser för att minska behovet av byggnation. För beskrivning se sidan 15
- Klimatkalkyl del av investeringsunderlag.
- Klimatberäkning på alla ny-, till- och ombyggnationsprojekt över 10 miljoner.
- Återbruk inkluderas i alla våra nya projekt.
- Successivt införande av fossilfria transporter till, från och på byggarbetsplatser.
- Implementering av princip att köpa fjärrvärme med lägst möjliga klimatpåverkan tillgänglig lokalt
- Nya lokala samarbeten för att möjliggöra effektbalansering på campus.
- Fortsatt satsning på solcellsanläggningar.

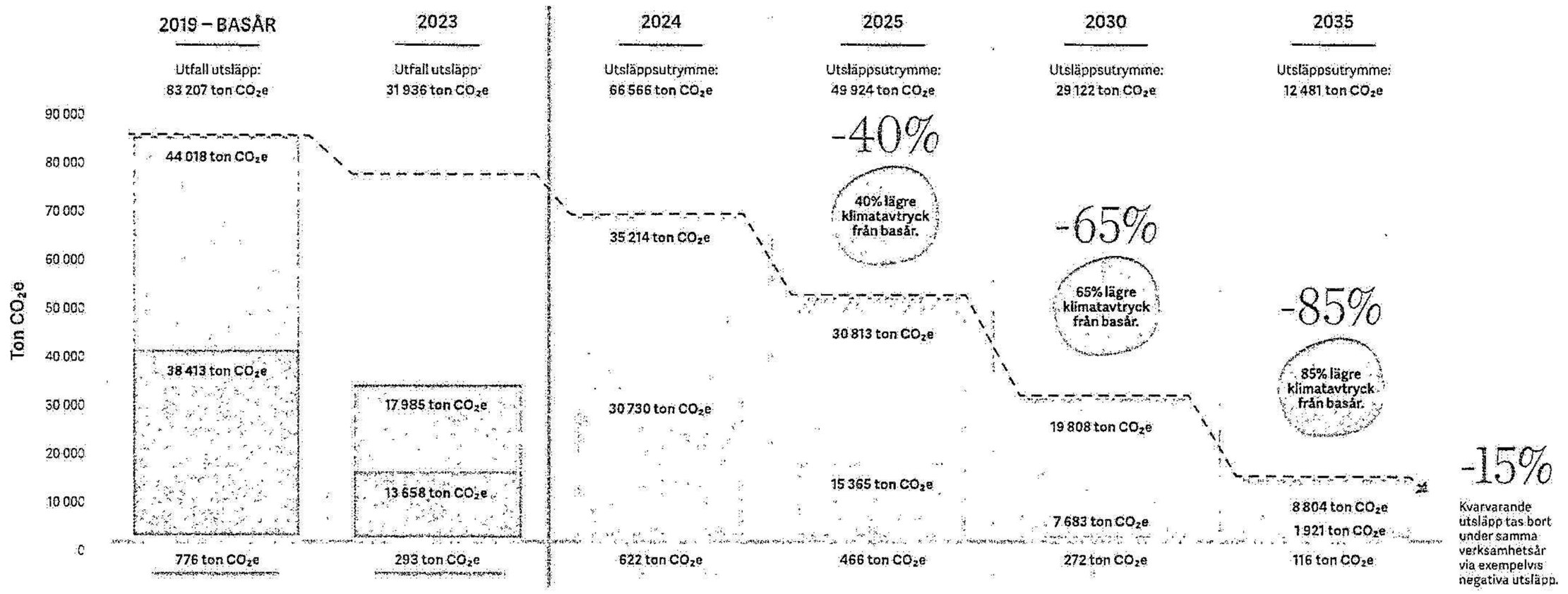
2024051519805

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Akademiska Hus klimatbudget

Klimatbudgeten är ett viktigt styrmedel för vår verksamhet och sätter gränser för tillåtna utsläpp. Under 2023 har Akademiska Hus förändrat redovisningsmetodik för utsläpp från ny-, till- och ombyggnationsprojekt där utsläppen från färdigställda projekt nu beräknas under åren som projekten pågår, istället att för som tidigare att alla utsläpp från ett projekt läggs på det året projektet blir färdigställt. Som ett resultat har vi gjort revideringar av våra utsläpp från tidigare år. Vi har dessutom lagt till utsläpp från underhållsåtgärder och energiinstallationer som har gjort att vi räknat om vårt basår och målnivåer i enlighet med praxis för klimatredovisning.

Under 2023 har vi kraftigt reducerat våra klimatutsläpp med 62 procent jämfört med vårt basår 2019 vilket förklaras till stor del av nya avtal för fjärrvärme med lägre klimatpåverkan, energieffektivisering och implementering av fyrstegsprincipen, vilket har gett mindre andel nybyggnation. För beskrivning, se sida 15. Vi ser i våra prognoser att klimatutsläppen förväntas öka de närmaste åren från nuvarande nivåer på grund av en högre planerad byggnation.



Utsläpp byggnation
Utsläpp fastighetsdrift
Utsläpp övrigt
Säkerhetsmarginal
-- 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 103–105.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Hållbara byggprojekt och cirkularitet

RESAN MOT EN CIRKULÄR OMSTÄLLNING

Akademiska Hus har påbörjat resan mot en cirkulär omställning av vår verksamhet och vår affärsmodell. Vi siktar på att primärt använda cirkulära material för att tillfredsställa våra kunders behov av att utveckla framtidens flexibla campusmiljöer. Utöver lägre klimatpåverkan uppnår vi även en lägre påverkan på biologisk mångfald från vår värdekedja samt på sikt sänkta kostnader för våra kunder genom cirkulärt byggande. Vårt mål är att med hjälp av digitala verktyg, storskalighet och en effektiv process göra det lika enkelt att bygga cirkulärt som att bygga nytt men till lägre kostnad.

FYRSTEGSPRINCIPEN OCH MINSKAD NYBYGGNATION MED HJÄLP AV SENSORER

Vi har under året implementerat fyrstegsprincipen i alla våra projekt för att svara upp mot våra bolagsmål om minskad nybyggnation, ökad lokaloptimering och klimatneutralitet. Vi arbetar datadrivet och analyserar med hjälp av närvarosensorer för att säkerställa att de ytor vi skapar verkligen behövs.

KLIMATKRAV PÅ BYGGPROJEKT

Alla våra ny- och ombyggnationsprojekt, samt lokalanpassningar, med projektvärde över 10 miljoner kronor har klimatmål i kg CO_2e/kvm och klimatberäknas för att säkerställa att vi styr mot målbilden. Uppföljning och erfarenhetsåterföring är centralt för att lyckas.

Projekt som går in i tidigt skede under perioden 2022–2024 har klimatmål som följer:
Nybyggnation: 266 kg CO_2e/kvm
Ombyggnation: 112 kg CO_2e/kvm
Lokalanpassningar: 50 kg CO_2e/kvm

INNOVATIONSPROJEKT MOT CIRKULARITET I STOR SKALA

För att underlätta en cirkulär omställning krävs nya innovativa metoder. Under 2023 har vi gått in i följande innovationsprojekt länkat till cirkularitet:

- Mot cirkulär projektering: där vi utvecklar digitala arbetsflöden för en effektivare återbruksprojektering genom att koppla ihop Building Information Modeling (BIM) med information från återbruksinventeringar.
- Återhus 3.0 där vi testar att återanvända en befintlig platsgjuten betongstomme genom att ta ned den i delar och återanvända den i en annan byggnation i närområdet.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

20240515198O6

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Energieffektiva campus för lägre kostnader och minskat klimatavtryck

Byggnaders energibehov över tid står för den största klimatpåverkan inom fastighetsdriften. I en osäker framtid 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 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

Vårt främsta fokus i vårt energiarbete är alltid att minska energibehovet i fastighetsbeståndet med fokus på det dagliga arbetet. Med energieffektiva tillgångar skapar vi ekonomiska och hållbarhetsmässiga värden, vilket gynnar såväl oss som vår kund.

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

- Säkerställa byggnadsutformning med hög beständighet, energieffektivt byggnadsskal 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.

VINTERN 2022/2023 – ENERGIKRISHANTERING

De inledande månaderna av 2023 påverkades av en energikris till följd av Rysslands krig mot Ukraina. I Sverige var det främst i södra delen av landet som risken för effektbrist uppstod och åtgärder med effektstyrning gjordes främst i Lund och Karlstad för att avlasta elnätet. Tillsammans med våra kunder gjorde vi åtgärder för att minska elanvändningen.

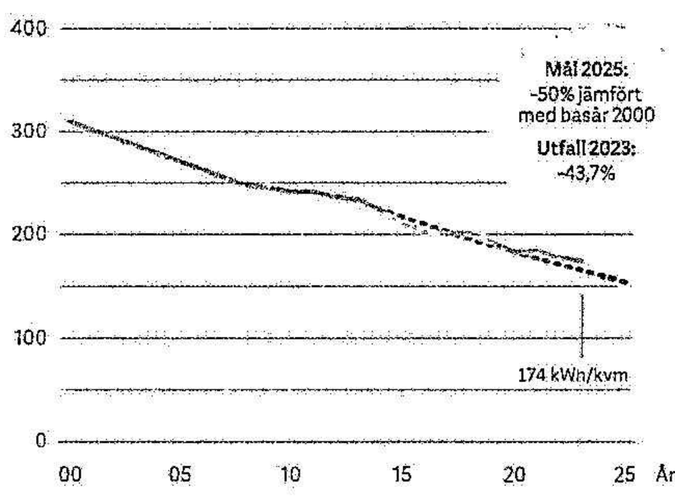
SOLCELLER

Vi investerar i produktion av förnybar energi på campus med stort fokus på solceller. Det gör våra campus mer hållbara och skapar goda möjligheter att sätta fokus på energifrågan tillsammans med våra kunder. Under 2023 var exempelvis Örebro campus energipositivt räknat under året med hjälp av solceller.

Vid årsskiftet hade vi 142 anläggningar som under året producerade 9.7 miljoner kWh hållbar elenergi till svenska lärosäten, vilket motsvarar tre procent av vår och våra kunders elanvändning. Det gör oss till ett av de fastighetsbolag med flest solcellsanläggningar och med en förväntad elproduktion från solenergi inom några år på 14 miljoner kWh.

BYTE AV LYSRÖR TILL LED

Under 2023 förbjöds klassiska lysrör med kvicksilver i enlighet med EU:s nya direktiv RoHS. Akademiska Hus har initierat ett stort arbete att byta ut alla armaturer till LED under 2023–2030 vilket även leder till mer hållbara och energieffektiva fastigheter.



UTFALL OCH MÅL

Diagrammet visar målkurvan för minskad mängd levererad energi fram till år 2025 med utfall jämfört med måltalet. Vi är i slutspurten för att nå vårt energimål. För att öka takten och nå målet, kommer vi under 2024 att lägga fokus på driftoptimering i verksamheten.

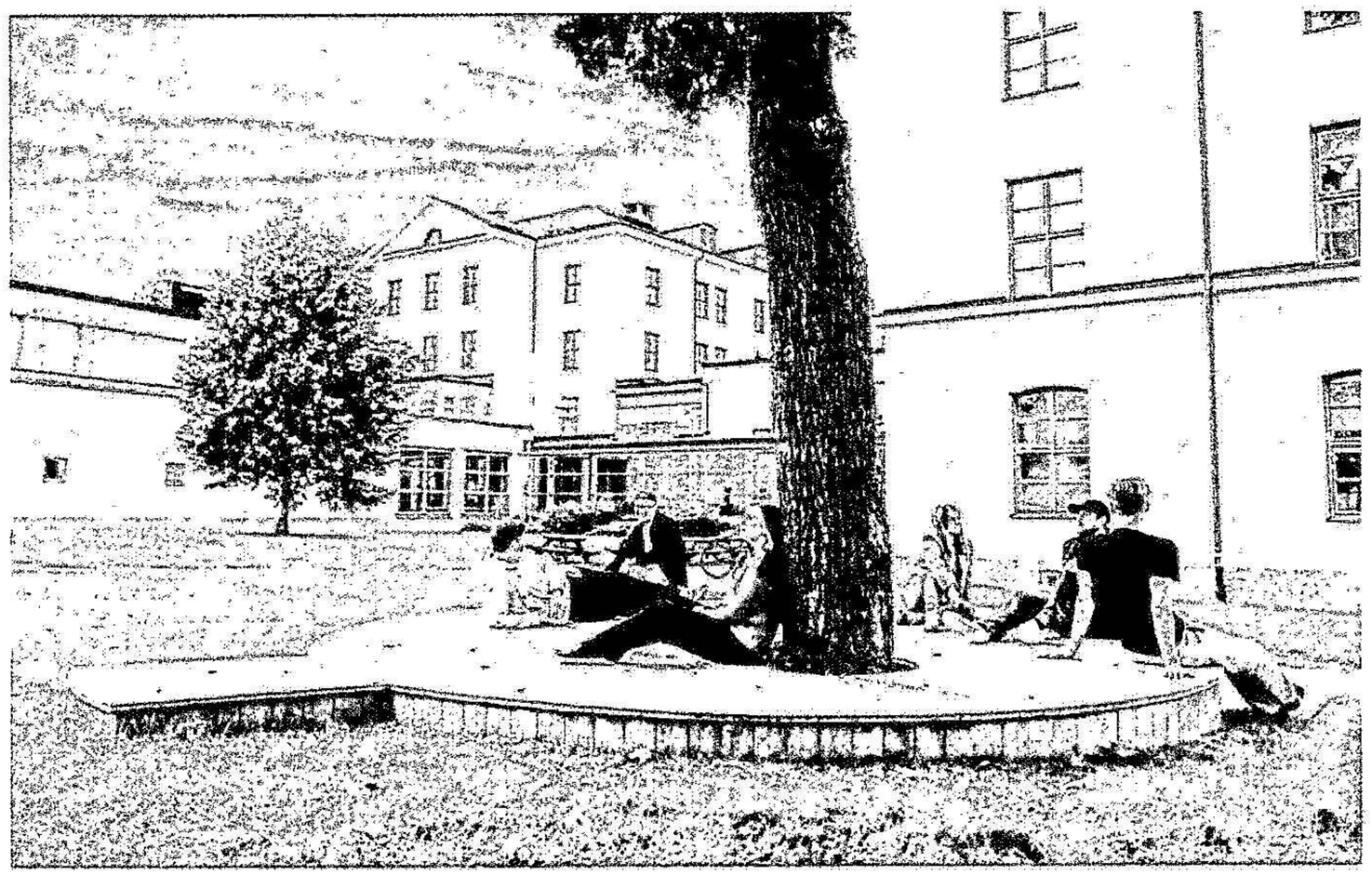
○ Utfall
● Målkurva 2013–2025

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Satsning på utemiljöer – livet mellan husen



Upplevelsen av campus består både av byggnaderna, miljöerna och livet som händer mellan husen. Vi vill ha levande campus i harmoni med naturen som kan användas för aktivitet, lärande, källa till kreativitet och återhämtning för de som arbetar och studerar. Våra campus ska vara socialt hållbara platser och till för alla och främja hälsa samt välbefinnande. Med ett attraktivt campus har vi möjlighet att attrahera verksamheter som vill sitta campusnära och därmed fortsätta en utveckling av campus som en dynamisk del av staden.

Under 2023 har vi anställt landskapsarkitekter och markförvaltare för att stärka upp vårt arbete med våra utemiljöer, både med snabba åtgärder på kort sikt för att höja kvaliteten här och nu och på lång sikt för att möjliggöra att våra campus kan konkurrera med de bästa i världen på kvalité och upplevelse. Exempel på åtgärder vi gjort i utemiljön under 2023:

- Forum Medicum, Lund - gröna ytor och sittplatser kring nya byggnaden samt återvinning av Arne Jones konstverk "Vertikal komposition".
- Skogen, Karlstad - en ny rekreationsslinga av inplantering av lövträd i en tidigare angripen granskogsplantering.
- Stockholms universitet och Karolinska Institutet - plantering av 100 000 vårlökar för högre välmående och förbättrad biologisk mångfald.
- Svens trädgård, Göteborg - en matträdgård mitt i stan på en före detta parkeringsplats.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Våra grönområden på campus skapar viktiga lungor och bidrar till flera ekosystemtjänster för staden. Biologisk mångfald på våra campus leder till förbättrade möjligheter för inhemska arter från djur och växtriket att leva, växa, samt en estetiskt förhöjd upplevelse som främjar de mänskliga sinnena. Under 2023 har vi analyserat vår verksamhets påverkan på biologisk mångfald och identifierat att vi har två olika områden att arbeta med.

Det ena är påverkan på leverantörskedjan från nya material som vi använder i projekt och underhåll, den andra påverkan är från de ekosystem som finns på marken som vi förvaltar, både de arter som bidrar och de invasiva arter som har negativ påverkan. Under 2024 kommer vi att påbörja arbetet med naturvärdesinventeringar på alla våra campus. Syftet är att kartlägga nuläge på kvaliteten av biologisk mångfald på vår mark och möjliggöra en förflyttning framåt som ger nytta för naturen och våra kunder.

HÅLLBARHETSARBETET PÅ CAMPUS MED KUND

Samarbete med lärosäten krävs för att vi ska lyckas tillsammans. För att nå våra gemensamma hållbarhetsmål tecknar vi samverkansavtal som 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. Under året konkretiserades våra ambitioner i ett nytt samverkansavtal med Stockholms universitet. Vi har samverkansavtal med elva lärosätena idag avseende hållbarhet. Fortsatt har vi under året identifierat de hållbarhetsfrågor som vår kund prioriterar: hållbar mobilitet, avfalls- och återvinningslösningar inne i byggnader och på campus samt satsningar på utemiljöer och biologisk mångfald.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519807

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Förberedelse för en hållbar framtid

ARBETET MED KLIMATRISKER – FÖR ATT FRAMTIDSSÄKRA VÅRA BYGGNADER

För att säkerställa att våra byggnader och campus är robusta mot framtidens förändrade klimat har vi genomfört klimatprojektioner och klimatanalyser. Dessa analyser inkluderar en omfattande bedömning av klimatrisker över hela vår fastighetsportfölj, såsom skred och ras, erosion, höjda havsnivåer, intensiva regnfall, bränder och höga temperaturer. I framtiden förväntas temperaturnivåerna stiga upp emot fyra grader, beroende på utsläppsscenario. Detta förväntas leda till en ökad frekvens av extremväder, vilket kan påverka både mark och byggnader. Förändringarna kommer sannolikt att öka risken för översvämningar, fuktproblem och mögeltillväxt samtidigt som behovet av anpassningar inom uppvärmnings- och kylkapacitet kommer att påverkas.

Under 2023 integrerade vi klimatriskanalyserna för samtliga byggnader i vår digitala tvilling för enklare och mer effektiv analys. Vi påbörjade även sårbarhetsanalyser för samtliga campus för att identifiera och planera åtgärder för de byggnader som bedömts ha hög risk, vilket integreras i vår långsiktiga underhållsplan. De främsta åtgärderna vi planerar inkluderar hantering av översvämningar genom lokalt omhändertagande av dagvatten, men även värmeböljor genom förbättrade kyllösningar och samlokalisering under sommaren för att undvika onödig överkylning av hela byggnader. Våra rapporter om klimatrisker följer riktlinjer från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

FÖRBEREDELSE FÖR CSRD-RAPPORTERING OCH LINJERING MED EU-TAXONOMIN

Akademiska Hus har under året arbetat aktivt i sin förberedelse inför implementeringen av EU-direktivet gällande hållbarhetsrapportering. CSRD.

Under 2023 genomförde vi därför en dubbel väsentlighetsanalys, en analys av hur vi påverkar och påverkas av klimat, människor och miljö. Utöver det uppdaterade vi vår intressentdialog för att anpassa oss till de rapporteringsstandarder som omfattas av CSRD.

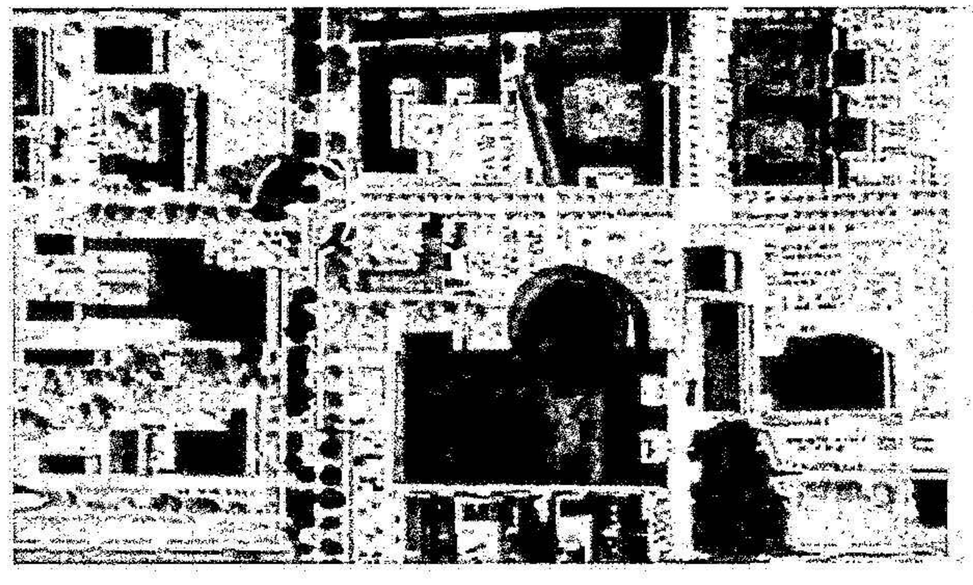
Redan i år har vi påbörjat anpassningen genom att gruppera GRI-punkterna enligt den ordning som standarder förordar, vilket kan ses i hållbarhetsrapporten på sidorna 92–125.

För taxonomin utgår vi från miljömål 1, som innebär att endast de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige är kvalificerade för 2023. Vårt intensiva arbete med energieffektivisering har resulterat i att vår taxonomiförenliga omsättning har ökat från 40 till 52 procent under året.

ARBETET MOT EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA OCH SÄKRA BYGGARBETSPLATSER

Under 2023 har arbetet mot en hållbar leverantörskedja intensifierats. Vi har utökat vårt arbete med leverantörsuppföljningar och vi har granskat drygt 100 stycken. Urvalet baserades på kontraktsvärde och vi genomförde tio platsrevisioner, samt tio desktoprevisioner. Vi har även fokuserat på att utveckla våra modeller för leverantörsuppföljning, i syfte att skapa hållbara leverantörskedjor. För att minska risken för kriminalitet på våra byggprojekt har vi under året gått med i Rättvist byggande, en förening för byggherrar i samverkan som främjar sund konkurrens och brottsfria byggen.

Genom att gå med i Rättvist byggande tar Akademiska Hus ett aktivt steg i kampen mot arbetsplatskriminalitet i byggbranschen. Arbetet med att skapa höga standarder för socialt ansvarstagande och hållbara byggen kommer underlättas framöver genom att bolaget nu får en tydlig partner och nya verktyg med målsättningen att skapa en sund konkurrens och brottsfria byggarbetsplatser.



Datadriven scenarioanalys för klimatpåverkan
I bilden visas ett simulerat klimatriskscenario med möjlig risk för översvämning vid kraftiga skyfall för år 2100. Vi använder verktyget Digital Buildings för att analysera och förbereda våra campus för ett framtida klimat och dess påverkan på vår verksamhet.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
→ Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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. På många campus finns även inslag av andra kommersiella företag, ett exempel är Campus Solna som under de senaste åren har etablerats som ett life science-kluster

Totalt äger vi fastigheter om 3,4 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket har gjort att vi i genomsnitt har investerat cirka två miljarder kronor i våra fastigheter varje år sedan 1993. 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.

KUNDSERVICECENTER

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. Under det gångna året har vi implementerat vårt nya kundservicecenter, som har i uppdrag att stötta samtliga orter och lärosäten inom vårt fastighetsbestånd.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

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. Under året har planerade underhållsåtgärder för 444 miljoner kronor genomförts.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

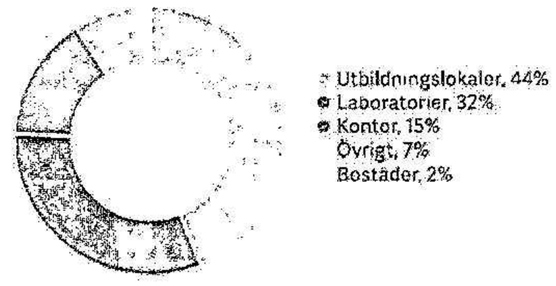
Som en del i vårt arbete med att utveckla och skapa värde i vårt bestånd har vi under året genomfört tre fastighetstransaktioner. Fortsatt har vi tecknat avtal för försäljning av mark på Campus Flemingsberg i Huddinge, i syfte att bidra till den utveckling av studentbostäder som inleds under 2024. Vidare har vi förvärvat fastigheter på KTH Campus i syfte att främja och utveckla området i sin helhet.

KONVERTERING

Vi strävar ständigt efter att omvandla och optimera befintliga byggnader genom en aktiv konverteringsstrategi. Vårt arbete fokuserar på att omforma de utrymmen som lärosäten lämnar när de flyttar till våra nybyggda lokaler och ge dem nya användningsområden. Konverteringarna kan bestå av student- och forskarbostäder, gymnasieskolor och service men också uthyrning som bidrar till lärosätenas näringslivskoppling. Vårt arbete med konverteringar skapar hållbara lösningar och attraktiva campus med diversifierat innehåll.

VÅRA HYRESGÄSTER OCH TYP AV LOKALER

Lokalkategori



Hyresgästkategori

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

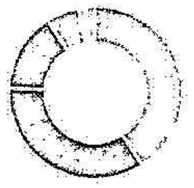
2024051519808

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
→ Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Våra sex största orter

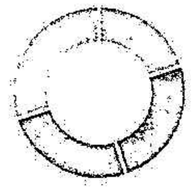
Ort	2023
STOCKHOLM*	
Yta, kvm	1 051 000
Antal fastigheter	279
Marknadsvärde, Mkr	54 769
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	48
Hyresintäkter, Mkr	2 986

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 41%
- Laboratorier, 35%
- Kontor, 15%
- Övrigt, 6%
- Bostäder, 3%

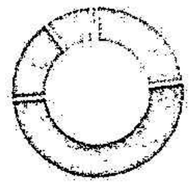
Hyresgäster



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

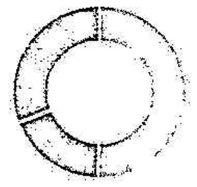
Ort	2023
UPPSALA	
Yta, kvm	599 000
Antal fastigheter	200
Marknadsvärde, Mkr	18 956
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	17
Hyresintäkter, Mkr	1 222

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 23%
- Laboratorier, 51%
- Kontor, 16%
- Övrigt, 9%
- Bostäder, 1%

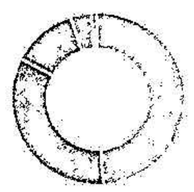
Hyresgäster



- Uppsala universitet, 51%
- SLU Ultuna, 19%
- Övriga kunder, 30%

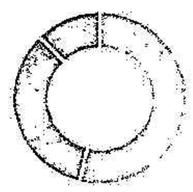
Ort	2023
GÖTEBORG	
Yta, kvm	384 000
Antal fastigheter	67
Marknadsvärde, Mkr	12 355
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	11
Hyresintäkter, Mkr	667

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 49%
- Laboratorier, 34%
- Kontor, 12%
- Övrigt, 4%
- Bostäder, 1%

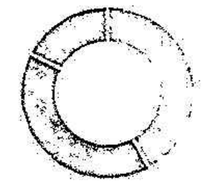
Hyresgäster



- Göteborgs universitet, 54%
- Chalmers, 34%
- Övriga kunder, 12%

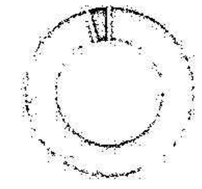
Ort	2023
LUND	
Yta, kvm	373 000
Antal fastigheter	124
Marknadsvärde, Mkr	9 985
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	9
Hyresintäkter, Mkr	721

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 42%
- Laboratorier, 41%
- Kontor, 17%

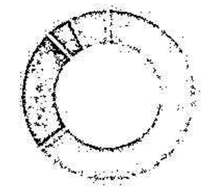
Hyresgäster



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

Ort	2023
UMEÅ	
Yta, kvm	238 000
Antal fastigheter	35
Marknadsvärde, Mkr	4 896
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	372

Lokalkategori



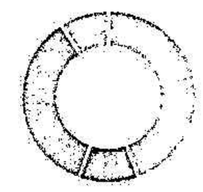
- Utbildningslokaler, 64%
- Laboratorier, 23%
- Kontor, 6%
- Övrigt, 7%

Hyresgäster

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

Ort	2023
LINKÖPING	
Yta, kvm	234 000
Antal fastigheter	44
Marknadsvärde, Mkr	4 704
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	365

Lokalkategori



- Utbildningslokaler, 45%
- Laboratorier, 11%
- Kontor, 35%
- Övrigt, 9%

Hyresgäster

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

*I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
→ Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Vår projektverksamhet påverkas självklart av omvärlden. Hög inflation, ett pågående krig i Europa och brist på el är faktorer vi behöver ta höjd för i våra projekt. Det kräver en större grad av flexibilitet och öppenhet för nya lösningar. Med bred kompetens och erfarenhet bland våra medarbetare står vi dock väl rustade för bibehållen framdrift i våra projekt. En nära dialog med kund och transparens för hur situationen kan förändra förutsättningar är av största vikt.

MINSKAD NYBYGGNATION

Liksom övriga samhället måste vi bli bättre på att ta tillvara de resurser vi redan har. Därför är ett tydligt uttalat område i vår klimatstrategi att vi ska minska nybyggnationen. Det gör vi genom att analysera behoven i tidiga skeden och ifrågasätta om det finns andra alternativ. Vi arbetar exempelvis med sensorer på flera campus. Sensorerna kan hjälpa oss med många saker men bland annat kan vi mäta hur befintliga lokaler används. Med det underlaget som grund får vi en bättre förståelse för det faktiska behovet av nya lokaler. I det tidiga arbetet testar vi även alternativa lösningar genom att följa det vi kallar för fyrstegsprincipen för att styra mot minskad nybyggnation och mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet.

I de fall vi bygger nytt och bygger om strävar vi efter ett minimerat lokalbehov och en optimerad fysisk utformning som säkrar väl gestaltade, effektivt nyttjade samt framtidssäkrade miljöer i det vi kallar för en optimerad designprocess. Vi arbetar alltid för materialoptimerade konstruktioner och system, minskade mängder bygg- och rivningsavfall samt att vi efterfrågar återbruk. Vi väljer material med låg klimatpåverkan, med extra fokus på klimatintensiva material som förekommer i stor volym.

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. För att lära oss mer om cirkulära materialflöden och affärsmodeller är vi medlem i 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 komplexa byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll Nollan.

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.

20240515190809

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
→ Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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 2024. Insikterna kommer att ligga till grund för vidareutveckling av vår projektverksamhet.

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Investeringsportföljen innehåller ny-, till-, och ombyggnation av befintliga fastigheter med långa hyrestider, oftast mellan tio och tjugofem år. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns just nu i Göteborg men projekt finns på alla våra större orter. I projektportföljen återfinns sex studentbostadsprojekt som totalt utgör 3 miljarder. Projektportföljen består av två delar; beslutade respektive planerade projekt och uppgår till cirka 10 miljarder varav 2,9 miljarder redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen. Tre större projekt i Göteborg och Lund dominerar portföljen: Konstnärliga, Cassiopeia samt Handelshögskolan.

Driftsatta projekt per 2023-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljö-byggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Natrium	Göteborg	Utbildning	1 803	Guld	28 000	2023-Q3	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	Silver	550	2023-Q2	Lunds universitet
Astrid Fagreus Lab	Solna	Laboratorium	103	Guld	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	—	—	2023-Q3	Göteborgs universitet
TOTALT			3 329		42 350		

Beslutade projekt per 2023-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljö-byggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Utbildning	1 953	18	Guld	33 000	2028-Q2	Göteborgs universitet
Cassiopeia	Lund	Bostad	1 046	8	Silver	19 500	2027-Q3	Akademiska Hus
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	26	Guld	9 200	2026-Q3	Göteborgs universitet
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	66	Silver	10 000	2024-Q4	Akademiska Hus
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	311	96	Silver	—	2024-Q3	Stockholms universitet
Nobels väg 3/ CMB-kvarteret	Stockholm	Kontor/ Laboratorium	278	8	Silver	—	2025-Q3	Akademiska Hus
Hus K	Umeå	Utbildning	272	58	Guld	6 500	2025-Q1	Umeå universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	24	Silver	—	2025-Q1	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Kontor/ Laboratorium	215	26	Silver	—	2024-Q4	Akademiska Hus
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	120	101	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska högskolan
Projekt under 100 Mkr			1 399					
TOTALT			6 700	44		78 200		

Planerade projekt per 2023-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Norra Campusparken	Umeå	Bostad	1 030	15 000	2028-Q1	Akademiska Hus
Klerken	Malmö	Utbildning	420	—	2027-Q2	Malmö universitet
Mira	Göteborg	Bostad	381	9 000	2027-Q2	Akademiska Hus
Universum, om- och tillbyggnation	Umeå	Utbildning	375	723	2026-Q1	Umeå universitet
Samhällsvetenskapligt centrum	Lund	Kontor	290	2 619	2026-Q2	Lunds universitet
EBM	Göteborg	—	250	—	2028-Q4	Göteborgs universitet
Studenthuset	Uppsala	Utbildning	128	—	2026-Q3	Sveriges lantbruksuniversitet
Norma-Leo	Uppsala	Bostad	101	—	2025-Q3	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			32			
TOTALT			3 007	27 342		

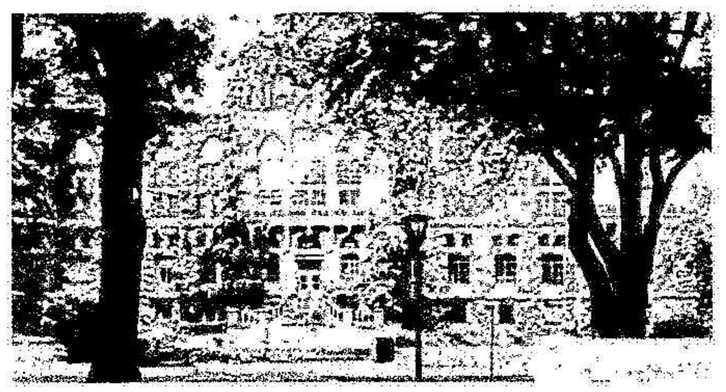
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
→ Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

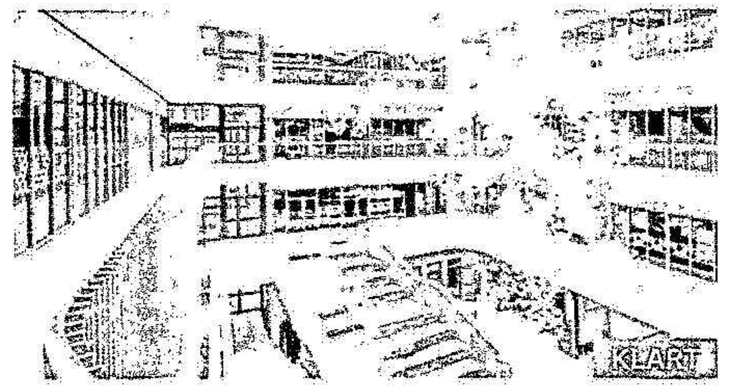
Ett urval av våra projekt

Vi samlar här goda exempel på projekt under 2023 av Akademiska Hus. Detta för att ge en inblick i vårt engagemang för att forma framtidens campusmiljöer.



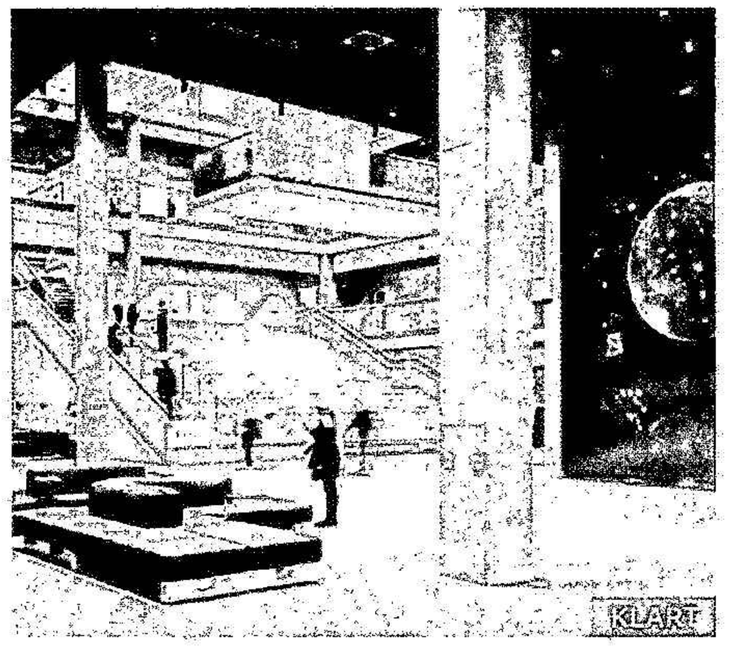
UNIVERSITETSBIBLIOTEKET – LUNDS UNIVERSITET

Universitetsbiblioteket i Lund kommer genomgå en stor upprustning för att vårda och framtidssäkra byggnaden. Renoveringen omfattar byggnadens cirka 470 fönster och inomhusmiljön i de tillbyggda delarna. En yta på 2 000 kvadratmeter kommer byggas om för bättre orienterbarhet och tillgänglighet, ett utökat antal studieplatser, större och mer ändamålsenligt utrymme för utställningar och en bättre arbetsmiljö. Vi investerar 45 miljoner kronor och projektet planeras vara klart 2024.



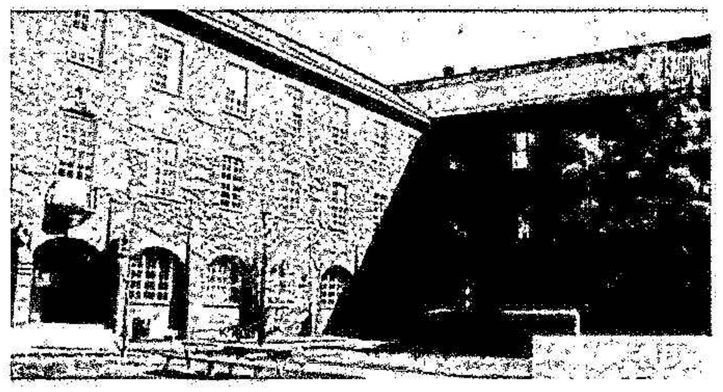
NATRIUM – GÖTEBORGS UNIVERSITET

Den 17 november invigdes Natrium på Medicinareberget i Göteborg. Den nya byggnaden är på 32 000 kvadratmeter och kommer samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten och samtidigt skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science vid Göteborgs universitet. Vi har investerat cirka 1,8 miljarder kronor i projektet som har byggts enligt Miljöbyggnad Guld.



FORUM MEDICUM – LUNDS UNIVERSITET

Den 30 augusti invigdes Forum Medicum på Lunds universitet, en ny- och ombyggnad på 23 800 kvadratmeter. Byggnaden möjliggör en samlokalisering av medicinsk och hälsovetenskaplig utbildning och forskning. Det är en av de största satsningarna någonsin tillsammans med universitetet. Vi har investerat 820 miljoner kronor i projektet som har byggts enligt Miljöbyggnad Guld.



KTH KEMI – KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN

Vi investerar 120 miljoner kronor i en omfattande upprustning av KTH Kemi, en byggnad från 1921. Ombyggnationen görs för att skapa en mer kreativ och flexibel miljö för studenter, forskare och företag. Det planeras även ett nytt gemensamt forskningslabb för att främja kunskapsutbytet mellan olika institutioner och forskargrupper. Projektet omfattar 5 400 kvadratmeter och planeras stå klart 2024.

REMUS – STUDENTBOSTÄDER

Vi investerar strax över 90 miljoner kronor i att förvandla en 4 000 kvadratmeter stor byggnad som tidigare använts för undervisning till 72 lägenheter. Satsningen vid Frescati Hage i Stockholm skapar ett efterlängtat campusnära boende för 86 studenter och forskare och bidrar till att minska den studentbostadsbrist som råder i Stockholm.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

20240515198l0

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
→ Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Campus för framtiden

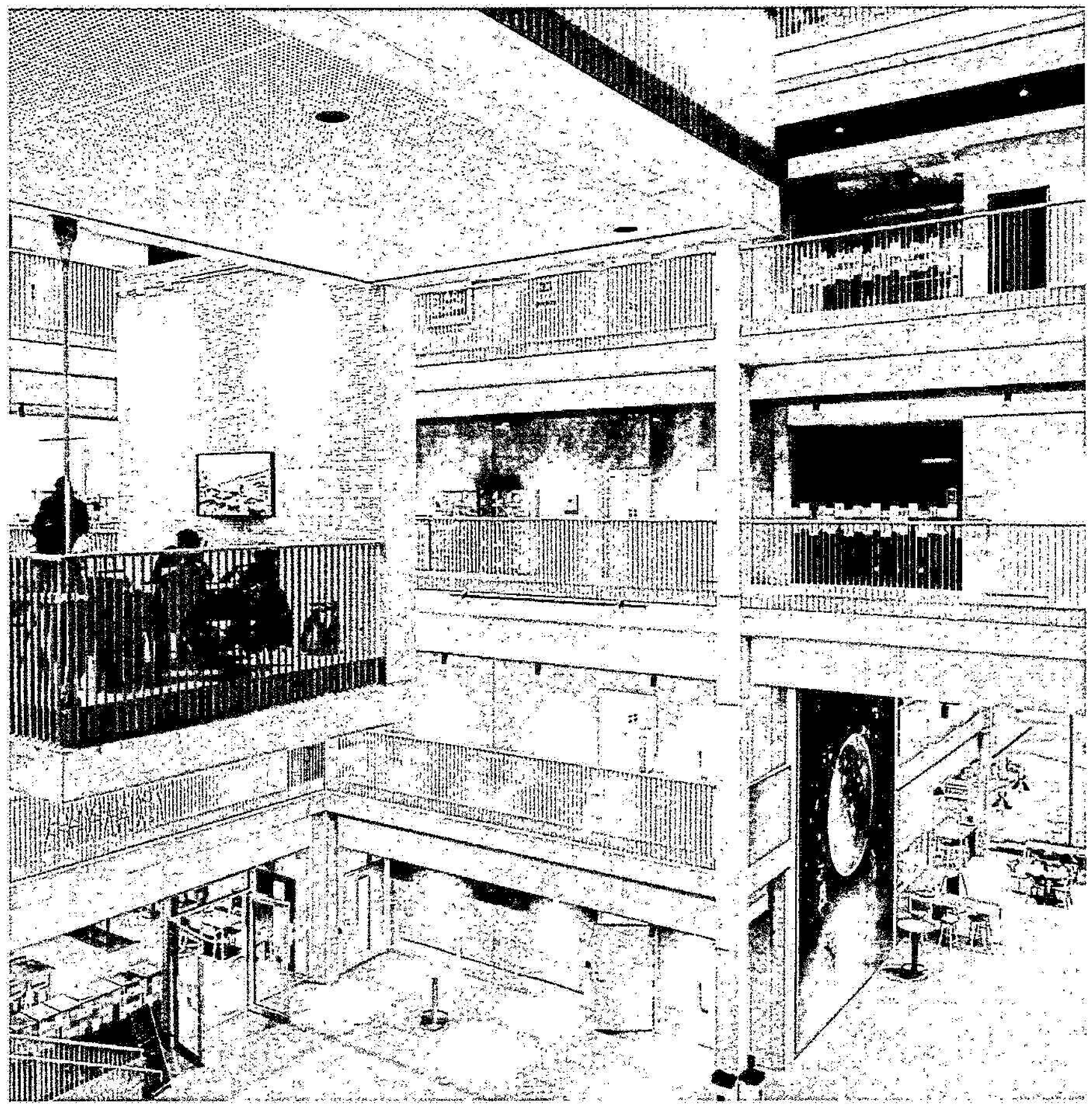
En hållbar kunskapsmiljö kan aldrig reduceras till en enskild byggnad eller en särskild fråga. Det är först när vi tar helhetsperspektivet som vi kan skapa sammanhållna, levande och konkurrenskraftiga campusmiljöer runt om i landet.

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.



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F14602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
→ Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

UTVECKLINGSSAMARBETE MED KUND

Samarbete med lärosätena 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. 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 elva lärosäten idag avseende hållbarhet.

FRAMTIDENS LÄRANDEMILJÖER

I samarbete med lärare, pedagogiska utvecklare och lokalplanerare vid universitet och högskolor arbetar Akademiska Hus med utveckling av lärandemiljöer som stödjer studentaktiv pedagogik och lärande. Intresset för nya pedagogiska metoder och flexibla miljöer och teknik som är anpassade för dessa är fortsatt stort. Med tidiga samarbeten grundade i det enskilda lärosätets förutsättningar och behov utvecklar vi koncept och handlingsplaner för ändamålsenliga, flexibla lärandemiljöer nu och i framtiden. Under 2023 har vi också startat ett innovationsprojekt om aktivitetsanpassade lärandemiljöer utomhus tillsammans med SLU Alnarp.

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 exempel från året som gått är vårt arbete med sociala och hållbara utemiljöer på Chalmers i Göteborg. Där har en parkeringsplats och asfaltsytor omvandlats till en grönskande park som uppmuntrar till det sociala mötet. En del av parken anläggs med en skogsträdgård med ätbara växter och bär som klarar sig själva och återkommer år efter år. Parken innehåller även vattenspel, utomhuskontor och en mobilitetshubb med lånecyklar och elbilsladdare.

STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

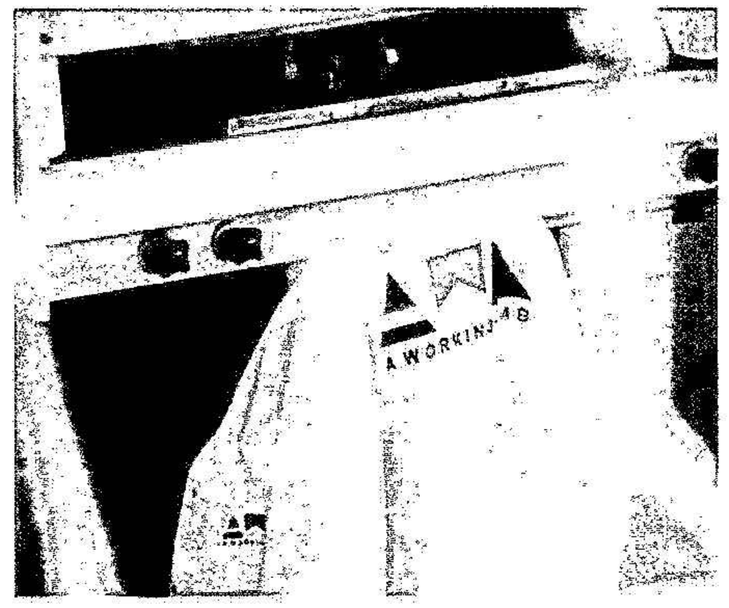
Academic Living är Akademiska Hus innovativa koncept för studentbostäder på campus. Vi vet att livet påverkar lärandet och hur man mår påverkar prestationen. Att trivas socialt är en viktig parameter under studietiden. Därför integrerar vi student- och forskarbostäder som en del av våra campus, nära undervisningslokaler, caféer, bibliotek, kontor, motion och rekreation.

En central del av konceptet är att erbjuda bostäder som kombinerar privat utrymme med gemensamma faciliteter. Vi strävar efter att skapa en miljö som främjar både individens integritet och social samvaro inom boendets gränser. Dessutom möjliggör delade bostäder en betydande minskning av koldioxidavtrycket genom att optimera användningen av utrymmen som kök och badrum.

Att bygga fler bostäder för studenter och forskare i Sverige motiveras av flera goda skäl. Den mest uppenbara är att ingen ska behöva avstå från utbildning eller forskning på grund av bostadsbrist. Dessutom bidrar bostäder till levande campusområden. Vi stöttar och driver också innovationsprojekt för att hitta nya tjänster och hållbara boendeformer för studenter och forskare.

AHA – ARENA FÖR DIALOG OM CAMPUS

Under 2023 har vi fortsatt med våra Aha-seminarier, som är en publik arena för frågor om campusutveckling. Seminarierna är fortsatt populära och har blivit den plats för dialog och kunskapsutbyte som också varit målet. Hållbarhet och framtidsvisioner har varit genomgående tema.



A WORKING LAB

A Working Lab (AWL) är Akademiska Hus koncept för co-working och 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.

KONST PÅ CAMPUS

Akademiska Hus har ett avtal med Statens konstråd där vi i nära samarbete, och tillsammans med våra kunder, tar fram ny konst till våra campus. Vi har som mål att investera minst tio miljoner kronor i konst vid landets universitet och högskolor. Genom satsningen är konsten en del av utvecklingen av attraktiva campusområden och vårt arbete med social och kulturell hållbarhet. Under 2023 har flera uppmärksammade konstverk invigts i samband med att nya eller renoverade byggnader har färdigställts. Framåt ser vi att flera verk kommer tillföras runt om i landet i samband med satsningar på utemiljön.

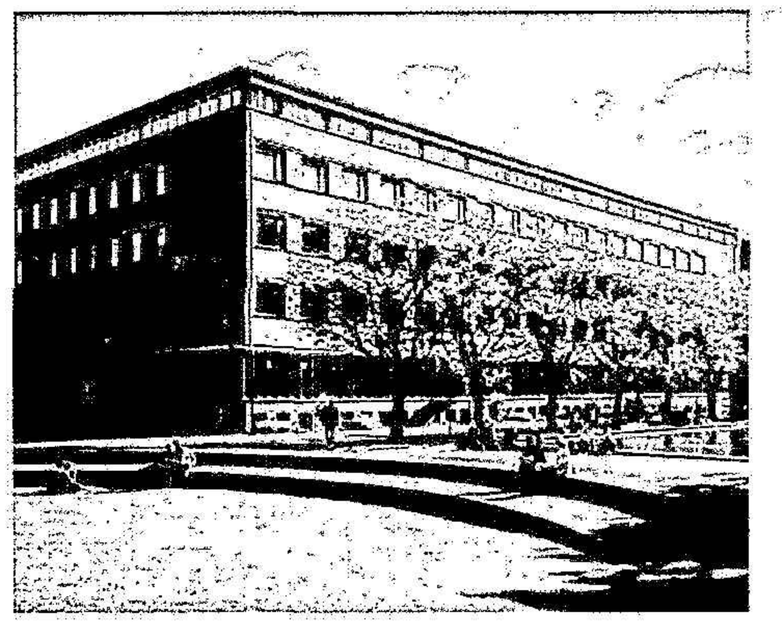
2024051519811

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
→ Innovationsstrategi
Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Innovation som verktyg och campus som testbädd

Vi lever i en komplex samtid i snabb förändring samtidigt som samhällsutmaningarna i omvärlden är stora. Akademiska Hus har som en av de ledande aktörerna inom fastighetsbranschen unika förutsättningar att tillsammans med lärosätena, andra kunder och partners verka för en genomgripande omställning i samhället. Vi ska vara en ansvarstagande samhällsaktör i allt vi gör och strävar efter att vara en partner för våra kunder. Samtidigt stärker vi vårt erbjudande genom innovation och forskningssamverkan tillsammans med lärosätena och andra aktörer.

H+FOREST
Akademiska Hus deltar i projektet H+Forest tillsammans med en rad aktörer. I projektet, som delvis finansieras av Energimyndigheten, arbetar vi tillsammans med studenter, forskare och designers för att utveckla kunskap om människors faktiska beteenden i den byggda miljön. Projektet utforskar framtidens hållbara beteende för att bättre förstå hur framtida behov och beteenden kommer att förändra vår campusutveckling. En av de viktigaste frågorna är hur vi kan stödja ett mer hållbart liv på campus, i staden och i studentbostaden i framtiden. Målet är konceptutveckling, unikt för svenska campusmiljöer både gällande processmodell och framtida verktygslåda för hur vi kan utveckla våra miljöer på campus.



FLEXIGRID
Teknik för framtidens energisystem har testats på Chalmers campus i Göteborg genom EU-projektet Flexi-Grid. Akademiska Hus har deltagit i projektet tillsammans med forskare från Chalmers och många samverkande parter. Med en fortsatt elektrifiering av samhället och större andel vind- och solkraft, så kommer effektbelastningarna behöva regleras och effektiviseras. Målet har varit att skapa ett flexibelt styrsystem utifrån hur lokaler används genom att reglera användningen av campusområdets teknik. Projektet avslutades under hösten 2023.

LÄRDOMAR FRÅN TESTBÄDDARNA: LEARNING LAB
Learning Lab är tre testmiljöer för lärande där Akademiska Hus tillsammans med kunder testar och accelererar utvecklingen av framtidens lärandemiljöer. Testbäddarna har utvecklats tillsammans med lärare, forskare och lokalutvecklare och finns på tre lärosäten; Umeå universitet, Örebro universitet och Chalmers i Göteborg. Testbäddarna har nu nått halvtid och lärdomarna är många. En av de viktigaste och gemensam för alla tre testbäddar är vikten och behovet av det pedagogiska och tekniska stödet när miljöerna används.

KLIMATBERÄKNING MED UNDERLAG FRÅN BIM-MODELLEN
För att nå Akademiska Hus högt uppsatta klimatmål utforskas olika lösningar inom projektverksamheten. Ett exempel är hur BIM-modellen kan nyttjas för en effektivare och bättre process för klimatberäkningar. Målet är att förstå hur BIM-modeller kan användas för att kunna effektivisera våra klimatberäkningar i hela Akademiska Hus verksamhet. Arbetet drivs inom ramen för projektet Konstnärliga som byggs åt Konstnärliga fakulteteten vid Göteborgs universitet.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
→ Relationer
Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSNOTER
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Vår viktigaste relation är den med våra kunder. Det är när vi arbetar tillsammans som vi förstår varandra bättre och därigenom skapar optimala 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.

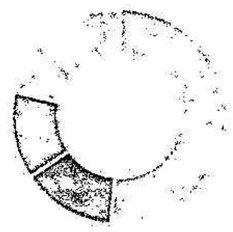
HÅLL NOLLAN

Akademiska Hus är initiativtagare till den branschgemensamma organisationen för säkrare byggarbetsplatser, Håll Nollan. Organisationen bildades 2017 och har närmare 100 företag som medlemmar. På relativt kort tid har Håll Nollan etablerat sig som en viktig aktör och ett samlande forum för ökad säkerhet och god arbetsmiljö. Målsättningen är tydlig, ingen ska skada sig på byggarbetsplatser i Sverige. Under 2023 har Akademiska Hus bland annat varit engagerade genom vårt deltagande och representation i Håll Nollans styrgrupp samt i olika arbetsgrupper. För fjärde året i rad genomfördes aktiviteten Håll Nollans säkerhetspush, en gränsöverskridande manifestation för alla de som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen. 2023 låg extra fokus på kommunikation och dialog i syfte att skapa en säker och trygg arbetsmiljö. Håll Nollans säkerhetspush genomfördes tillsammans med våra entreprenörer på ett flertal av våra bygg- och anläggningsprojekt över landet.

STOR BESTÄLLARE

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 1 900 aktiva leverantörer är till övervägande del svenska företag. Under 2023 har vi genomfört cirka 180 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.

Vi följer upp ställda krav under avtalstiden, både med stickprov genom leverantörsrevision och med löpande avstämningar. Identifierade avvikelser kan i förlängningen resultera i behov av leverantörsrevisioner av enskilda leverantörer eller avtalsområden. Läs mer om vårt arbete med leverantörer i Bolagsstyrningsrapporten, sidan 45.



Leverantörer, andel av total inköpsvolym

- Byggmaterial och byggtjänster, 51%
- Energi och vatten, 14%
- Installationstjänster, 13%
- Tekniska konsulttjänster, 8%
- Övriga tjänster, 8 %
- Fastighetsskötsel, 4%
- Avgifter, 2%

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 affärsetiska frågor och skriver under bolagets uppförandekod. 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 2023 har inga ärenden inkommit som bedömts vara av visselblåsningskaraktär.

MARKNADSMÄSSIG HYRESSÄTTNING

Akademiska Hus har i uppdrag från ägaren att agera affärsmässigt, vilket innebär att vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag. Ortens generella marknadshyresnivå, läge, typ av lokal och kontraktstid är exempel på faktorer som påverkar. För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra jämförbara lokaler genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag.

Transparens i hur hyrorna sätts är viktigt i dialog med kunderna. 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.

20240515198l2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
Hållbarhet och klimatarbete
Fastigheter
Projekt
Campus för framtiden
Innovationsstrategi
Relationer
→ Medarbetare
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Med fokus på uppdrag och kompetens

Varje medarbetares insatser är viktiga och bidrar till att vi som företag kan leverera på vårt uppdrag och våra mål. Arbetet ska präglas av ett medarbetarskap som innebär att alla vill, kan, får och mår bra för bästa leverans.

TYDLIGT UPPDRAG OCH RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

Vi tror att alla människor vill vara med och bidra och göra ett bra arbete. För att kunna bidra är det viktigt att medarbetaren själv ska kunna ta ansvar och också påverka sin arbetssituation. Varje medarbetare behöver se en tydlig koppling mellan företagets strategier, mål och arbetsvardagen men också få rätt förutsättningar för att lyckas. Uppdragsdialogen är därför ett aktivt verktyg för att säkerställa att vi har samsyn i förväntningarna på varandra, för att kunna följa upp och föra dialog kring prestation. Uppdragsdialogen utgör också grunden för lönesättning. Under 2023 lanserades Lönekollen, ett verktyg för cheferna med syfte att utveckla lönesättningen.

LEDARSKAP

Bra chefer och ledare utvecklar både verksamheten och medarbetarna, och skapar goda förutsättningar för att uppnå Akademiska Hus mål för strategier. Vi vet att ett gott arbetsklimat och ett bra arbetsresultat går hand i hand, och det är chefens uppdrag att skapa en god balans mellan dessa. Under 2023 startades ledarprogrammet Vilja Leda! för samtliga chefer i Akademiska Hus. Programmet tar utgångspunkt i företagets strategier och har fokus på det personliga ledarskapet, hållbarhet och digitalisering och genomförs 2023–2025. Fysiska träffar varvas med digitala seminarier, boksamtal och eget utvecklingsarbete för att stärka cheferna i sin vardag.

KOMPETENS

Under året har ett antal utbildningssatsningar genomförts inom ramen för Akademiska Hus Nyfikenhetsstrategi. Strategin bygger på grundinställningen att just nyfikenhet och viljan att upptäcka saker stärker en utvecklingsorienterad företagskultur, där det finns möjligheter för alla medarbetare att aktivt utveckla både sig själv och sitt uppdrag. När vi agerar nyfiket sker utveckling, kommunikationen blir öppnare och gruppprestationen ökar.

Vi erbjuder därför stor variation av möjligheter till utveckling. Huvuddelen av utvecklingsinsatserna genomförs genom andra sätt än kurs och utbildning. Merparten av medarbetarna medverkar i olika former av utvecklingsinitiativ till exempel som fadder/mentor, friskvårdsinspiratör, skyddsombud, kundreseprojekt, intern lärare eller handledare. Vår interna utbildningsportal Akademin erbjuder samtliga medarbetare att utifrån behov ta del av såväl utbildningar som inspelade seminarier, föreläsningar, artiklar och verktyg för egen utveckling.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

En arbetsuppgift utförs säkert eller inte alls. Ett aktivt arbetsmiljöarbete har under året genomförts via arbetsmiljökommittéer, skyddsombud och engagerade chefer med målet att ha långsiktigt hållbara medarbetare. Fokus har varit att säkerställa regelefterlevnad och förebyggande arbete.

Alla medarbetare ansvarar för att aktivt bidra till en kultur där likabehandling är en del av arbetsvardagen och agera för att motverka trakasserier och diskriminering. Inom ramen för vår likabehandlingsplan Lika Unika genomförs olika aktiviteter som stödjer en inkluderande företagskultur.

Akademiska Hus vill inspirera medarbetarna till ett friskt och hälsosamt liv och arbetar aktivt med att erbjuda olika möjligheter såsom lokalt friskvårdsarbete med hjälp av friskvårdsinspiratörer, genom vårt friskvårdsbidrag och tillgång till vår företagshälsa.

Hur medarbetare mår påverkar inte bara individen själv utan även närmaste kollegor, kunder och familj. Om man inte mår bra ökar också risken att skada sig själv eller andra. Uppföljning av medarbetares hälsa har gjorts via enkäter men också hälsoundersökning, för att säkerställa hälsa och arbetsmiljö. Satsningar har under året gjorts inom områden stresshantering, mind workout och stegtävling.

Vi arbetar aktivt med att utveckla vårt arbetsplatskoncept på våra arbetsplatser med målet att samtliga kontor arbetar utifrån det. Kontoren är aktivitetsbaserade och erbjuder trivsamma och arbetseffektiva miljöer med utrymme för dialog och samarbete med andra.

Excellent arbetsgivare
Akademiska Hus erhöll utnämningen Excellent Arbetsgivare för femte året i rad. Vi placerade oss på andra plats av cirka 360 företag, som Sveriges Attraktivaste Arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets mätning. Vi utsågs också som hälsosammaste bolag i fastighetsbranschen i samma mätning. Nyckeltalsinstitutets mätningar avser faktiska, mätbara arbetsvillkor och är en viktig indikator på vårt arbete.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
→ FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2023.

LADDA NED PDF FÖRUTSKRIFT

20240515198l3

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
→ Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Verksamheten

VERKSAMHETEN

Akademiska Hus AB (publ), som är helägt av den svenska staten, ska äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Bolagets verksamhet omfattar även byggande och förvaltande av studentbostäder.

Bolagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fastighetstransaktioner

Akademiska Hus har under året genomfört tre fastighetsförsäljningar. Del av fastigheterna Änggården 718:138, Porsön 1:405 samt Ultuna 2:23 har avyttrats externt genom direktförsäljningar. Försäljningspriset för samtliga transaktioner uppgick till ett värde om 95 Mkr, varav realisationsresultat om 4 Mkr. Bolaget har under året investerat i ny-, till- och ombyggnation till ett värde om 2 684 Mkr.

Akademiska Hus har under året förvärvat del av fastigheten Ultuna 2:1 samt förvärvat fastigheten Forskningen 1 Stockholm via en bolagstransaktion. Bolagstransaktionen omfattar tre byggnader med kontorslokaler till ett värde om 105 Mkr.

Lösen pensionsskuld

Per den 30 november 2023 löste Akademiska Hus sin pensionsskuld hos PRI efter förändring i tryggandeform, från pension i egen regi till pensionsförsäkring. Den tecknade pensionsförsäkringen behandlas som en avgiftsbestämd plan. Lösningen av pensionsskulden omfattade 438 Mkr med en resultateffekt om -135 Mkr i koncernen.

Övrigt

I samband med årsstämman den 26 april lämnade ordförande Anitra Steen styrelsen. Lena Erixon valdes vid samma stämma in i styrelsen och till ny ordförande.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, definieras på sidan 93.

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 miljöbrott har betalats ut. Inga andra böter av väsentlig karaktär har heller betalts ut.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årsskiftet fram till att årsredovisningen avges.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om ca 10 Mdkr, varav ca 3 Mdkr redan är upparbetade. Fastighetsportföljen förväntas öka med ca 7 Mdkr i samband med ny- och ombyggnationer de tre kommande åren. Driftöverskottet ökar i takt med att nya och omyggda fastigheter tas i bruk 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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
→ Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Finansiering

Den globala ekonomiska utvecklingen har varit överraskande stark, men konjunkturen har börjat mattas av och tillväxten bedöms vara dämpad under 2024, framförallt i Eurozonen och Sverige. Akademiska Hus har genomfört tre obligationsemissioner om totalt cirka 5 200 Mkr under året.

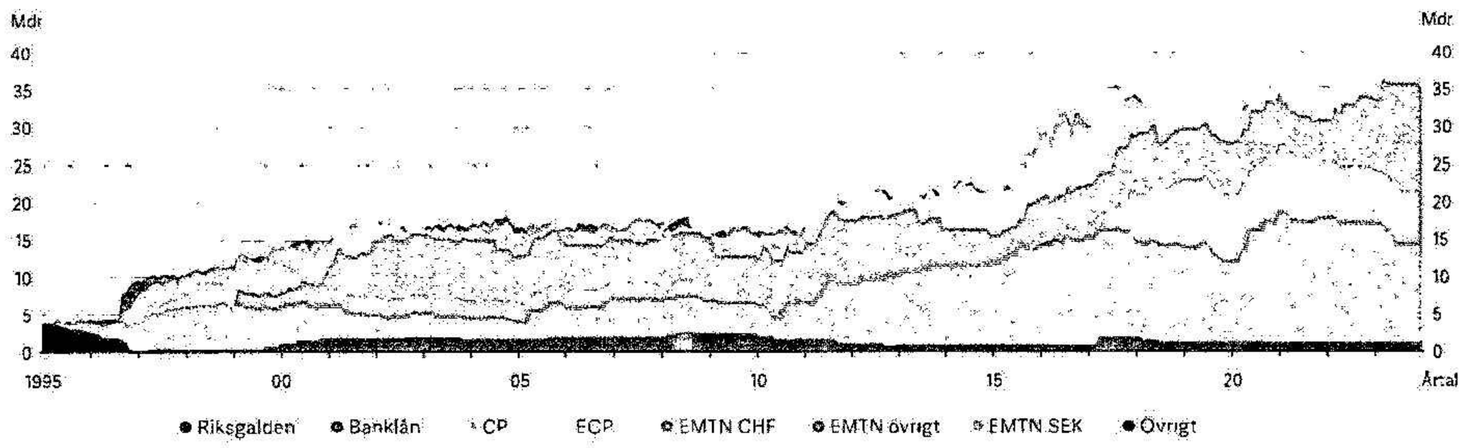
FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2023

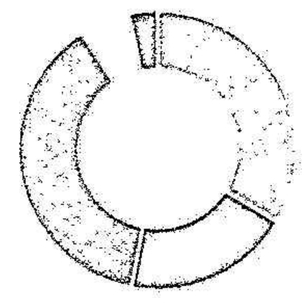
Större delen av året har präglats av stigande räntor och förväntningar om att räntor kan behöva hållas på en hög nivå under en allt längre period för att få ner inflationen. Den globala ekonomiska utvecklingen har varit överraskande stark, men konjunkturen har börjat mattas av och tillväxten bedöms vara dämpad under 2024, framförallt i Eurozonen och Sverige medan USA ser något ljusare ut. Inflationstakten har fallit under året till stor del drivet av energipriser som fallit tillbaka efter en kraftig uppgång 2022. Kärninflationen (som exkluderar energipriser) har också visat en nedåtgående trend även om den utvecklingen har gått långsammare. Med höjda styrräntor som nått 5,25-5,50 procent i USA och 4 procent i Eurozonen och Sverige har det minskade inflationstrycket föranlett att centralbanker intagit en mer avvaktande position. Under den allra sista delen av året visade inflationsutfall en lägre inflationstakt än förväntat, vilket medförde en mycket snabb omsvängning i marknadssentimentet. Istället för en utdragen period med höga räntor skiftade marknadens förväntningarna till stora räntesänkningar med start redan under våren 2024. Marknadsräntor föll kraftigt, med undantag av de allra kortaste löptiderna. Osäkerheten är dock stor, både när det gäller inflationsutvecklingen och huruvida en djupare lågkonjunktur kan undvikas. Rådande geopolitiska läge som förvärrades under slutet av året tillför dessutom ytterligare osäkerhet till prognoserna.

FINANSIERING UNDER 2023

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om 2 684 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 2 905 Mkr. och har utbetalats i två delbetalningar under våren respektive hösten. Obligationsförfall under 2023 uppgick till ca 3 500 Mkr. Under året har fastighetsförsäljningar motsvarande ett marknadsvärde om totalt 95 Mkr genomförts samt förvärv för 115 Mkr. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit mycket god och tre emissioner om totalt ca 5 200 Mkr har genomförts, framförallt i Schweiz men även i Sverige. I juni publicerades ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer. Akademiska Hus har varit aktiv i marknaden för gröna obligationer sedan 2019. Inga emissioner har genomförts under vårt gröna ramverk under året, och utestående volym gröna obligationer är oförändrad på 3 000 Mkr. ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering som är mycket kostnadseffektiv.

Finansieringskällor





Finansieringskällor per 2023-12-31, i %

- EMTN SEK, 34 %
- EMTN övrigt, 19 %
- EMTN CHF, 38 %
- ECP, 6 %
- Övrigt, 3 %

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519814

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
→ Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Finansierings-program och faciliteter	S&P Global Ratings	Ram 2023-12-31	Utnyttjat nominellt 2023-12-31
Bekräftade kredit-faciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	195 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 417 MEUR

Nyttjandet av ECP-programmet har minskat något under året. Se nyttjandet av finansieringsprogram per årsskiftet i tabellen ovan. På sida 31 visas sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist, både över tid och per årsskiftet. Nedan till höger, ses förfallostruktur i skuldportföljen. Övrigtposten utgörs huvudsakligen av lånet från Nordiska Investeringsbanken (NIB) sedan 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 per årsskiftet. De bekräftade kreditfaciliteterna i bank, obligationsemissioner och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till en mycket god likviditetstillgång under året.

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2024

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj bedöms vara en aning högre under 2024 och ca 3 000 Mkr väntas investeras, vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde. Obligationsförfall under 2024 uppgår till ca 3 900 Mkr. varav delar har förfinansierats under 2023.

Inflationsnedgången under 2023 har välkomnats av centralbankerna. Motståndskraften i den ekonomiska utvecklingen är överraskande god, men den fortsatta utvecklingen är svårprognostiserad. Det finns risker både för en fördjupad konjunkturnedgång och för bakslag i inflationsnedgången. Mjuklandningsscenariot, där successiva räntesänkningar medför att en djupare konjunkturnedgång kan undvikas samtidigt som inflationen återgår till 2 procent, är en svår balansakt för centralbankerna. Den markanta räntenedgången under årets sista månader innebär att risken för såväl stigande som fortsatt fallande räntor är något mer balanserad än tidigare. Ränterisken i Akademiska Hus hanteras till stor del genom räntederivatinstrument, huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen.

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.

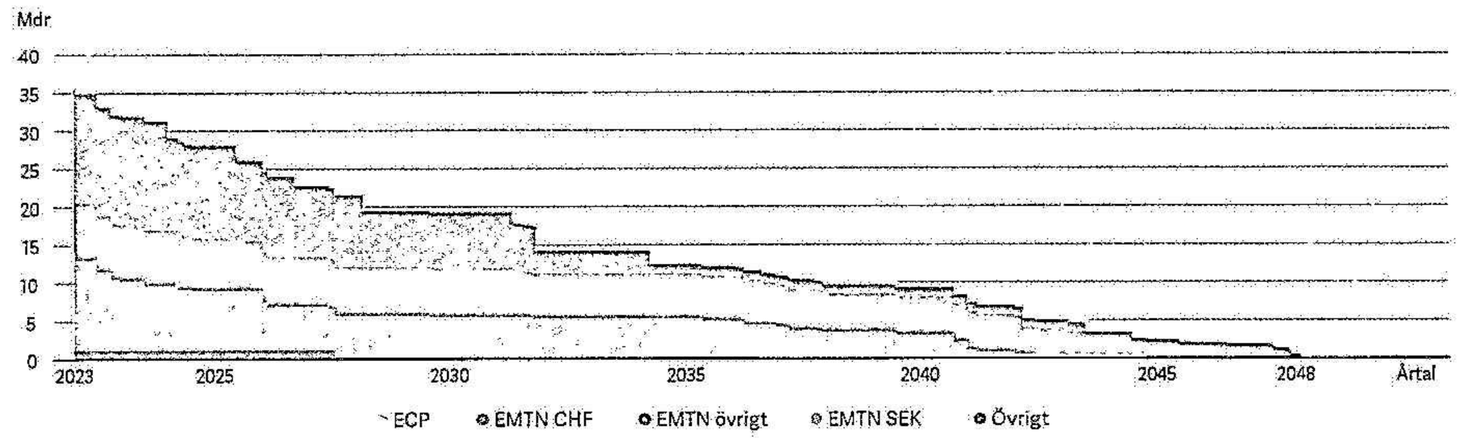
Skuldportföljen har följande indelning:
- Grundportfölj – ECP, certifikat, lån, obligationer och räntederivat
- Lång portfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindning längre än 15 år

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 S&P Global Ratings. 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.

Lång förfallostruktur på låneskuld



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
→ Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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 marknader. På så vis hålls mandaten ständigt aktuella och väl avvägda. Mandaten för skuldportföljen framgår i riskavsnittet på sidan 39. I tabellen nedan 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.

Realränteobligationer innebär en diversifiering av skuldportföljen och kan motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Realränteobligationerna ingår i grundportföljen men med ett separat mandat för realränteobligationernas andel av total portfölj.

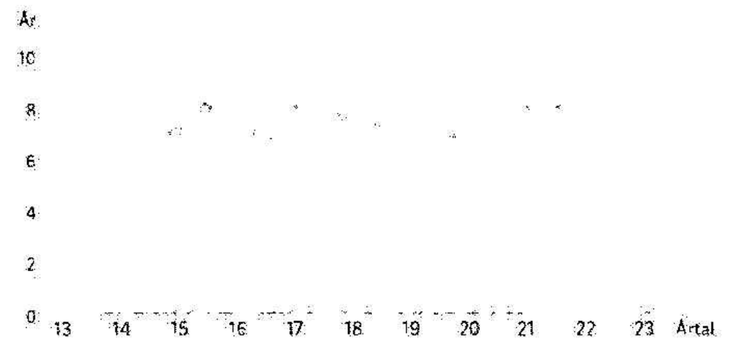
Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen och mandatet definieras som ett tidsintervall för den genomsnittliga räntebindningen, uttryckt i år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen i skuldportföljen. Den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

REFINANSIERINGSRISK

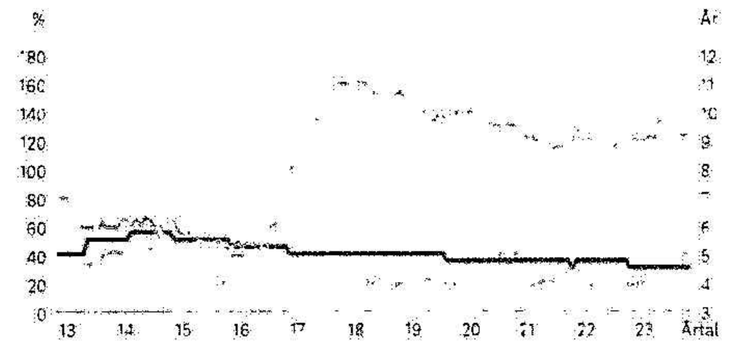
Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader. Mandatet uppgick till 30 procent under 2023. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. Akademiska Hus mycket långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en god spridning av förfall under lång tid. Diagrammet nedan till höger visar hur kapitalbindningen i skuldportföljen samt andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2023-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader, %	Max 30% av totalportfölj	16,1
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj, år	3–6 år	4,1
Andel lång portfölj, %	Max 20% av totalportfölj	10,4
Andel realränteobligationer, %	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utlandsk finansiering tillåts	Uppfyllt

Räntebindning i total portfölj



Genomsnittlig kapitalbindning och andelen förfall



— Limit för andel förfall inom rullande 12 månader, %
Andel lån, brutto, som förfaller inom rullande 12 månader, %
Kapitalbindning i total portfölj, år

20240515194815

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
→ Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Fastighetsvärdering

Akademiska Hus fastighetsbestånd värderas internt till 114 600 Mkr per 2023-12-31. 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.

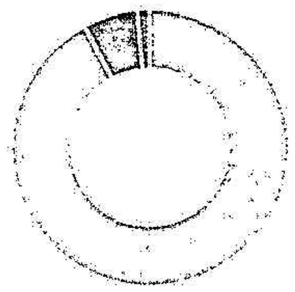
VÄRDERINGSMETODER

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 2023-12-31 uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 114 600 Mkr. Av totala värdet har 105 889 Mkr eller 92 procent bedömts genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. För 7 342 Mkr eller sex 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 1 369 Mkr eller en 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. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om 43 630 Mkr, motsvarande cirka 38 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde, 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 Akademiska Hus skulle motsvara +/- 5 730 till 11 460 Mkr. Läs mer i not 13 på sidorna 69–70 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.



Fördelning värderingsmetoder, i %

- Kassaflödesmetod, 92,4%
- Övrig värderingsmetod, 6,4%
- Ortsprismetod (utbyggnadsreserv), 1,2%

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
→ Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

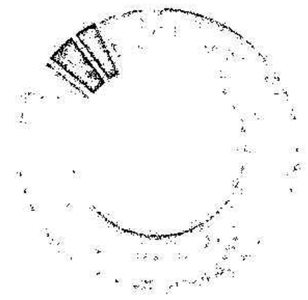
Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

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 (10,2) per årsskiftet. Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden 5,9 år (6,1). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt som är längre än tio år.

LÅG VAKANSGRAD

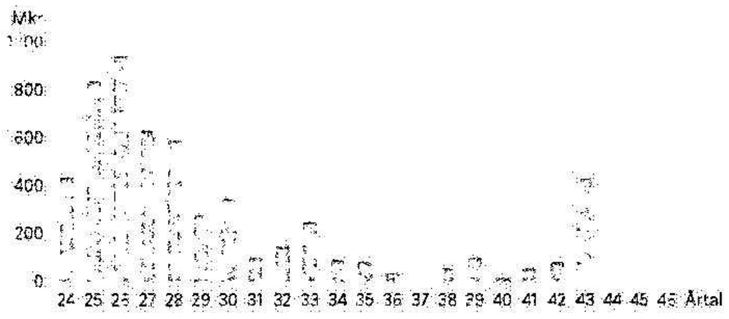
Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till cirka 3,4 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 4,8 procent (3,4) vilket motsvarar 166 000 kvadratmeter (117 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,9 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter och motsvarar 225 Mkr (171). Ökningen jämfört med föregående år är i linje med vår prognos och en effekt av tomställningar på Frescati i samband med flytt till Albano. 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.



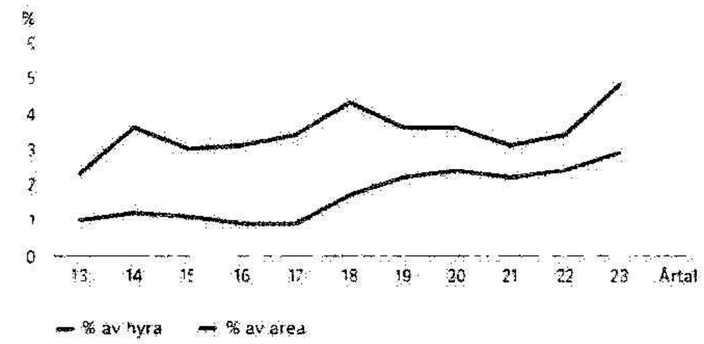
Hyresgästkategorier

- Universitet och högskolor, 86%
- Offentligt finansierade verksamheter, 4%
- Chalmersfastigheter, 3%
- Övriga, 7%

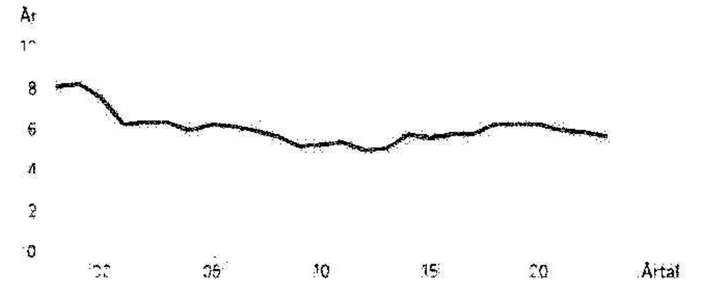
Förfallostruktur på hyreskontrakten



Vakansgrad



Genomsnittlig återstående kontraktstid



De tio största kunderna, årlig hyra 2023	Mkr	%
Kungliga Tekniska högskolan	795	10,9
Karolinska Institutet	774	10,7
Lunds universitet	755	10,0
Stockholms universitet	684	9,3
Uppsala universitet	676	9,2
Göteborgs universitet	451	5,6
Sveriges lantbruksuniversitet	392	5,2
Linköpings universitet	342	4,8
Umeå universitet	311	4,3
Chalmersfastigheter AB	211	2,9
Total	5 392	73,5

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519816

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
→ Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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 och den digitala utvecklingen är fortsatt högt på vår agenda. När det gäller klimatet handlar det dels om att minska negativ miljö- och klimatpåverkan av vår verksamhet, där minskad nybyggnation är en av de viktigaste åtgärderna, dels om att hantera risker för påverkan på våra fastigheter orsakade av extremväder på grund av förändringar i klimatet. Digitaliseringen och den snabba tekniska utvecklingen ger nya möjligheter att utöka tjänsteerbjudandet till våra kunder och effektivisera såväl fastighetsförvaltning som den interna verksamheten genom nya arbetssätt. För att detta ska vara möjligt behöver vi anamma ny teknik och anpassa vår verksamhet vilket förutsätter att vi har rätt kompetens för det. Den digitala utvecklingen ställer också krav på ständig anpassning och utveckling av vårt informations- och cybersäkerhetsarbete för att undvika risker på detta område. Behovet har förstärkts av den allmänna samhällsutvecklingen med ökad risk för hot och påtryckningar utifrån. Detta har även inneburit ökat fokus på risker kopplat till säkerheten på campus både hos våra kunder och oss.

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 fokusområde är säkerheten på våra byggarbetsplatser och hantering av risken för olyckor och tillbud. Dessa och övriga risker utvecklas vidare i riskavsnittet på nästa sida. Där beskrivs också ett antal branschspecifika risker vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden alltid behöver förhålla oss till.

STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

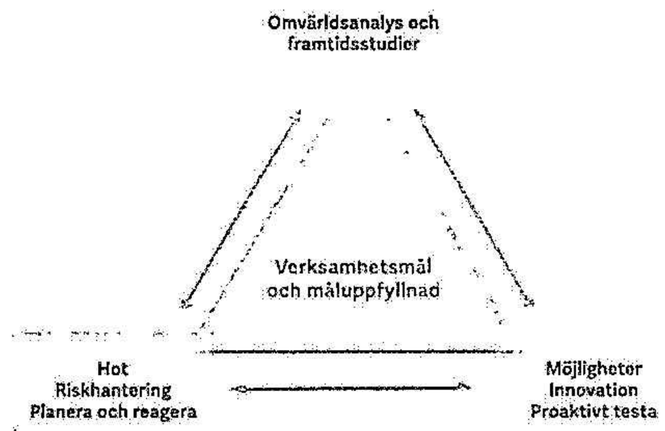
Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. Med utgångspunkt i företagets mål och strategi identifierar företagsledningen risker på företagsövergripande nivå. Riskerna bedöms utifrån sannolikheten att de inträffar och den konsekvens det skulle få och dessa båda parametrar vägs samman till en risknivå. Vid bedömning av risknivå beaktas den hantering av riskerna som finns på plats. De risker som bedöms vara mest väsentliga inkluderas i affärsplanen som fastställs av styrelsen.

Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att de företagsövergripande riskerna hanteras. På enhetsnivå görs riskanalys där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå sina mål identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna. Resultatet av riskanalysen beaktas i respektive enhets verksamhetsplan där också åtgärder som planeras för att hantera de väsentliga riskerna framgår. Varje enhetschef ansvarar för att åtgärder för att hantera risker på enhetsnivå genomförs.

Riskarbetet i Akademiska Hus samordnas och följs upp av en central riskhanteringsgrupp.

I följande avsnitt beskrivs våra väsentliga risker indelade i strategiska-, operativa-, efterlevnads- samt finansiella risker.

Riskhantering – del av en helhet



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
→ Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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
PÅVERKAD KUNDRELATION Risk för negativ påverkan på kundrelationen när vi minskar vår nybyggnation	För att minska vårt klimatavtryck söker vi genom analys av faktiskt nyttjande av lokalerna och lokaloptimering alternativ till nybyggnation. Om kunden inte delar vår bild av att behovet av lokaler kan lösas i befintligt fastighetsbestånd kan det påverka relationen negativt	• Kontinuerlig dialog med kunder för att: – skapa förståelse för vikten av minskad nybyggnation för att minska vårt klimatavtryck och – peka på att lokaloptimering också ger en lägre hyreskostnad
KLIMATFÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan, såväl fysisk som ekonomisk, på våra fastigheter och campus-områden 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 i 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 och i samverkansavtal med lärosäten
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 belaget 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

LADDA NED PDF FÖRUTSKRIFT

20240515198 17

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
→ Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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 med ett biodiversitetsvärde.	• Färdplan mot klimatneutralitet med nedbrutna handlingsplaner. • Klimatbudget som definierar max tillåtna utsläpp. • Beräkning av klimatreduktionsmål och klimatavtryck för större byggprojekt. • Aktivt arbete för att hitta alternativ till nyproduktion. • Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnationer • Anpassning av vår tekniska plattform för ett klimatanpassat byggande
EFFEKTBRIST Risk för betydande påverkan på våra kunders verksamhet om effektbrist uppstår.	En ökad belastning på elsystemet där det tidvis är brist på effekt kan över tid leda till ökade kostnader, ökad klimatpåverkan och försämrad driftsäkerhet. Dessa konsekvenser påverkar i nästa led även våra kunder till vilka vi levererar el.	• Konkreta handlingsplaner per campus för åtgärder på kort och lång sikt vid eventuell effektbrist. • Utvärdering av möjligheter att styra laster till andra alternativ i en bristsituation. • Ta fram en strategi för att mildra konsekvenserna av det nya energilandskapet för oss och våra kunder. • Aktiviteter för att fortsätta minska vårt behov av levererad energi.
VAKANSER Risk för ökade vakanser på grund av att vi inte skapar attraktiva campus i den takt och omfattning kunderna efterfrågar.	Om campus inte utvecklas på ett sätt som motsvarar kundens behov kan det innebära förändringar i kundens verksamhet som medför ökad risk för vakanser och därmed påverkan på fastighetsvärden och det ekonomiska resultatet. I rådande lågkonjunktur är det extra utmanande att få lönsamma projekt vilket kan dra ner tempot i campusutvecklingen	• Löpande dialog med kunder om framtida lokalbehov och effektivt nyttjande av lokaler. • Lokala uthyrningsstrategier. • Utveckla metodik för campusutveckling för attraktiva och hållbara campus.
BASLEVERANS Risk att vår basleverans inte är av tillräckligt hög kvalitet på grund av avsaknad av enhetliga processer och rutiner för drift och underhåll.	För att höja kvaliteten och utveckla basleveransen av drift och underhåll av fastigheterna behöver vi ha fortsatt fokus på att utveckla och implementera gemensamma processer och arbetssätt. Vi behöver också stärka samverkan och dialog med kunderna.	• Gemensam kundservicefunktion. • Tydligt definierad enhetlig process för teknisk drift och underhåll. • Fokus på ökad strategisk samverkan med kund. • Utveckling av långsiktiga underhållsplaner.
INTERN UTVECKLING OCH ANPASSNING Risk att verksamheten inte drivs på mest effektiva sätt på grund av att intern utveckling inte sker i tillräckligt hög takt.	Vi behöver öka takten i det interna utvecklingsarbetet för att få en mer effektiv organisation och ta tillvara synergier i enhetliga arbetssätt som nyttjar digitaliseringens möjligheter. Utvecklingen gäller också ett ökat kundfokus som behöver genomsyra hela organisationen och stärkt 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. • Riktade utbildningsinsatser i förändringsledning och systemstöd. • Aktivt arbete för förbättrad digital arbetsmiljö och införande av mer effektiva tekniska förutsättningar.
INFORMATIONS- OCH CYBERSÄKERHET Risk att information går förlorad, hamnar i orätta händer eller inte är tillgänglig på grund av brister i informations- och cybersäkerhet.	Vår verksamhet blir alltmer digitaliserad vilket ökar sårbarheten för cyberangrepp och dataintrång. Eventuella brister i vår informations- och cybersäkerhet kan få stora konsekvenser både för den löpande verksamheten och i form av kostnader och påverkat förtroende.	• Gemensam målbild för informationssäkerhet. • Informationssäkerhetspolicy. • Modell för informationsklassning. • Löpande arbete för att utveckla och stärka tekniskt skydd samt processer och arbetssätt. • Utbildning för att öka samt underhålla kompetens och säkerhetsmedvetenhet
SÄKERHET PÅ CAMPUS Risk att vi inte uppfyller våra kunders förväntningar och krav på säkerhet på campus och/eller att det inträffar en incident på grund av brister i säkerheten.	Samhällsutvecklingen och en förändrad omvärld har medför ett ökat fokus på säkerhetsfrågor på campus. Vårt ansvar omfattar främst skydd av driftutrymmen och säkerhet kring de leverantörer vi anlitar men också den fysiska säkerheten utomhus på campus i de fall vi har rådighet.	• Proaktivt och systematiskt säkerhetsarbete tillsammans med kunderna på campus. • Inkludering av säkerhetsfrågor som en naturlig del i arbetet med utvecklingsplaner för campus.
OLYCKOR OCH TILLBUD Risk för olyckor och tillbud på byggarbetsplatser på grund av brister i säkerhetskulturen.	Även om de flesta är medvetna om vikten av ett bra säkerhetsarbete agerar många inte tillräckligt proaktivt och kraftfullt. Bristande rapportering av observationer, tillbud och olyckor försvårar förbättringsarbetet. Risken omfattar såväl egen som entreprenörers personal.	• Kompetenshöjning i arbetsmiljöfrågor. • Förstärka säkerhetskulturen med fokus på agerande. • Öka det interna deltagandet i skyddsronder på arbetsplatser. • Anskaffning av bättre rapporteringsverktyg för olyckor och tillbud.
OETISKT AGERANDE – EXTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att extern part med koppling till Akademiska Hus agerar oetiskt.	Företeelser som skulle får stor påverkan på oss är bristande arbetsvillkor hos en leverantör, korruption, kriminalitet på arbetsplats eller negativ miljöpåverkan från leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus.	• Kontroll av nya leverantörer i form av sanktionskontroll, kreditvärdighet etc. • Systematisk uppföljning av leverantörer och leverantörsrevisioner. • Uppförandekod för leverantörer.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
→ Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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, annan korruption eller att utnyttja en leverantörs beroendeställning av Akademiska Hus för privat räkning är exempel på oetiskt agerande som inte får förekomma	• Uppförandekod och riktlinjer för affärsetik och representation • Obligatorisk utbildning på webben kopplat till den interna utbildningsplattformen • Information om gällande regelverk vid introduktion av nya medarbetare • Kontinuerligt arbete med värderingar och företagskultur. • Etiskt råd • Visselblåsarfunktion.

Finansiella risker

Finansiella risker är framför allt 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 är det avgörande att säkerställa tillgänglighet i finansieringsmarknaden. I ett läge där finansiella marknader befinner sig i obalans och när 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.	• 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 när 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
VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT Risk för att resultatet varierar till följd av värdeförändringar i finansiella derivatinstrument	Ränte- och valutaderivat utgör viktiga verktyg i hanteringen av ränte- och valutarisker i finansieringen. All finansiering i utländsk valuta valutasäkras genom valuta- eller valutaräntederivat. Ränte- och valutaderivat marknadsvärderas, vilket medför att fluktuationer i marknadsräntor och/eller valutakurser kan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet genom värdeförändringar	• Säkerställa god likviditet för att kunna hantera CSA-fluktuationer

Känslighetsanalys, se sidan 56, not 3 på sidan 65 och not 13 på sidan 70

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519818

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

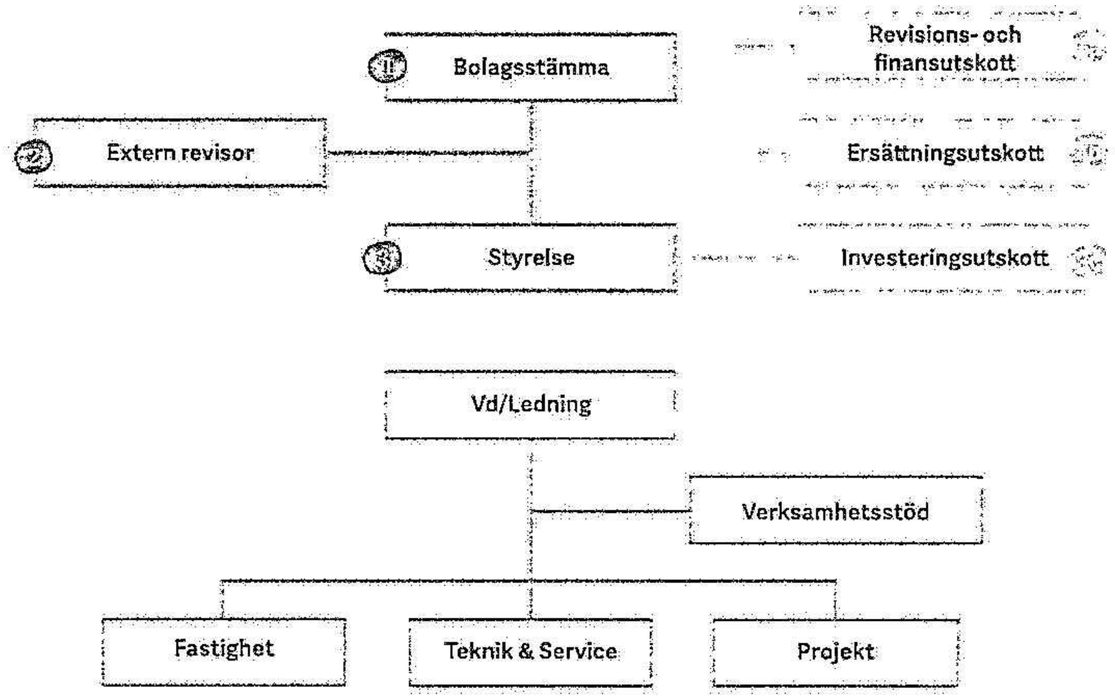
Bolagsstyrningsrapport

Denna bolagsstyrningsrapport beskriver struktur och principer för styrning av Akademiska Hus verksamhet 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 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 bolagsordning. 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 och på en reglerad marknad/investerare. Gjorda avsteg från Koden beskrivs på sidan 46.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



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 en hyressättning som beaktar risk och kostnader.

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 2023

Årsstämma hölls den 26 april 2023. Till stämman hade allmänheten beretts möjlighet att delta. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Åsa Mitsell och Lars Hjälmered, Finansdepartementet.

Beslut på årsstämman 2023

Årsstämman fastställde resultat och balansräkning för räkenskapsåret 2022 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 2 905 Mkr till ägaren. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport, togs beslut om arvode till styrelse och utskott samt gjordes val av styrelseordförande och styrelseledamöter samt revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på hemsidan akademiskahus.se.

Extrastämma 2023

En extrastämma hölls den 7 september 2023 för att välja en ny ledamot anställd av Finansdepartementet, som ersättning till ledamot som slutat.

Årsstämma 2024

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2024 i Stockholm.

EXTERN REVISOR

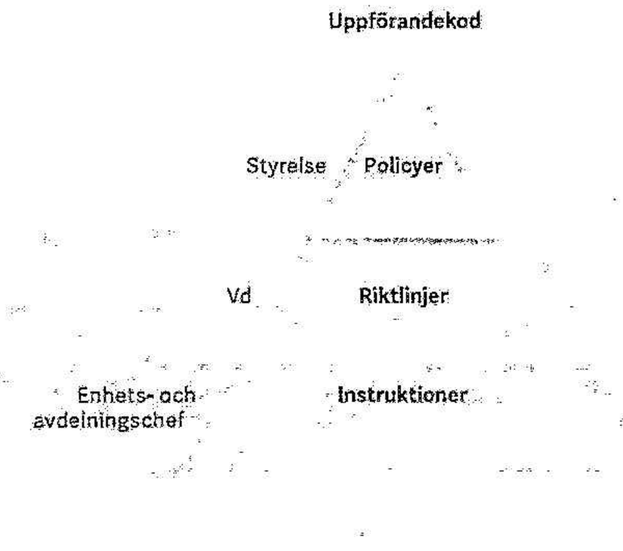
På årsstämman 2023 beslutades att välja Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisorer, med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor, för en period om ett år fram till årsstämman 2024. Revisorerna utför en översiktlig granskning av delårsrapporten per sista september och reviderar års och 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.

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. Styrelsen ansvarar också för innehållet i hållbarhetsrapporteringen men har delegerat till Revisions- och finansutskottet att ansvara för övervakningen och kvalitetesäkring av företagets hållbarhetsrapportering. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

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
- Arbetsmiljöpolicy och Likabehandlingsplan
- Affärsetisk riktlinje

2024051519819

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 2023 av åtta stämmovalda ledamöter. Vid årsstämman den 26 april 2023 beslutades att antalet stämmovalda styrelseledamöter fortsatt ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sju ledamöter och en ny ledamot (ordförande) valdes in via nyval. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens, erfarenhet och bakgrund för bolagets styrning med hänsyn till Akademiska Hus verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Styrelsen som helhet har en mångsidighet, bredd och könsfördelning som speglar kraven i statens ägarpolicy. 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 Finansdepartementet är inte oberoende i förhållande till bolagets aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och ägaren. Styrelseledamöternas styrelseplatser och ägande i andra organisationer kartläggs regelbundet i syfte att tydliggöra risk för intressekonflikter. Inga intressekonflikter har förekommit under året.

Styrelsens arbete under 2023

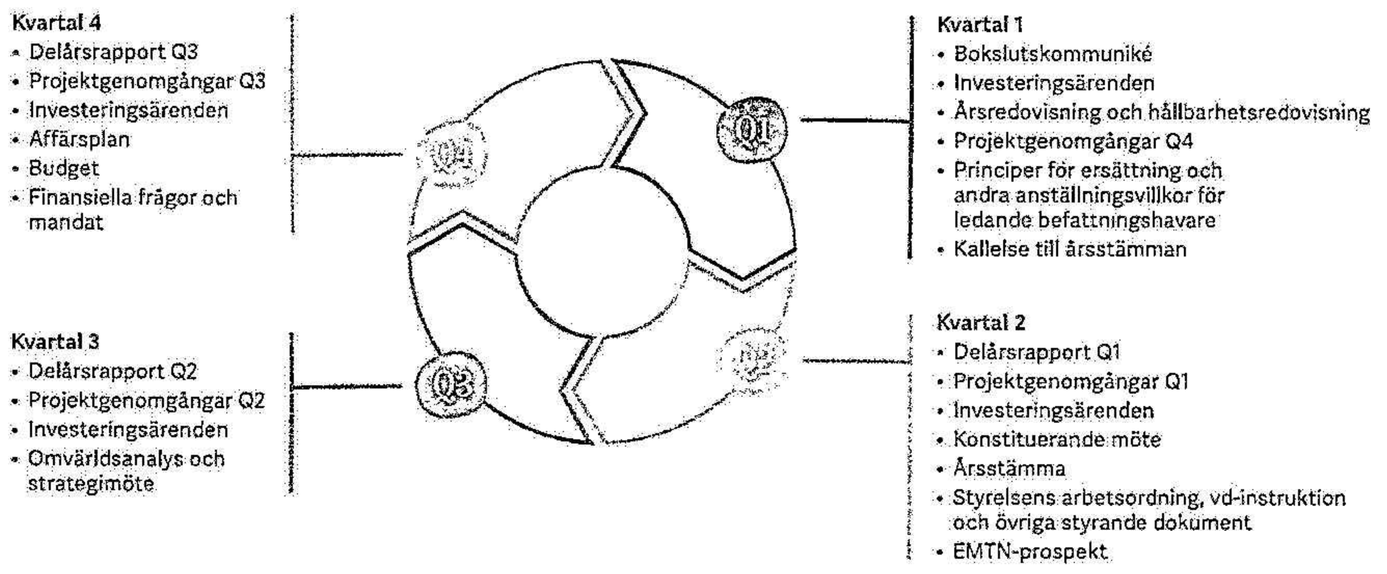
Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel, se nedan. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen tagit beslut i ett antal investeringsärenden och förvärvs- och avyttringsärenden. Fördjupningar inom energi och klimatarbetet har också genomförts med en blandning av kompetenshöjande inslag, diskussion om vägval och beslut. Under 2023 har nio styrelsemöten hållits varav ett konstituerande.

Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Lena Erixon, ordf.[1]	6/9
Anitra Steen[2]	3/9
Peter Gudmundson	9/9
Mariette Hilmersson	9/9
Mariell Juhlin	9/9
Erik Mattsson[3]	5/9
Christer Nerlich	8/9
Erik Sandstedt[4]	5/9
Håkan Stenström	9/9
Örjan Wikforss	9/9
Josef Mård	9/9
Sofi Sonesson	9/9

1 Valdes in vid årsstämman 26 april 2023
2 Lämnade styrelsen vid årsstämman 26 april 2023
3 Valdes in vid extrastämma 7 september 2023
4 Lämnade styrelsen 3 juli 2023

STYRELSENS ÅRSCYKEL



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 och hållbarhetsrapportering.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
- Löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
- Hålla sig informerade om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
- Bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Under 2023 har särskilt fokus varit på hållbarhetsrapportering, fastighetsvärdering, intern kontroll och riskhantering. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Peter Gudmundson	8/8
Erik Mattsson[1]	4/8
Christer Nerlich, ordf.	8/8
Erik Sandstedt[2]	4/8

1) Valdes in vid extrastämma 7 september 2023
2) Lämnade styrelsen 3 juli 2023

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 2023 har Ersättningsutskottets arbete hanterat uppföljning av vd:s 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
Lena Erixon, ordf.[1]	2/3
Anitra Steen	1/3
Erik Mattsson[3]	1/3
Erik Sandstedt[4]	2/3

1) Valdes in vid årsstämman 26 april 2023
2) Lämnade styrelsen vid årsstämman 26 april 2023
3) Valdes in vid extrastämma 7 september 2023
4) Lämnade styrelsen 3 juli 2023

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

Under 2023 har hållbarhet haft fortsatt fokus på den avvägning som måste göras mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av kommande tabell.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Mariette Hilmersson	5/6
Mariell Juhlin	6/6
Håkan Stenström, ordf.	6/6
Örjan Wikforss	6/6

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelse och vd:s arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Finansdepartementet informeras även om utvärderingens resultat. För 2023 har utvärderingen genomförts utan hjälp av externt stöd och är därmed inte oberoende. Styrelsens ledamöter har fått besvara en enkät.

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

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

2024051519820

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

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, hållbarhet, affärsteknik och utveckling, marknad och 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 gemensamt strategimöte. I fastställd strategi har hållbarhetsperspektivet fullt ut integrerats i en hållbar målsättning. I denna ingår de globala målen för hållbar utveckling i linje med ägarens förväntan. Utöver strategin finns också separata klimatmål liksom en hållbarhetspolicy. Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande nyckeltal. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt verksamhetsstödfunktioner.

I planerna 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 41). 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.

AFFÄRSETIK, ANTIKORRUPTION OCH VISSELBLÅSNING
För att förhindra korruption har Akademiska Hus en uppförandekod som beskriver att bolaget ska följa principerna i FN Global Compact, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som vägleder medarbetarna i att agera korrekt och affärsetiskt, bland annat med utgångspunkt i reglerna i Kod mot korruption. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetik, bolagets uppförandekod och riktlinjer för affärsetik. Misstänkt korruption och andra avsteg från uppförandekod och etiska riktlinjer anmäls till ett etiskt råd, som leds av bolagets chefsjurist.

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

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LEVERANTÖRSRELATIONER OCH UPPFÖLJNING

Akademiska Hus lyder under lagen om offentlig upphandling, vilken syftar till att säkra sund konkurrens bland leverantörer. I de upphandlingar som görs garanteras icke-diskriminering och likabehandling av leverantörerna. Generellt avtalas betalningsvillkor 30 dagar. För att säkerställa att betalning sker i rätt tid behandlas alla fakturor i ett elektroniskt fakturahanteringssystem där olika former av påminnelser sker om att behandla fakturor som inte hanteras inom bestämda tidsintervall.

Vi ställer 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 upphandlingar och omfattar även eventuella underleverantörer. Ställda krav följs upp via löpande avstämningar och genom stickprovsvisa leverantörsrevisioner.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Koden. Ersättningsrapport kommer att läggas fram till årsstämman 2024 samt publiceras på bolagets hemsida. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Finansdepartementet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 68 för information om ersättningar.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. 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. 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 36–39. 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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519821

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
→ Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Information och kommunikation

Styrande dokument i form av policyer och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga medarbetare på företagets intranät. Interna informationskanaler i övrigt består bland annat av information från regelbundna möten i företagsledningen, ledarforum som hålls ett par gånger om året, 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 de externa revisorerna och hålls därigenom uppdaterad på aktuella iakttagelser avseende intern kontroll.

Extern rapportering sker i enlighet med riktlinjerna i Statens ägarpolicy. Finansiell information i form av årsredovisning, delårsrapporter och bokslutskommuniké finns tillgänglig på 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, där även förbättrings och utvecklingsmöjligheter diskuteras. 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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
→ Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Styrelse

LENA ERIXON
Styrelseordförande sedan 2023.
Ordförande i Ersättningsutskottet.

Född: 1960

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande Statens tjänstepensionsverk, styrelseordförande Utbetalningsmyndigheten, styrelseledamot Saab Group AB, styrelseledamot Hector Rail AB

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

Utbildning: Förvaltningslinjen, Stockholms universitet.

Kompetens: Bolagsstyrning och statlig styrning.

PETER GUDMUNDSON
Ledamot sedan 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor, KTH

Övriga uppdrag: Ordförande Wallenberg wood service centre, ordförande Stiftelsen för strategisk forsknings ledarskaps-utbildning för yngre forskare

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.

MARIETTE HILMERSSON
Ledamot sedan 2022.

Född: 1971

Befattning: Vd, Willhem.

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

Tidigare befattningar:
Vd för Framtidenkoncernen och Castellum Region Väst.

Utbildning: Jur.kand.

Kompetens: Fastighetssektorn, hållbarhet.

MARIELL JUHLIN
Ledamot sedan 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

Utbildning: MSc internationell ekonomi, pol.mag.

Kompetens: Digitalisering, mål- och resultatstyrning.

ERIK MATTSSON
Ledamot sedan 2023

Född: 1981

Befattning:
Kansliråd och bolagsförvaltare, Finansdepartementet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot i Apoteket AB.

Tidigare befattningar:
M&A-ansvarig Skanska Group.

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Bolagsstyrning, ekonomi och finans.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519822

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
→ Styrelse
Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Styrelse

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.

HÅKAN STENSTRÖM
Ledamot sedan 2022.
Ordförande i Investeringsutskottet.

Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare bygg och fastighet i eget bolag.

Övriga uppdrag: Ordförande i Västgöta Rör AB

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).

ÖRJAN WIKFORSS
Ledamot sedan 2017.

Född: 1950

Övriga uppdrag: Vice ordförande i styrelsen för Kungliga Operan.

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

Utbildning: Arkitekt, Tekn. Dr.

Kompetens: Byggprocessen (arkitektur), högskolesektorn.

JOSEF MÅRD
Arbetstagarledmot (Ledarna) sedan 2022.

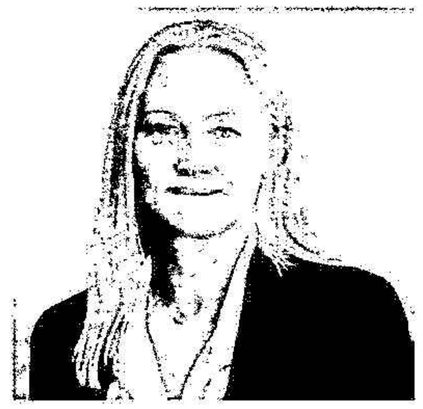
Född: 1988

Befattning: Strategisk fastighetsutvecklare.

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, Alecta Fastigheter AB och Bonnier Fastigheter AB.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
→ Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

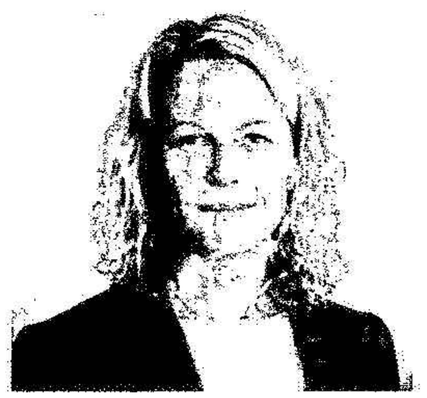
Företagsledning

CAROLINE AREHULT
Vd, anställd 2021.

Född: 1973

Tidigare befattningar:
Vd Hemfosa och Skanska Fastigheter Stockholm, samt ett flertal andra roller inom 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.

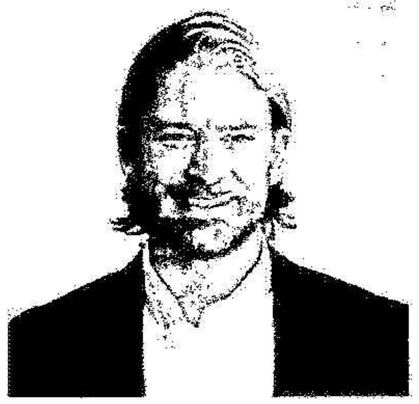
Utbildning: Civilingenjör.

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.



ULF DÄVERSJÖ
Direktör Affärsteknik och utveckling, anställd 2014.

Född: 1979

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Accessy Intressenter AB.

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

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519823

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
→ Företagsledning
Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Företagsledning

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.

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.

ALI RANJI
Projektdirektör, anställd 2022.

Född: 1978

Tidigare befattningar: Ledande befattningar på Fabege och Vasakronan.

Utbildning: MSc. Construction Management

CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST
Chefsjurist, anställd 2004.

Född: 1968

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

Utbildning: Jur. Kand.

CECILIA WIDE
Marknads- och kommunikationsdirektör, anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand. Journalistik, medier och kommunikation

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

List of Signatures

20240515197798

Akademiska Hus AB - Årsredovisning 2023 för signering.pdf

Name	Method	Signed at
Lena Ann Margret Erixon	BANKID	2024-03-14 09:53 GMT+01
Håkan Björn Ingemar Stenström	BANKID	2024-03-14 09:56 GMT+01
PETER GUDMUNDSON	BANKID	2024-03-14 09:52 GMT+01
JOSEF MÅRD	BANKID	2024-03-14 09:52 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-03-14 14:23 GMT+01
MARIETTE HILMERSSON	BANKID	2024-03-14 09:52 GMT+01
SOFI SONESSON	BANKID	2024-03-14 09:56 GMT+01
Erik Andreas Matsson	BANKID	2024-03-14 09:52 GMT+01
Erik Christer Nerlich	BANKID	2024-03-14 09:55 GMT+01
Sten Örjan Wikforss	BANKID	2024-03-14 09:53 GMT+01
CAROLINE AREHULT	BANKID	2024-03-14 09:53 GMT+01
MARIELL JUHLIN	BANKID	2024-03-14 09:53 GMT+01

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

External reference: D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Verksamheten
Finansiering
Fastighetsvärdering
Långa kontraktstider
Risker och riskhantering
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
→ Förslag till vinstdisposition
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 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 2023 uppgick till 1,7 procent. Målet är minst 6 procent över en konjunkturcykel och mätt på de senaste fem åren är avkastningen på operativt kapital drygt 9 procent. Vid utgången av 2023 uppgick soliditeten till 47,9 procent i koncernen och till 17,5 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 47,0 procent i koncernen och 14,5 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	2 632 214 552 kronor
Årets vinst	2 287 617 421 kronor
Summa	4 919 831 973 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 218 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 701 831 973 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 26 april 2024 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 2023-12-31 (Mkr)	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	7 651		7 651
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 315		-2 315
DRIFTÖVERSKOTT	**5 336**		**5 336**
Centrala administrationskostnader	-68		-68
Utvecklingskostnader	-54		-54
Ränteintäkter	188		188
Räntekostnader	-1 056		-1 056
Tomträttsavgäld	-82		-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	**4 264**		**4 264**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 475	3 479	4
Värdeförändringar finansiella instrument	-298	125	-173
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**491**	**3 604**	**4 095**
Skatt	-184	-742	-926
RESULTAT EFTER SKATT	**307**	**2 862**	**3 169**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 218

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519824

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

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2023	2022	2023	2022
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hyresintäkter	4	7 511	6 845	7 510	6 845
Övriga förvaltningsintäkter	5	139	109	209	234
SUMMA INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		7 651	6 954	7 719	7 079
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-1 308	-1 089	-1 302	-1 082
Underhållskostnader		-174	-105	-618	-436
Fastighetsadministration		-662	-457	-758	-497
Tomträttsavgäld	6	—	—	-82	-82
Övriga förvaltningskostnader	6	-170	-160	-171	-158
SUMMA KOSTNADER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	7, 8	-2 314	-1 811	-2 932	-2 256
DRIFTÖVERSKOTT		5 336	5 143	4 787	4 822
Centrala administrationskostnader	7	-68	-68	-65	-68
Utvecklingskostnader	7	-54	-50	-54	-50
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	490	1 338
Ränteintäkter[1)]	10	188	95	188	95
Räntekostnader[1)]	10	-1 056	-547	-1 198	-614
Tomträttsavgäld	10	-82	-82	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 583	-1 618
FÖRVALTNINGSRESULTAT	11, 12, 31	4 264	4 490	2 565	3 905
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-3 475	1 108	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	-298	1 310	-298	1 310
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		491	6 909	2 267	5 215
Bokslutsdispositioner	15	—	—	571	537
RESULTAT FÖRE SKATT		491	6 909	2 838	5 752
Skatt	16	-184	-1 419	-551	-962
ÅRETS RESULTAT	17	307	5 490	2 288	4 791
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		307	5 490	—	—

1) Från och med 2023 nettoredovisas flödena från ränteswapparna vilket påverkar fördelningen mellan ränteintäkt och räntekostnad. Justeringen gors i fjärde kvartalet 2023 och ingår i årets resultat. Jämförelsetal för helåret 2022 är justerade.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2023	2022	2023	2022
ÅRETS RESULTAT		307	5 490	2 288	4 791
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar (elderivat)		-274	88	-274	88
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	16	40	-26	40	-26
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	-6	230	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	1	-47	—	—
Summa övrigt totalresultat		-239	244	-234	62
ÅRETS TOTALRESULTAT		68	5 734	2 054	4 853
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		68	5 734	—	—

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2023

Årets förvaltningsresultat har minskat med 226 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 4 264 Mkr (4 490). Det lägre resultatet förklaras huvudsakligen av ett 416 Mkr högre räntenetto jämfört med föregående år till följd av stigande räntenivåer. Driftöverskottet har ökat med 193 Mkr till följd av ökade hyresintäkter påverkade av indexuppräkning. Ökningen motverkas av ökade drift- och underhållskostnader, främst påverkade av indexjusterade avtalspriser samt en engångseffekt avseende pensionskostnader om -135 Mkr.

Årets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -3 475 Mkr (1 108), vilket är en följd av ökade direktavkastningskrav och kalkylräntor.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 666 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 7 511 Mkr (6 845). Index har bidragit med en ökning om 508 Mkr och driftsättningar bidrar med 94 Mkr framför allt hänförligt till Forum Medicum, LTH Maskinteknik, Natrium och Albano. Avgående hyresintäkter ökar med -27 Mkr främst beroende på ökade vakanser, som delvis motverkas av lägre hyresnedsättningar och rabatter. Vidaredebitering av mediakostnader ökar med 93 Mkr, beroende av ett högre elpris under första halvåret. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 7,6 procent jämfört med föregående år.

Övriga förvaltningsintäkter ökar med 30 Mkr främst på grund av erhållet elstöd.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,9 procent (2,4) av totala hyresintäkter vilket motsvarar 225 Mkr på årsbasis (170). Ökningen beror främst på vakanser uppkomna i Göteborg till följd av ett antal större driftsättningar under året. Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår vid flera lärosäten, framför allt på Campus Solna och Frescati.

Merparten av våra kontrakt har långa kontraktstider och den genomsnittliga kontraktslängden är per 31 december 10,2 år (10,2). Den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 5,9 år (6,1).

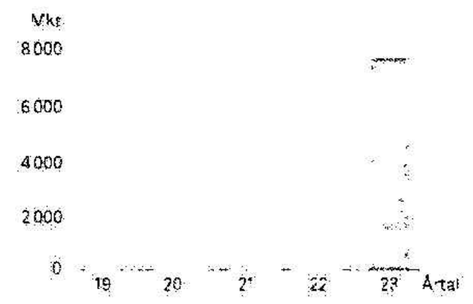
DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 288 Mkr och uppgick till 1 482 Mkr (1 194). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har ökat med 219 Mkr. En stor del av ökningen avser mediakostnader och är en effekt av stigande elpriser under första halvåret, men också något ökad värmeförbrukning i syfte att avlasta elnätet. Av driftkostnaderna om 1 308 Mkr (1 089) utgör mediaförsörjning 886 Mkr (716) vilket motsvarar 261 kr/kvm (211) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 421 Mkr (371) och ökningen är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt högre snöröjningskostnader. Underhållskostnaderna ökade med 69 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 174 Mkr (105), vilket är en effekt av indexjusterade avtalspriser samt åtgärder i Luleå.

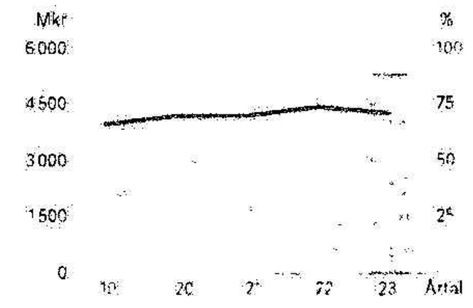
ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 205 Mkr och uppgick till 730 Mkr (525). Ökningen är främst hänförlig till en engångseffekt om 135 Mkr för pensionskostnader till följd av omvärderingseffekter av pensionsskuld vid byte av tryggandeform. Vidare har administrationskostnader ökat med 54 Mkr och förklaras av personalkostnader i linje med avtalsenliga löneökningar, viss tillkommande och inhyrd personal samt ökade IT-kostnader. Utvecklingskostnader har ökat med 4 Mkr och uppgick till 54 Mkr (50).

Stabila hyresintäkter



Stigande driftöverskott och stabil driftöverskottsgrad



RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswapportföljen, uppgick till -868 Mkr (-452) för helåret. Det motsvarar en räntesats på 3,12 procent (1,69), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 142 Mkr (67) ingår. Det ökade räntenettot förklaras av de stigande marknadsräntorna som successivt slår igenom i räntenettot, och då framförallt den högre stiborräntan som ökar kostnaden för lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 54.

2024051519825

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

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 2023-12-31 uppgick de resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter till -3 475 Mkr (1 108) varav 4 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Årets förändring förklaras till -4 040 Mkr av förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor. Under året har fastighetsmarknaden präglats av en osäkerhet kopplat till ränteläget och en annalkande lågkonjunktur, varpå direktavkastningskrav och kalkylräntor har justerats upp. Under första kvartalet höjdes det genomsnittliga direktavkastningskraven med 4 punkter och lämnades sedan oförändrade under andra kvartalet. Under andra halvåret fortsatte den svaga utvecklingen på fastighetsmarknaden och det genomsnittliga direktavkastningskravet justerades upp med 5 punkter i tredje kvartalet och 13 punkter i fjärde kvartalet. Totalt har Akademiska Hus höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet med 22 punkter och kalkylräntan 12 punkter under året och uppgick vid årskiftet till 4,93 procent (4,71) respektive 7,03 procent (6,91). På grund av den ökande inflationen under året får justerad inflationsbedömning en positiv påverkan på årets värdeförändring om 416 Mkr. Den övriga värdeförändringen uppgick till 145 Mkr (1 006) och är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. För fjärde kvartalet var värdeförändringen -2 686 Mkr, motsvarande -1,5 procent av fastighetsvärdet vid ingången av kvartalet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen är negativa för helåret och uppgick till -298 Mkr (1 310) per årsskiftet, varav -173 Mkr realiserades under året. Värdeförändringarna förklaras huvudsakligen av fallande räntor, såväl kort- som långfristiga, samt en fortsatt flack avkastningskurva. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ca 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs därmed delvis av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. Eftersom skuldförvaltningen allokerar ränterisken till olika delar av avkastningskurvan, i en strävan att uppnå en så effektiv ränteriskhantering som möjligt, varierar resultatpåverkan från värdeförändringarna med hur marknadsräntor på olika delar av avkastningskurvan förändras.

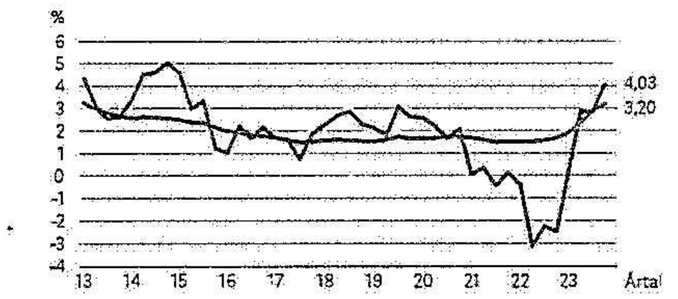
JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar för helåret en räntekostnad på 0,08 procent. Periodiseringen samt räntenettot speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgick till 3,20 procent per årsskiftet, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 503 procent (990), se diagram till höger. Nedgången från tidigare mycket höga nivåer förklaras av det högre ränteläget som får genomslag i räntenettot.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

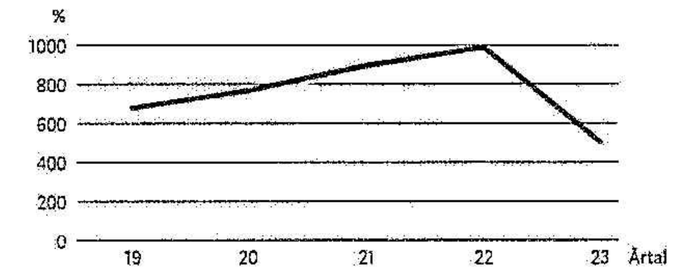
	2023	2022
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,34	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	-0,22	-0,01
Finansnetto, %	3,12	1,69
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,91	-4,16
Total finansieringskostnad, %	4,03	-2,47

Jämförelse mellan olika beräkningar av finansieringskostnaden



Periodiserad total finansieringskostnad
Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

Räntetäckningsgrad



Total finansieringskostnad fördelad, Mkr

	2023	2022
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 070	-513
Räntenetto derivat	73	4
Övriga räntekostnader	-13	-10
Aktiverade ränteutgifter projekt	142	67
Totalt räntenetto	-868	-452
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	-42	309
– realiserade	-173	725
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-83	276
Totala värdeförändringar	-298	1 310
Tomträttsavgäld	-82	-82
Redovisat finansnetto	-1 248	776

LADDA NED PDF FÖRUTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	3	5	3	5
Förvaltningsfastigheter	13, 14	114 600	115 371	49 645	49 127
Tomträtt	38	2 663	2 663	—	—
Inventarier och installationer	19	34	34	34	34
Andelar i koncernföretag	20	—	—	132	1
Derivatinstrument	21, 22, 23	3 966	2 586	3 966	2 566
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	379	410	379	410
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 645	121 048	54 138	52 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	21, 25	518	311	518	311
Fordringar hos dotterbolag		—	—	25	2
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 426	1 336	1 426	1 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	141	145	141	145
Derivatinstrument	21, 22	47	217	47	217
Summa kortfristiga fordringar	23	2 132	2 008	2 157	2 010
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		4 623	4 691	4 623	4 691
Kassa och bank		2 094	2 366	2 082	2 366
Summa likvida medel	21, 28	6 716	7 057	6 704	7 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 849	9 064	8 861	9 066
SUMMA TILLGÅNGAR		**130 494**	**130 113**	**62 999**	**61 208**

Belopp i Mkr	Not	Koncernen 2023-12-31	Koncernen 2022-12-31	Moderföretaget 2023-12-31	Moderföretaget 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135	2 135	2 135	2 135
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 135	2 135	—	—
Reservfond		—	—	2 135	2 135
Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	29	-23	211	-23	211
Aktuariella vinster och förluster		88	93	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		58 180	60 778	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	2 655	769
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	2 288	4 791
SUMMA EGET KAPITAL		62 515	65 353	9 190	10 041
Obeskattade reserver	15	—	—	2 317	2 888
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	21, 22	34 561	31 093	34 561	31 093
Derivatinstrument	21, 22	1 289	1 750	1 289	1 749
Uppskjuten skatteskuld	16	16 488	16 893	2 629	2 671
Övriga långfristiga skulder	30	373	360	396	360
Långfristig skuld tomträtt	38	2 663	2 663	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	39	470	46	381
Summa långfristiga skulder		55 413	53 228	38 920	36 254
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	21	906	248	906	248
Skulder till dotterbolag		—	—	6	491
Skatteskulder	16	—	630	—	631
Övriga kortfristiga skulder	30	2 832	1 599	2 835	1 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 674	2 495	2 671	2 495
Lån	21, 22	6 014	6 389	6 014	6 389
Derivatinstrument	21, 22	140	172	140	172
Summa kortfristiga skulder		12 566	11 532	12 572	12 025
SUMMA SKULDER	33	67 979	64 760	51 492	48 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**130 494**	**130 113**	**62 999**	**61 208**

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519826

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

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 114 600 Mkr. en minskning med -771 Mkr, motsvarande -0,7 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -3 479 Mkr (1 101), vilket motsvarar en procentuell minskning med -3,0 procent mot årsskiftet (1,0). Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 684 Mkr (2 551), förvärv om 115 Mkr (110) samt försäljningar om 91 Mkr (714). Under första kvartalet förvärvades del av Ultuna 2:1 och under fjärde kvartalet förvärvades tre byggnader på KTH i Stockholm. Under första kvartalet skedde tre försäljningar, del av Änggården 718:138, del av Porsön 1:405 och del av Ultuna 2:23.

Under året har fastighetsmarknaden fortsatt haft en svag utveckling varpå Akademiska Hus höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med totalt 22 respektive 12 punkter och vid årsskiftet uppgick de till 4,93 procent (4,71) respektive 7,03 procent (6,91). Vid årsskiftet uppgick den ackumulerade marknadsvärdesförändringen till -4 040 Mkr hänförlig till förändrat direktavkastningskrav och kalkylränta under 2023. På grund av den ökande inflationen får justerat inflationsantagande en positiv påverkan på årets värdeförändring om 416 Mkr. Sedan fastighetsmarknadens topp under andra kvartalet 2022 har Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav totalt justerats upp med 59 punkter, vilket motsvarar en negativ värdeförändring om -11 153 Mkr eller -9,5 procent.

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 värderas 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 osäkerhetsintervall. Avvikelsen under 2023 mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna var 0,2 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 +/– 5 730 till 11 460 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

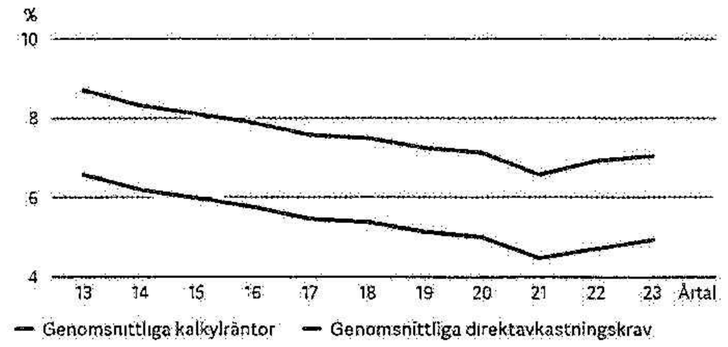
Förvaltningsfastigheter
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	115 371	112 323
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 684	2 551
+ Förvärv	115	110
– Försäljningar	-91	-714
+/– Marknadsvärdeförändring	-3 479	1 101
Varav värdeförändring pga förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	*-4 040*	*-4 922*
Varav värdeförändring pga förändrad underhållsschablon	*—*	*-305*
Varav värdeförändring pga förändrat KPI	*416*	*5 322*
Varav övrig värdeförändring	*145*	*1 006*
Utgående bedömt marknadsvärde	**114 600**	**115 371**

Känslighetsanalys

	Utfall 2023	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2023: Ökning med en procentenhet	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2023: Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-3 475	-17 922	24 588
Avkastning på eget kapital, %	0,6	-24,4	27,0
Avkastning på operativt kapital, %	1,7	-18,1	24,6
Soliditet, %	47,9	42,9	52,9
Belåningsgrad, %	30,8	36,5	25,4

Utveckling av direktavkastningskrav och kalkylräntor

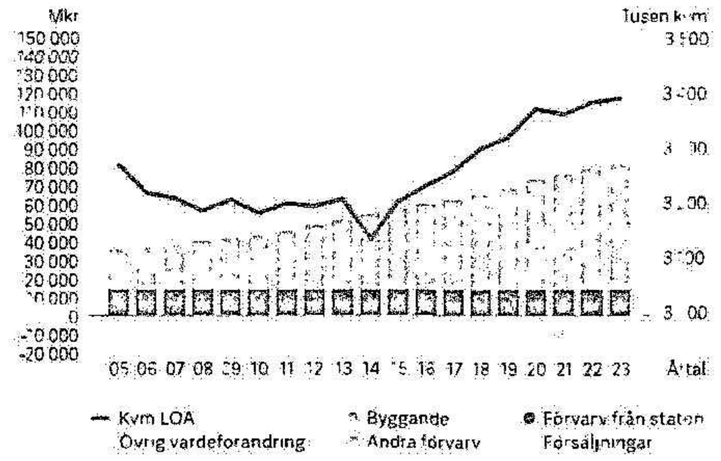


LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

Fastighetsbeståndets ackumulerade värdeutveckling och antal kvm LOA



FINANSIERING

Obligationsförfallen för 2023 uppgick till ca 3 500 Mkr. vilket delvis förfinansierades redan under 2022. Under året har fastighetsförsäljningar motsvarande ett marknadsvärde om 95 Mkr genomförts och förvärv för 115 Mkr. Efterfrågan på Akdemiska Hus obligationer har varit god och tre emissioner om totalt ca 5 200 Mkr har ändå genomförts under året, vilket innebär att en del av 2024 års finansieringsbehov har förfinansierats. Huvuddelen av upplåningen har genomförts i den schweiziska obligationsmarknaden där löptiderna har varit 10 respektive 12 år. I den svenska marknaden gjordes en emission om 300 Mkr med en 15-årig löptid.

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 något under året. Det inhemska certifikatsprogrammet har inte nyttjats. Obligationsemissionerna, de bekräftade kreditfaciliteterna och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till en mycket god likviditetstillgång.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 35 297 Mkr. Det motsvarar en ökning med 4 719 Mkr för helåret och förklaras av nettoupplåning, omvärderingseffekter till följd av säkringsredovisning samt inflöde av CSA-säkerheter för övervärden i utestående derivat. Soliditeten uppgick till 47,9 procent (50,2).

Nettolåneskuld

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Bruttolåneskuld	-40 574	-37 481
Säkernet för derivat, netto	-2 125	-643
Likvida medel	6 716	7 057
Övriga kortfristiga fordringar	686	489
Summa nettolåneskuld	**-35 297**	**-30 578**
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	**-32 810**	**-31 551**

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 9,2 år. Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta, som utgör den långa portföljen, uppgick per årsskiftet till ca 4 000 Mkr. Den långa portföljen bidrar även till att hålla en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen på 5,9 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. 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 2023-12-31	Räntebindning, år 2022-12-31	Kapitalbindning, år 2023-12-31	Kapitalbindning, år 2022-12-31
Grundportfölj	4,1	3,8	7,9	7,0
Lång portfölj	18,7	19,2	18,7	19,2
Total portfölj	**5,9**	**6,1**	**9,2**	**8,8**

LADDA NED PDF FÖRLITSKRIFT

2024051519827

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

Koncernens förändring i eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital[3]	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2022-01-01		**2 135**	**2 135**	**150**	**-90**	**57 772**	**62 103**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 490	5 490
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	62	—	—	62
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	183	—	183
Summa totalresultat		—	—	62	183	5 490	5 735
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[1]		—	—	—	—	-2 484	-2 484
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 484	-2 484
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31		**2 135**	**2 135**	**211**	**93**	**60 778**	**65 353**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	307	307
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	-234	—	—	-234
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-5	—	-5
Summa totalresultat		—	—	-234	88	61 085	65 421
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[2]		—	—	—	—	-2 905	-2 905
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 905	-2 905
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31		**2 135**	**2 135**	**-23**	**88**	**58 180**	**62 515**

1) Utdelning om 2 484 Mkr beslutades på årsstämman den 28 april 2022.
2) Utdelning om 2 905 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2023.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

Moderföretagets förändring i eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2022-01-01		**2 135**	**2 135**	**150**	**3 253**	**7 673**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	4 791	4 791
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflodessakringar		—	—	62	—	62
Summa totalresultat		—	—	62	4 791	4 853
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[1]		—	—	—	-2 484	-2 484
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-2 484	-2 484
UTGÅENDE BALANS 2022-12-31		**2 135**	**2 135**	**211**	**5 560**	**10 041**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	2 288	2 288
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflodessakringar		—	—	-234	—	-234
Summa totalresultat		—	—	-234	2 288	2 054
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[2]		—	—	—	-2 905	-2 905
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-2 905	-2 905
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31		**2 135**	**2 135**	**-23**	**4 943**	**9 190**

1) Utdelning om 2 484 Mkr beslutades på årsstämman den 28 april 2022
2) Utdelning om 2 905 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2023
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519828

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

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2023	2022	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		491	6 909	2 267	5 215
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	3 277	-2 491	1 393	443
Betald skatt		-1 317	-563	-1 321	-563
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		**2 451**	**3 855**	**2 339**	**5 095**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-388	556	-411	554
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		819	240	333	-663
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**2 882**	**4 651**	**2 261**	**4 986**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	34				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 684	-2 484	-2 097	-2 152
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-115	-16	-10	-16
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		95	689	95	204
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10	-11	-10	-11
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		31	18	-80	18
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga skulder		-28	184	—	2
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-2 711**	**-1 620**	**-2 102**	**-1 955**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	34				
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		18 931	16 597	18 931	16 597
Återbetalning av lån		-17 847	-13 431	-17 847	-13 431
Realiserade derivat samt CSA		1 309	-723	1 309	-723
Utbetald utdelning		-2 905	-2 484	-2 905	-2 484
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-512**	**-41**	**-512**	**-41**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-341**	**2 990**	**-353**	**2 990**
Likvida medel vid årets ingång		7 057	4 067	7 057	4 067
Likvida medel vid årets slut	28	6 716	7 057	6 704	7 057

KOMMENTAR TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 2 451 Mkr (3 855). Minskningen beror på högre skattebetalningar under 2023 samt reglering av den slutliga skatten för räkenskapsåret 2021 om 391 Mkr. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 711 Mkr (-1 620). Minskningen mot föregående år beror huvudsakligen på lägre försäljningar av förvaltningsfastigheter.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -512 Mkr (-41). Detta beror huvudsakligen på en minskad nettoupplåning som dock delvis motverkas av ett ökat inflöde av CSA-säkerheter till följd av högre fordringar gentemot derivatmotparter.

Totalt uppgick årets kassaflöde -341 Mkr (2 990).

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

→ Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Innehåll

NOT 1	Allmän information	62
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	62
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	65
NOT 4	Hyresintäkter	65
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	66
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/ Tomträttsavgäld	66
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	66
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	66
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	67
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	67
NOT 11	Anställda och personalkostnader	67
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	69
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	69
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	71
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	71
NOT 16	Skatt	72
NOT 17	Utdelning	73
NOT 18	Balanserade utgifter	73
NOT 19	Inventarier och installationer	73
NOT 20	Andelar i koncernföretag	74
NOT 21	Lån och finansiella instrument	75
NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncernen)	78
NOT 23	Förfallostruktur fordringar	81
NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	81
NOT 25	Hyres- och kundfordringar	81
NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	82
NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82
NOT 28	Likvida medel	82
NOT 29	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	82
NOT 30	Övriga skulder	82
NOT 31	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	83
NOT 32	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84
NOT 33	Förfallostruktur skulder	84
NOT 34	Kassaflödesanalys	85
NOT 35	Ställda säkerheter	85
NOT 36	Eventualförpliktelser	85
NOT 37	Transaktioner med närstående	86
NOT 38	Tomträtt	86
NOT 39	Händelser efter balansdagen	86

2024051519829

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

Noter

1 Allmän information

Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Göteborg. Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten.

Företaget är moderföretag i Akademiska Hus-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta universitets- och högskolefastigheter.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Samtliga belopp i annan valuta än svenska kronor har räknats om till balansdagens kurs om inget annat anges.

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2023. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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 2023

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 2023 som inneburit någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Från och med 1 januari 2023 nettoredovisas ränta för ränteswapparna vilket påverkar fördelningen mellan ränteintäkt och räntekostnad. Jämförelsetal för 2022 är justerade. 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.

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.

SEGMENTRAPPORTERING

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

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella 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.

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.

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖRUTSKRIFT

Downloaded for the author by ...

SKATT

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

Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan 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.

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs i räntenettot. 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 värderas löpande till verkligt värde (bedömt marknadsvärde). Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen. Förändringar av verkligt värde redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar inklusive aktiverad ränta).

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

Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i koncernresultaträkningen under rubriken värdeförändringar förvaltningsfastigheter. I moderföretaget redovisas resultatet 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.

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Akademiska Hus har en intern process för fastighetsvärdering där uppgifter om principer för värderingen samt nivåer på indata, antaganden och förutsättningar tas fram av företagets värderingsspecialister och fastställs 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 linjära avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

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

LEASING

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

I de fall Akademiska Hus är leasetagare har tomträttsavtal identifierats som de mest väsentliga. Dessa nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder särredovisas i balansräkningen för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde då dessa utgör en del av koncernens förvaltningsfastigheter. Verkligt värde räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta, för närvarande en genomsnittlig ränta om 3,17 procent. Ingen avskrivning görs av nyttjandetillgången. Årlig avgift för tomträttsavgäld redovisas i moderbolaget som 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

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

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

Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen

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

Övriga finansiella instrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen

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

Övriga finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar under denna kategori är finansiella tillgångar som inte är derivat med fastställda eller fastställbara betalningsflöden som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar redovisas och värderas

2024051519830

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

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

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

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

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

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

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

Likvida medel
Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med förfallotid på under tre månader. Dessa klassas som likvida medel eftersom de utgörs av extremt likvida företagscertifikat som omedelbart kan omsättas till ett värde av det bokförda beloppet. De kortfristiga placeringarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

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

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

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

Leverantörsskulder och andra skulder
Leverantörsskulder och andra skulder värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas i finansnettot. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med 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". Akademiska Hus använder så kallade valutaränteswapavtal för att säkra obligationer som emitterats i utländsk valuta. Detta sker i enlighet med finanspolicyn. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen vilket även medför att all redovisningsmässig ineffektivitet också hamnar i resultatet. Sedan 1 januari 2021 tillämpar bolaget "kassaflödessäkring" av sina elderivat, vilket innebär att värdeförändringarna i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för finansnettot.

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

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

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 2023.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Till skillnad från koncernen ingår inte planerat underhåll samt ränta i pågående nyanläggningar.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Under året har inga fastigheter (0) skrivits upp. Avskrivning på uppskrivningen sker linjärt med ett sådant belopp att uppskrivningen är helt avskriven när fastigheterna i övrigt är färdigavskrivna. Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet minskat med linjära avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet

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

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.

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS maste 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 paverkan 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 nuvärdeberakningen, förväntade löneokningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för dem som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar ar anpassade dels utifran 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 paverkar marknadsvärdet allra mest. Orealiserade värdeförändringar paverkar dock ej kassaflodet. 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 värdeforandring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeforandring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	75	0,4	333	0,3	-75	-0,4	-333	-0,3
Vakanser	-71	-1,1	-1 010	-0,9	71	1,1	1 010	0,9
Driftkostnader	-13	-0,1	-123	-0,1	13	0,1	123	0,1
varav mediaforsörjning	-9	-0,1	-60	-0,1	9	0,1	60	0,1
Kalkylränta	—	-8,2	-7 758	-6,8	—	8,7	8 767	7,7
Direktavkastningskrav	—	-10,9	-10 164	-8,9	—	15,2	15 801	13,8

4 Hyresintäkter

Samtliga forvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick till 7 511 Mkr (6 845) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 2 314 Mkr (1 811). Övrigt består framst av vakanta kontrakt utan slutdatum.
De tre största hyresgästerna är Kungliga Tekniska högskolan, Karolinska Institutet och Lunds universitet som tillsammans star för 31,7 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2023-12-31

Förfalloår för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
2024	245	535	8
2025	248	1 032	15
2026	225	1 167	17
2027	150	774	12
2028	54	701	10
2029	28	347	5
2030 och senare	119	2 125	31
Övrigt	267	108	2
Totalt	**1 336**	**6 790**	**100**

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2023-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
> 70 000	10	1 084	16
30 000 – 70 000	43	1 843	27
10 000 – 30 000	139	2 385	35
7 500 – 10 000	41	358	5
5 000 – 7 500	48	304	4
2 500 – 5 000	98	375	6
< 2 500	690	333	5
Övrigt	267	108	2
Totalt	**1 336**	**6 790**	**100**

20240315198311

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

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	70	125
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	61	49	61	49
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	54	53	54	53
Övriga rörelseintäkter	25	7	25	7
SUMMA	139	109	209	234

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-35	-19	-35	-19
Utredningar	-23	-38	-23	-38
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-30	-28	-30	-28
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-50	-47	-50	-47
Övriga rörelsekostnader	-32	-29	-33	-27
SUMMA	-170	-160	-171	-158
Tomträttsavgäld	—	—	-82	-82

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 314	-1 811	-2 932	-2 256
Centrala administrationskostnader	-68	-68	-65	-68
Utvecklingskostnader	-54	-50	-54	-50
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 436	-1 929	-3 051	-2 374
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-893	-723	-893	-723
Fastighetsadministration	-68	-71	-68	-71
Underhållskostnader, material och kopta tjänster	-174	-105	-618	-436
Tomträttsavgäld	—	—	-82	-82
Fastighetsskatt	-25	-9	-25	-9
Personalkostnader	-725	-532	-827	-578
Avskrivningar	-12	-13	—	—
Övriga kostnader	-539	-476	-538	-475
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 436	-1 929	-3 051	-2 374

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Immateriella tillgångar	-1	-2	-1	-2
Fastigheter	—	—	-1 572	-1 605
Inventarier och installationer	-10	-11	-10	-11
SUMMA	-12	-13	-1 583	-1 618

I koncernen redovisas avskrivningar som fastighetsadministration och driftskostnad.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Utdelning	490	1 447
Nedskrivning till följd av värdeöverföring*	—	-109
SUMMA	**490**	**1 338**

För 2023 avser det utdelning från dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB om 490 000 000 kr.
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	
	2023	2022	**2023**	2022
Ränteintäkter	188	95	188	95
Räntekostnader	-1 056	-547	-1 198	-614
TOTALT RÄNTENETTO	**-868**	**-452**	**-1 010**	**-519**
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-43	309	-43	309
Verkligt värdesäkringar	-82	277	-82	277
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**-125**	**586**	**-125**	**586**
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-173	725	-173	725
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**-173**	**725**	**-173**	**725**
Tomträttsavgäld	-82	-82	—	—
FINANSNETTO	**-1 248**	**776**	**1 308**	**791**

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	Moderföretaget	
	2023	2022
Kvinnor	188	183
Män	371	344
KONCERNEN TOTALT	**559**	**527**

Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderbolaget Akademiska Hus AB. Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 34 procent (35).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämmovalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 4 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 40 procent (40). 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 affärsteknik och utveckling, marknads- och kommunikationsdirektör, HR-direktör samt chefsjurist. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 Tkr (4 738). Förändring beror på byte av tryggandeform av pensionerna. I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
Tkr	**2023**	2022	**2023**	2022
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd	6 763	6 294	6 763	6 249
Övriga anställda	366 629	331 785	366 629	331 785
SUMMA	**373 392**	**338 079**	**373 392**	**338 079**
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd	3 824	4 056	3 824	4 056
varav pensionskostnader	*1 699*	*2 078*	*1 699*	*2 078*
Övriga anställda	325 602	179 399	427 500	225 504
varav pensionskostnader	*203 510*	*74 179*	*305 408*	*120 284*
SUMMA	**329 426**	**183 455**	**431 324**	**229 560**
varav pensionskostnader	*205 209*	*76 257*	*307 107*	*122 362*

2024051519832

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

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2023				2022			
Tkr		Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott	Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott
Ordförande	Anitra Steen [1]	180	—	6	—	352	—	11	—
Ordförande	Lena Erixon [2]	185	—	6	—	—	—	—	—
Ledamot	Erik Sandstedt [3]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Erik Mattsson [4]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Svante Hagman [5]	—	—	—	—	84	17	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	177	—	—	45	170	—	—	44
Ledamot	Robin Teigland [5]	—	—	—	—	84	11	—	—
Ledamot	Mariette Hillmersson [6]	177	22	—	—	87	11	—	—
Ledamot	Peter Gudmundson	177	—	—	34	170	—	—	33
Ledamot	Örjan Wikforss	177	22	—	—	170	22	—	—
Ledamot	Håkan Stenström [6]	177	34	—	—	87	17	—	—
Ledamot	Mariell Juhlin [6]	177	22	—	—	87	11	—	—
Arbetstagarledamot	Sofi Sonesson	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Josef Mård	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		1 427	100	12	79	1 291	89	11	77

1) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2023 2) Invald i styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2023 3) Lämnade styrelsen 3 juli 2023
4) Invald vid extrastämma 7 september 2023 5) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 28 april 2022 6) Invald vid bolagsstämma 28 april 2022

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2023		2022	
Tkr		Grundlön[1]	Pensionskostnad	Grundlön[1]	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Caroline Arehult	4 632	1 367	4 550	1 673
CFO	Peter Anderson [2]	2 355	684	1 506	441
Fastighetsdirektör	Anna Alsborger [3]	2 170	538	1 897	432
Projektdirektör	Hayar Gohary [4]	—	—	1 033	231
Projektdirektör	Ali Ranji [5]	1 927	516	320	—
Direktör affärsteknik och utveckling	Ulf Däversjo	1 746	417	1 676	393
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist	1 746	535	1 647	596
Direktör Teknik & Service	Andreas Kupenberg [6]	1 735	575	993	269
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 667	393	1 623	377
Marknads- och kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 312	423	1 271	409
Hållbarhetschef	Erik Florman [7]	1 204	241	641	100
SUMMA		20 494	5 689	17 157	4 921

1) Några andra ersättningar utöver av de ovan redovisade i grundlön, med undantag för lagstadgad semesterersättning, utgår ej.
2) Blev medlem i företagsledningen 2 maj 2022.
3) Blev medlem i företagsledningen 1 februari 2022.
4) Hayar Gohary har lämnat sin befattning från och med 23 maj 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 skall ersättningen reduceras under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten. Hela kostnaden, inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2022.
5) Blev medlem i företagsledningen 1 november 2022.
6) Blev medlem i företagsledningen 9 juni 2022.
7) Blev medlem i företagsledningen 10 maj 2022.

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, lagstadgad semesterlön samt avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. 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 inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Finansdepartementet uppbär ej något arvode för detta uppdrag. Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2023.

Pensioner

För Caroline Arehult har Akademiska Hus tecknat en individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. Caroline Arehult har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av kontantlönen, vilket är i linje med ägarpolicyn. Bolaget äger även rätt att begära att vald försäkringslösning innehåller efterlevandepension samt sjukförsäkring tillämplig från sjukdag 91. Bolaget tillhandahåller utöver ovanstående även sedvanliga FTA- och TGL-försäkringar, försäkringar för resor i tjänsten samt en sedvanlig sjukvårdsförsäkring. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, så kallade "10-taggarlösningar". Dessa följer antingen frilagd premie som är kostnadsneutrala mot förmånsbestämd ITP 2, alternativt "premietrappa" enligt företagets direktiv kring pensionsförmåner.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med Caroline Arehult har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Inkomster som Caroline Arehult erhåller genom annan anställning eller näringsverksamhet under den period som avgångsersättningen utbetalas av Bolaget, ska avräknas från lön respektive avgångsersättning. Övriga ledande befattningshavare har avtalad ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning med ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Tkr	2023	2022	2023	2022
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 446	1 450	1 446	1 450
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	196	313	196	313
Skatterådgivning	—	59	—	59
Övriga tjänster	98	51	98	51
SUMMA	1 740	1 873	1 740	1 873

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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	115 371	112 323
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 542	2 484
+ Aktiverade ränteutgifter	142	67
+ Förvärv	115	10
– Försäljningar	-91	-714
+/– Marknadsvärdeförändring	-3 479	1 101
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-4 040	-4 922
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	—	-305
Varav värdeförändring på grund av förändrat KPI	416	5 322
Varav värdeförändring på grund av andrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-161	-890
Varav aktiverade ränteutgifter	-142	-67
Varav övrig värdeförändring	448	1 963
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	114 600	115 371

Värdeförändringar i beståndet	2023	2022
Positiva	5 804	4 578
Negativa	-9 283	-3 478
Resultat vid försäljning och utrangering	-4	8
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	-3 475	1 108

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2023 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

Fördelning värderingsmetod	Mkr	Andel, %
Kassaflödesmetod	105 889	92,4%
Övrig värderingsmetod	7 342	6,4%
Ortsprismetod (utbyggnadsreserver)	1 369	1,2%
SUMMA	114 600	100%

Av det bedömda marknadsvärdet har 105 889 Mkr (92 procent) fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflodet 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 kassaflode 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 kassaflodena 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 genomforts 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 darmed i flera dimensioner och bedoms generellt vara högre for fastigheter med mera kortfristiga hyreskontrakt, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Av det bedömda marknadsvärdet har 7 342 Mkr (6 procent) fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflodesmetod har använts for att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Indikativa försäljningspris ingår i denna grupp.

Utbyggnadsreserver om 1 369 Mkr (1,2 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 4 840 Mkr (4 358) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519833

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

Värderingsförutsättningar 2023

Fastighetsmarknaden har under året utvecklats svagt då osäkerhet kring ränteläget och konjunkturen haft stor påverkan. Akademiska Hus har därav höjt det genomsnittliga direktavkastningskravet och kalkylräntan med 0,22 respektive 0.12 procentenheter under året. Totalt uppgick värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2023 till -4 040 Mkr (-4 922).

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 5,9 år (6,1). 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 innebar att flera av våra fastigheter inte är tillgängliga för nya hyresgäster eller ändamål utan betydande ombyggnad. Efter den första kalkylperioden måste därför de mer fastighetsspecifika riskerna komma till konkret uttryck vid restvärdesbedömningen. Osäkerhet vid restvärdestidpunkten rörande modernitet, standard/skick, teknisk risk och ombyggnad/anpassningsbehov bedöms. Dessa risker kvantifieras både i form av belastningar i kassaflödet och i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,08 – 11,49 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,00 procent och 9,30 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per ort redovisas i tabellen ovan till höger.

	2023-12-31		2022-12-31	
	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %
Stockholm*	4,5	6,6	4,4	6,6
Uppsala	5,0	7,1	4,8	6,9
Göteborg	4,7	6,8	4,5	6,7
Lund	5,5	7,6	5,4	7,6
Umeå	5,9	8,0	5,6	7,8
Linköping	5,6	7,7	5,5	7,7
Övriga	6,2	8,1	6,4	8,7
Koncern	**4,9**	**7,0**	**4,7**	**6,9**

*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	2,0%
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 Konjunkturinstitutet, Riksbanken och andra banker. 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 3 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 för fastighetsadministration i värderingsmodellen.

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknads-värde, Mkr*	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	333	0,3
Vakanser, +/- en procentenhet	-1 010	-0,9
Driftkostnader, +/- en procent	-123	-0,1
varav mediaförsörjning	-60	-0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	+/- 613	0,5
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	+/- 613	0,5
Kalkylränta, + en procentenhet	-7 758	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	8 787	7,7
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-10 164	-8,9
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	15 801	13,8

*Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter

Övrigt

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 511 Mkr (6 845) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 314 Mkr (-1 811).

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 43 630 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 38 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2023 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna var totalt 0,2 procent under 2023. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedomd marknadshyra. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	68 912	66 823
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 081	2 140
Förvärv	6	110
Försäljningar och utrangeringar	-1	-161
Omklassificeringar	—	—
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	**70 998**	**68 912**
Ingående uppskrivningar	7 692	7 692
Omklassificeringar	—	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	**7 692**	**7 692**
Ingående avskrivningar	-27 126	-25 593
Omklassificeringar	3	—
Försäljningar och utrangeringar	1	84
Årets avskrivningar	-1 579	-1 617
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	**-28 702**	**-27 126**
Ingående nedskrivningar	-351	-363
Omklassificeringar	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	—
Återförda nedskrivningar	29	12
Årets nedskrivningar	-21	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	**-343**	**-351**
BOKFÖRT VÄRDE	**49 645**	**49 127**

Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt. Skattemässigt restvärde uppgick till 31 564 Mkr (30 647).

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	571	537
Lämnade koncernbidrag	—	-0
SUMMA	**571**	**537**
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2017	—	571
Periodiseringsfond avsatt 2018	480	480
Periodiseringsfond avsatt 2019	460	460
Överavskrivningar	1 377	1 377
SUMMA	**2 317**	**2 888**

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519834

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

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt på årets resultat	-554	-764	-553	-764
Summa aktuell skatt	**-554**	**-764**	**-553**	**-764**
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	26	-121	26	-120
Förvaltningsfastigheter	246	-588	-24	-77
Periodiseringsfond	118	111	—	—
Avsatt till pensioner	-20	-57	—	—
Summa uppskjuten skatt	**370**	**-655**	**2**	**-197**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-184**	**-1 419**	**-551**	**-962**

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	491	6 909	2 838	5 752
Skatt enligt gällande skattesats	-101	-1 423	-585	-1 185
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-14	-13	-14
Ej skattepliktiga intäkter	1	1	1	1
Skattepliktig schablonranta beräknad på periodiseringsfond	-6	-2	-6	-2
Resultat från andel i koncernbolag	—	—	101	276
Skattereduktion inventarier inkopta 2021	—	19	—	19
Justering av tidigare års skattekostnad	-48	—	-48	-56
Övrigt	-17	0	-1	—
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	**-184**	**-1 419**	**-551**	**-962**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Ej avdragsgilla kostnader	19	20	19	19
Avsatt till pensioner	—	18	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	**19**	**38**	**19**	**19**
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-193	-311	—	—
Förvaltningsfastigheter	-16 279	-16 525	-2 618	-2 595
Finansiella instrument	-30	-95	-30	-95
Avsatt till pensioner	-1	—	—	—
Övrigt	-4	—	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	**-16 507**	**-16 931**	**-2 648**	**-2 690**
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**-16 488**	**-16 893**	**-2 629**	**-2 671**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Poster i övrigt totalresultat				
- Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	40	-26	40	-26
- Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	1	-47	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**41**	**-73**	**40**	**-26**

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

17 Utdelning

Utdelningen uppgick till 2 905 Mkr (2 484). Utbetalningen ägde rum vid två tillfällen, 1 452,50 Mkr utbetalades den 4 maj och 1 452,50 Mkr utbetalades den 2 november. Utdelningen per aktie uppgick till 1 360,66 kronor (1 163,47) Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 038,88 kronor per aktie, totalt 2 218 Mkr, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserad vinst	2 632 214 552
Årets vinst	2 287 617 421
Summa	4 919 831 973

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 218 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 701 831 973 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2023

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelnings-grundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	7 651		7 651
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 315		-2 315
DRIFTÖVERSKOTT	5 336		5 336
Centrala administrationskostnader	-68		-68
Utvecklingskostnader	-54		-54
Ränteintäkter	188		188
Räntekostnader	-1 056		-1 056
Tomträttsavgälder	-82		-82
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	4 264		4 264
Värdeförändringar fastigheter	-3 475	3 479	4
Värdeförändringar finansiella instrument	-298	125	-173
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	491	3 604	4 095
Skatt/aktuell skatt	-184	-742	-926
RESULTAT EFTER SKATT	307	2 862	3 169
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 218

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 26 april 2023 uppgick till 2 905 Mkr

18 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8	8	8
Inköp	—	—	—	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	8	8	8	8
Ingående avskrivningar	-4	-2	-4	-2
Årets avskrivningar	-1	-2	-1	-2
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-5	-4	-5	-4
BOKFÖRT VÄRDE	3	5	3	5

19 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	138	127	138	127
Årets inköp	10	11	10	11
Förvärv av dotterbolag	1	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	-0	—	-0	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	149	138	148	138
Ingående avskrivningar	-104	-93	-104	-93
Förvärv av dotterbolag	-1	—	—	—
Försäljningar och utrangeringar	0	—	0	—
Årets avskrivningar	-10	-11	-10	-11
Omklassificeringar	—	—	0	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-115	-104	-114	-104
BOKFÖRT VÄRDE	34	34	34	34

20240515198335

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

20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	600
Förvarv av dotterforetag	11 067	109 193
Nedskrivning till följd av värdeöverföring	—	-109 143
BOKFÖRT VÄRDE	**11 717**	**650**

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	2023-12-31	2022-12-31
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
Akademiska Hus Holding 2 AB	559360-3441	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Göteborg Lorensberg 24:2 AB	559345-9208	Göteborg	25 000 (25 000)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Forskningen 1 AB	559099-8711	Göteborg	50 000 (50 000)	100 (100)	11 067	—
SUMMA					**11 717**	**650**

Moderföretaget indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	2023-12-31	2022-12-31
Akademiska Hus Kunskapen 3 AB	559282-9054	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Kunskapen Holding AB	559379-2830	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 5 AB	559379-2848	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 6 AB	559379-2855	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 7 AB	559379-3028	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
SUMMA					**150**	**150**

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

21 Lån och finansiella instrument

	2023-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat som ingår i en säkringsrelation	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	888				888	888
Valutaräntеswappar				3 077	3 077	3 077
Elderivat						
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	888	—	—	3 077	3 966	3 966
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	17				17	17
Valutaräntеswappar						
Elderivat				30	30	30
Kortfristiga placeringar		4 068			4 068	4 068
Hyres- och kundfordringar			518		518	518
Kassa och bank			2 094[1]		2 094	2 094
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	17	4 068	2 612	30	6 726	6 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-835				-835	-835
Valutaräntеswappar				-454	-454	-454
Elderivat						
Svenska obligationslån			-10 252		-10 252	-10 941
Utländska obligationslån		-23 065			-23 065	-23 065
Övriga lån			-1 244		-1 244	-1 311
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	-835	-23 065	-11 496	-454	-35 850	-36 605
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-138				-138	-138
Räntederivat	-2				-2	-2
Valutaräntеswappar						
Elderivat						
ECP			-2 089		-2 098	-2 098
Svenska obligationslån			-3 901		-3 901	-3 853
Utländska obligationslån						
Övriga lån			-15		-15	-15
Leverantörsskulder			-906		-906	-906
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	-140	—	-6 920	—	-7 060	-7 012

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens kassa och bank. Kassa och bank för moderföretaget är 2 082 Mkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte.
Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

2024051519836

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

	2022-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat som ingår i en säkringsrelation	Totalt redovisat värde	Totalt verkligtvärde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	1 339				1 339	1 339
Valutaränteswappar				1 180	1 180	1 180
Elderivat				46	46	46
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	**1 339**	**—**	**—**	**1 226**	**2 566**	**2 566**
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat	2				2	2
Räntederivat						
Valutaränteswappar				98	98	98
Elderivat				117	117	117
Kortfristiga placeringar		4 691			4 691	4 691
Hyres- och kundfordringar			311		311	311
Kassa och bank			2 366 [1]		2 366	2 366
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	**2**	**4 691**	**2 677**	**215**	**7 584**	**7 584**
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-1 116				-1 116	-1 116
Valutaränteswappar				-633	-633	-633
Elderivat						
Svenska obligationslån			-13 820		-13 820	-13 618
Utländska obligationslån		-16 011			-16 011	-16 011
Övriga lån			-1 262		-1 262	-1 292
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**-1 116**	**-16 011**	**-15 082**	**-633**	**-32 842**	**-32 670**
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-165				-165	-165
Räntederivat	-2				-2	-2
Valutaränteswappar						
Elderivat	-4				-4	-4
ECP			-2 754		-2 754	-2 754
Svenska obligationslån			-3 100		-3 100	-3 079
Utländska obligationslån		-520			-520	-520
Övriga lån			-15		-15	-15
Leverantörsskulder			-248		-248	-248
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	**-172**	**-520**	**-6 117**	**—**	**-6 808**	**-6 788**

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens kassa och bank. Kassa och bank för moderföretaget är 2 366 Mkr. 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:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

LÅN

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestikt företagscertifikatprogram. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 0,06 Mkr (0,84) under 2023. 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 -1 248 Mkr (776) och genomsnittligt medelkapital var 32 810 Mkr (31 551). Finansieringskostnaden uppgick till 4,03 procent (-2,47) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringar i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av finansieringskostnaden med 0,91 procent (-4,16).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2023	2022
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	3,34	1,70
Räntenetto ränteswappar, %	-0,22	-0,01
Finansieringskostnad, %	3,12	1,69
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,91	-4,16
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	4,03	-2,47

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD

	2023	2022
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 070	-513
Räntenetto derivat	73	4
Övriga räntekostnader	-13	-10
Aktiverade ränteutgifter projekt	142	67
TOTALT RÄNTENETTO	-867	-452
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	-42	309
– realiserade	-173	775
Värdeförändring verklig värdesäkring	-83	276
TOTALA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-289	1 310
Tomträttsavgäld	-82	-82
REDOVISAT FINANSNETTO	-1 247	776

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

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med 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.

	2023			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		4 068		4 068
Fristående derivat		905		905
Verkligt värde säkringar		3 077		3 077
TOTALA TILLGÅNGAR	—	8 050	—	8 050
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-975		-975
Verkligt värde säkringar		-454		-454
Obligationslån (verkligt värde)		-23 065		-23 065
TOTALA SKULDER	—	-24 493	—	-24 493

	2022			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		4 691		4 691
Fristående derivat		1 341		1 341
Verkligt värde säkringar		1 279		1 279
TOTALA TILLGÅNGAR	—	7 310	—	7 310
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-1 288		-1 288
Verkligt värde säkringar		-633		-633
Obligationslån (verkligt värde)		-16 531		-16 531
TOTALA SKULDER	—	-18 452	—	-18 452

2024051519837

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabellen på sidan 75 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.

		2023-12-31		2022-12-31	
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	2 554	1 790	699	-494
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	4 068	0	4 691	-0
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-23 065	2 092	-16 531	1 804

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	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Bruttolåneskuld	**-40 575**	**-37 481**	**-40 575**	**-37 481**
Säkerhet för derivat, netto	-2 125	-643	-2 125	-643
Likvida medel	6 716	7 057	6 704	7 057
Kortfristiga fordringar	686	489	686	489
NETTOLÅNESKULD	**-35 297**	**-30 578**	**-35 310**	**-30 578**
Räntebärande del av pensionsskuld	-39	-469	-46	-381
Tomträttsavgäld	-2 663	-2 663	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	**-32 674**	**-33 711**	**-35 356**	**-30 959**

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

KAPITALFÖRVALTNING

Koncernen eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. De ekonomiska och finansiella målen är satta för att ge en kombination av hög avkastning på eget kapital, hög tillväxtkapacitet och finansiell stabilitet.

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus 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 över en konjunkturcykel.

Vid 2023 års utgång uppgick soliditeten till 47,9 procent (50,2) i koncernen och till 17,5 procent (20,1) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 2 218 Mkr, blir soliditeten 47,0 procent i koncernen och 14,5 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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

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 vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 4 041 Mkr (4 644) emitterade, vilket motsvarade 10,42 procent (12,56) av den totala portföljen. Realräntеandelen – 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 1,68 procent (1,67) 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 4,11 år (3,83), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

	Kapitalbindning	Räntebindning
2024	6 140	19 925
2025–2029	12 516	4 366
2030–2034	5 195	7 450
2035–2039	4 554	2 388
2040–2044	6 412	3 336
2045–2049	3 351	705
SUMMA	**38 169**	**38 169**

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.

Valutaräntеswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

	2023			
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	USD
Bokfört värde, Mkr	18	2 951	378	32
Nominellt belopp i respektive valuta, miljontal	91	1 450	510	50
Förfallotidpunkt	2026-2032	2025-2044	2032-2048	2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Mkr	1	-1 818	-199	9
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Mkr	-3	1 867	236	-9
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,96	1,73	2,9

	2022			
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	USD
Bokfört värde, Mkr	20	1 049	-565	142
Nominellt belopp i respektive valuta, miljontal	91	1 020	510	100
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, Mkr	33	-83	1 656	-78
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Mkr	-37	-92	-1 752	77
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,55	1,73	2,78

I samband med skuldemission i utländsk valuta ingår Akademiska Hus valutaräntеswapavtal, 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.

Räntеswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabell.

Räntederivat som ej säkringsredovisas	2023-12-31	2022-12-31
Bokfört värde	52	221
Nominellt belopp	13 290	6 140
Förfallotidpunkt	2023-2033	2023-2030

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

RÄNTEKÄNSLIGHET

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 valutaräntеswapavtal.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	623	-623	—
CHF	17 360	-17 360	—
EUR	5 661	-5 661	—
SEK	15 455	22 715	38 169
USD	2 606	-2 606	—
SUMMA	**41 703**	**-3 534**	**38 169**

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519838

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

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas	2023-12-31	2022-12-31
Bokfört värde	-138	-164
Nominellt belopp	2 248	3 722
Förfallotidpunkt	2024	2023

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 (30) av totalportföljen får förfalla till refinansiering inom en tolvmånaders period. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 16,1 procent (17,4). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida tillgångar uppgick till 6 704 Mkr (7 057) vid utgången av 2023. 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.

FACILITETER OCH RATING	S&P Global Ratings	Ram 2023-12-31	Utnyttjat nominellt 2023-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	195 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 417 MEUR

Tabellen ovan till höger visar återstående kontraktsenlig löptid för koncernens finansiella skulder. Likviditetsflödena 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 ovan till höger. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leasingavgifter	Leverantörsskuld	Summa
2024	-7 101	-17	4 638	-82	-906	-3 468
2025	-3 730	-47		-82		-3 859
2026	-1 798	9		-82		-1 871
2027	-4 799	-6		-82		-4 887
2028	-1 898	-0		-82		-1 980
2029–2033	-11 526	90		-412		-11 848
2034–2038	-6 318	61		-165		-6 422
2039–2043	-6 187	-41				-6 229
2044–2048	-5 000					-5000
SUMMA	-48 358	49	4 638	-987	-906	-46 378

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 2023 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 622 Mkr (1 138). 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 säkerheter om 2 321 Mkr (735) 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 2023-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	4 013	-2 402	1 611
Derivat finansiella skulder	-1 428	277	-1 152
SUMMA	2 585	-2 125	460

Tabellen visar att säkerhetsöverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 2 585 Mkr till 460 Mkr.

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2022-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	2 783	-1 150	1 633
Derivat finansiella skulder	-1 921	507	-1 413
SUMMA	862	-643	219

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

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
Obegränsad limit	1 400	—	—	—
Av svenska staten helägda bolag	1 150	—	—	—
Av svenska staten delägda bolag	300	—	—	—
AAA/Aaa	150	—	—	—
AA+/Aa1	175	—	—	—
AA-/Aa3	1 784	—	1 460	324
A+/A1	2 950	—	796	2 154
A/A2	1 122	-7	123	992
A-/A3	250	-74	-60	237
BBB/Baa2 endast med CSA	13	-11	3	1
SUMMA	9 294	-91	2 321	3 707

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

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

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och totalresultat enligt följande:

Elderivat som ingår i säkringsreserven	2023-12-31	2022-12-3
Bokfört värde, Mkr	30	16
Nominellt belopp (MWh)	1 204 248	926 46
Förfallotidpunkt	2024	2023-2024

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheten samt enheten for 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	2 133	2 008	2 157	2 010
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	1 516	951	1 516	951
Fordringar som förvantas realiseras senare an 5 år efter balansdagen	2 828	2 025	2 828	2 025
SUMMA	**6 477**	**4 984**	**6 501**	**4 986**

24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Realiseras inom 5 år	92	124	92	124
Realiseras efter 5 år	287	286	287	286
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	**379**	**410**	**379**	**410**

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	523	312	523	312
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-5	-2	-5	-2
SUMMA	**518**	**311**	**518**	**311**

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 2023 har 287 Mkr har varit förfallna i 1 till 5 dagar och 8 Mkr 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	-2	-10	-2	-10
Årets reserveringar	-3	-1	-3	-1
Konstaterade kreditförluster	0	9	0	9
UTGÅENDE BALANS	**-5**	**-2**	**-5**	**-2**

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519839

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

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	687	489	686	489
Erhållna säkerheter	277	507	277	507
Övriga kortfristiga fordringar	462	340	463	340
SUMMA	1 426	1 336	1 426	1 336

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyror	55	50	55	50
Förutbetalda driftkostnader	43	41	43	41
Övrigt	43	54	43	54
SUMMA	141	145	141	145

28 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	4 623	4 691	4 623	4 691
Kassa och bank	2 094	2 366	2 082	2 366
SUMMA	6 716	7 057	6 704	7 057

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-hierarkin. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 30 Mkr (41) i det redovisade beloppet av likvida medel för koncernen och moderbolaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	211	150	211	150
Värdeförändring kassaflödessäkringar				
– Elderivat	-274	88	-274	88
Skatteeffekt	40	-26	40	-26
UTGÅENDE BALANS	-23	211	-23	211

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Övriga räntebärande skulder	2 402	1 150	2 402	1 150
Övriga ej räntebärande skulder	803	809	829	809
SUMMA	3 205	1 959	3 231	1 959

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 2 402 Mkr (1 150).

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 832 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 351 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 22 Mkr senare än fem år efter balansdagen. Av moderbolagets övriga skulder förfaller 2 835 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 361 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 35 Mkr senare än fem år efter balansdagen.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP 1, Alternativ ITP (10-taggarlösning) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen. Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 32 Mkr (31).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Den förmånsbestämda pensionsplanen ITP 2 omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna har tryggats genom avsättningar i PRI-systemet till och med 30 november 2023 då pensionsskulden hos PRI löstes i sin helhet genom en engångsbetalning till Alecta. Framgent kommer åtagandet avseende ålderspension tryggas via försäkring hos Alecta. ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegrupplivbetalas fortsättningsvis på samma sätt som tidigare genom försäkringspremier. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är ITP 2-planen en förmånsbestamd plan som omfattar flera arbetsgivare. Koncernens andel av den planen är liten. För perioden har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gjort det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.
Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i pensionsplanen till 158 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens tjänstepensionsverk (SPV). Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2023. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

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

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

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

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

Antaganden	2023-12-31	2022-12-31
Diskonteringsränta, %	4,0	4,0
Löneökning, %	3,0	3,0
Inflation, %	2,0	2,0
Inkomstbasbelopp, %	2,5	2,5
Personalomsättning, %	2,0	2,0
Återstående tjänstgöringstid, år	9,3	9,3
Mortalitet	DUS21	DUS21

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	2023-12-31	2022-12-31
PENSIONERING VID BALANSDAGEN		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	23,9	23,9
PENSIONERING 20 ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Män	23,8	23,6
Kvinnor	25,2	26,0

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen.

Belopp redovisade i resultaträkningen	2023	2022
Förmåner intjänade under året	-10	-12
Ränta på pensionsavsättning	-12	-13
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSKOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	**-22**	**-26**

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

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2023	2022
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	-2	275
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	-4	-45
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**-6**	**230**

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	470	693
Tjänstgöringskostnad under perioden	10	12
Nettoräntekostnad	12	13
Lösen pensionsskuld PRI per 1 december 2023	-438	—
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	2	-275
Erfarenhetsbaserade justeringar	4	45
Pensionsutbetalningar	-21	-19
UTGÅENDE BALANS	**39**	**470**

20240515198 40

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

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	5	22
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	35	77
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	—	371
SUMMA	39	470

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	2023-12-31	2022-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	39	469
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	3	430
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	41	513
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	41	502
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	39	494

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 5 Mkr (23) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

Pensionsskuld	2023-12-31	2022-12-31
FPG/PRI-pensioner	—	336
Övriga pensioner	46	45
SUMMA	46	381

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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	381	328
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	61	63
Räntekostnader	11	11
Utbetalningar	-21	-19
Lösen pensionsskuld PRI per 1 december 2023	-386	—
Förskottsinbetalda pensionsmedel	—	-2
UTGÅENDE BALANS	46	381

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2023	2022
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	-61	-63
Pensionskostnader inkl. löneskatt i samband med lösen av skuld PRI	-192	—
Räntedel av pensionskostnad	-11	-11
PENSIONSKOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	-264	-74
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	-32	-31
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	-27	-26
TOTALA PENSIONSKOSTNADER	-323	-130

32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 055	1 951	2 052	1 951
Upplupna lön- och personalkostnader	138	77	138	77
Upplupna drift- och underhållskostnader	147	138	147	138
Upplupna investeringar	14	92	14	92
Upplupna räntor	267	198	267	198
Övriga interimsskulder	53	39	53	39
SUMMA	2 674	2 495	2 671	2 495

33 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	12 566	11 532	12 572	12 025
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	11 505	13 711	11 522	13 617
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	43 908	39 517	27 398	22 637
SUMMA	67 979	64 760	51 492	48 279

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

34 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar mm	12	13	1 583	1 618
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3 479	-1 168	—	—
Realisationsvinst (–)/ förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	—	—	-70	-125
Värdeförändringar finansiella instrument	186	-1 122	186	-1 122
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	-430	-224	-335	61
Övrigt	30	9	29	10
SUMMA	3 277	-2 491	1 393	443

Räntor och erhållen utdelning

Under 2023 har koncernen erhållit ränta om 312 Mkr (145) och betalat räntor om -1 163 Mkr (-561), detsamma gäller även för moderbolaget Moderbolaget har erhålligt utdelning om 490 Mkr (1 336).

Investeringsverksamheten

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 809 Mkr (2 605) erlagts av koncernen, varav 2 809 Mkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 98 Mkr (689) erhållits, varav 95 Mkr erhållits i likvida medel.

Finansieringsverksamheten

Ingående saldo för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 39 402 Mkr Utgående saldo uppgår till 42 008 Mkr Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 2 393 Mkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på 208 Mkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde Motsvarande gäller även för moderbolaget.

35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Sparrade bankmedel	30	41	30	41
Credit Support Annex	81	416	81	416
Ställda säkerheter avseende clearade derivat	196	92	196	92
SUMMA	307	549	307	549

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

36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	—	7	—	7
SUMMA	—	7	—	7

2024051519841

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

37 Transaktioner med närstående

Vid köp och försäljningar mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter mellan koncernföretag sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde. Några transaktioner med vd, styrelse eller ledande befattningshavare, utöver lön och andra ersättningar har inte förekommit, se not 11.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
FÖRSÄLJNING				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	54
SUMMA	—	—	—	54
FORDRINGAR				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	—
SUMMA	—	—	—	—
SKULDER				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	490
SUMMA	—	—	—	490

38 Tomträtt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående tomträttsvärde	2 663	2 663	—	—
Årets försäljningar	—	—	—	—
Utgående tomträttsvärde	2 663	2 663	—	—

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2023 uppgick till 82 Mkr (82). Tomträttsavgäld är den avgift Akademiska Hus betalar till Statens Fastighetsverk, Uppsala Akademiförvaltning och Kungliga Djurgårdens förvaltning. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att motparten erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde.

Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 års intervall vilket innebär att nästa omförhandling är under 2026. Vid 2023 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

Inga väsentliga händelser inträffat efter årsskiftet fram till att årsredovisningen avges.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

Styrelsens intygande

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

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

Hållbarhetsredovisningen för 2023 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Erixon
Styrelseordförande

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetstagarledamot

Sofi Sonesson
Arbetstagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

2024051519842

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F4602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

20240515194843

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

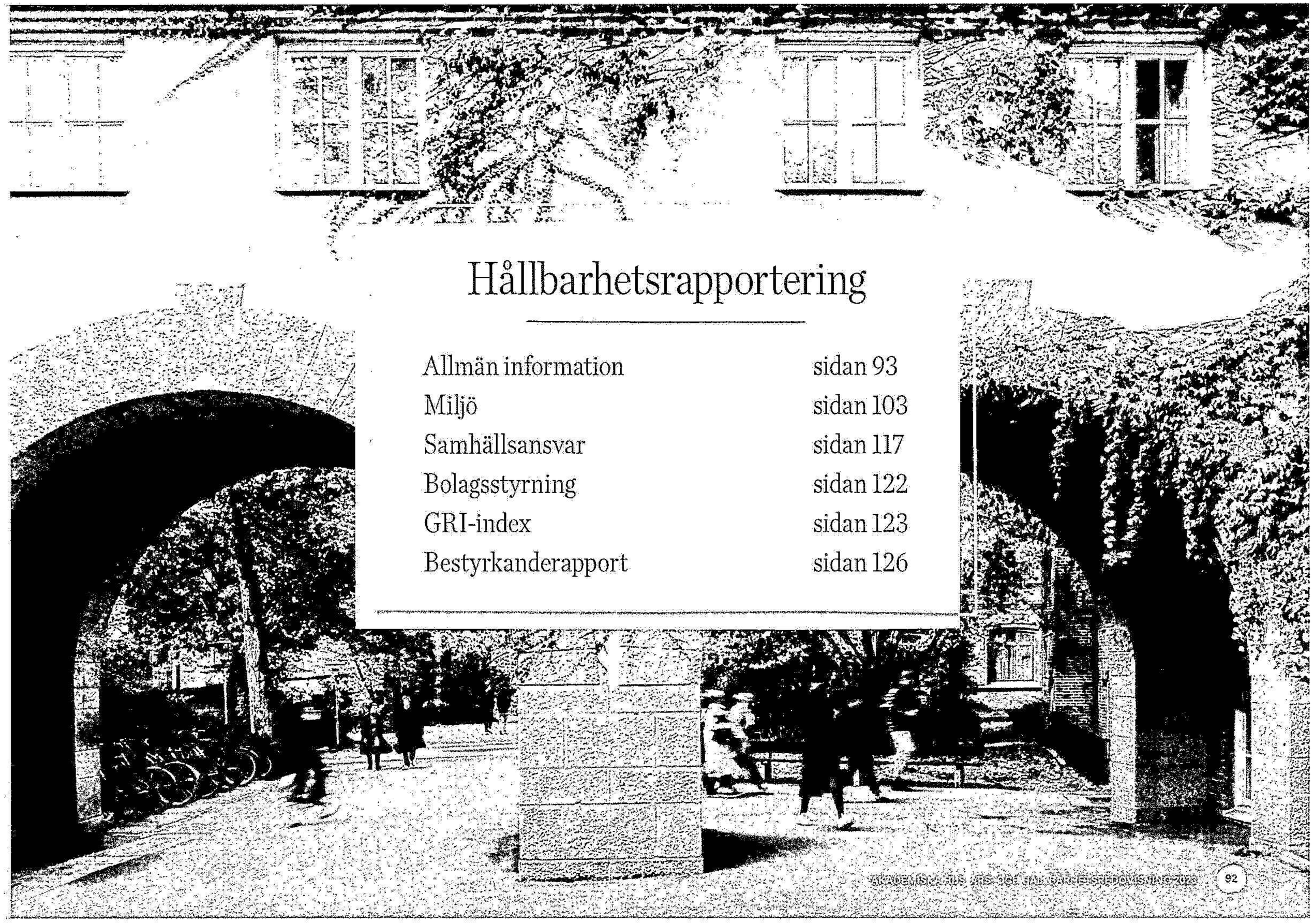
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
→ HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF
FÖR UTSKRIFT



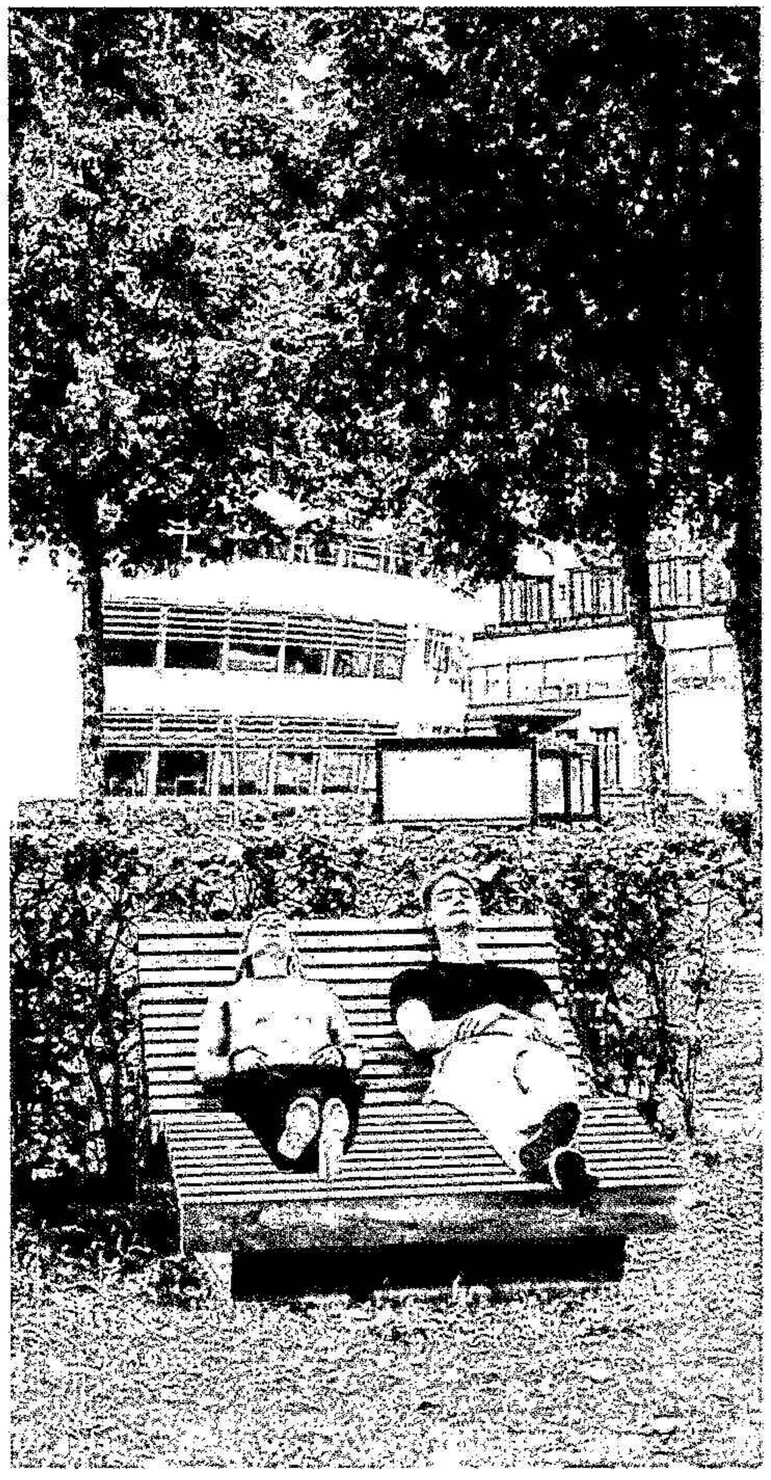
Hållbarhetsrapportering

Allmän information sidan 93
Miljö sidan 103
Samhällsansvar sidan 117
Bolagsstyrning sidan 122
GRI-index sidan 123
Bestyrkanderapport sidan 126

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
→ Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



Om hållbarhetsrapporteringen

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1:a januari till 31 december 2023. 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 hållbarhetsrapporten på sidorna 98–102.

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 kompletterar 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 3–4, 9–28, 36–50, 92–125 och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering. Styrelsen och vd försäkrar att Akademiska Hus hållbarhetsrapport 2023 har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap samt GRI Standards. Rapporten, inklusive taxonomin på sidorna 107–113, 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 126. Årsredovisningen 2023 publicerades den 15 mars 2024.

Under 2023 har inga betydande förändringar skett i organisationen som påverkar hållbarhetsarbetet. 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. Vi har i 2023 års klimatredovisning (GRI 305-3) lagt till nya utsläppskällor i Scope 3 kategori 1 med utsläpp från byggunderhåll och energiinstallationer vilket även har resulterat i en omräkning av utsläpp i vårt basår 2019 för att ge korrekta målnivåer för vårt klimatmål. Vi har under 2023 justerat hur utsläpp fördelas från projektverksamheten där utsläpp från ett projekt med omsättning med mer än 10 miljoner nu fördelas ut över åren som projektet byggs i stället att som tidigare, alla utsläpp från ett projekt redovisas i sin helhet det året som projektet lämnas över till kund. Syftet med att fördela ut utsläppen över byggtiden är att komma närmare tiden då utsläppen sker, samt att undvika kraftiga svängningar i klimatredovisningen som varit tidigare beroende på huruvida stora projekt färdigställts ett visst år eller ej. Ingen annan omräkning eller revidering av tidigare års lämnade hållbarhetsdata har gjorts i denna årsredovisning. I redovisningen av EU-taxonomi har vi även bedömt vad vi omfattas av gällande miljömål 3–6 och utökat rapporteringen av sociala minimiskyddsåtgärder, vilket redovisas på sidorna 107–113.

Inga 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

2024051519845

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
→ Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 motena är fler jämfört med innan pandemin, vilket är en förändring vi förväntar oss kvarstår. Under 2023 har vi fortsatt fokuserat på att träffa 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 arbetet med att höja lokalutnyttjandet, minska klimatpåverkan och campus roll i staden.

Tabellen intill summerar kortfattat de områden som intressenterna önskar att vi prioriterar samt beskriver formerna för dessa dialoger.

INTRESSENT-GRUPPER	AKTIVITETER	INTRESSEOMRÅDEN	
Kunder (och deras medarbetare)	• Möten med beslutsfattare • Campusplaner • Aha-seminarier där kunder/medarbetare medverkat • Gemensamma utvecklingsprojekt • Gemensamma kommunikationsaktiviteter • Behovsdialoger • Kundnöjdhetsundersökningar • Strategiska samarbetsavtal • Nätverkskluster	• Bidra till kundens hållbarhets- och klimatmål • Smart och hållbar lokalanvändning • Minska lärosätenas klimatavtryck • Fler studentbostäder • Utveckla och tillhandahålla hållbara tjänster på campus • Trygga, tillgängliga och attraktiva miljöer, inomhus och utomhus	• Tillgängliggora fastigheter och campus för forskning och testbäddar • Mobilitet – fler hållbara alternativ att ta sig till och från campus • Energieffektivisering och lokalproducerad förnybar energi
Studenter och forskare	• Intervjuer med studenter, forskare och anställda till Aha-seminarier • Aha-seminarier där forskare/medarbetare medverkat • Studentenkät – attraktivt campus • Studentprojekt om campusutveckling • Forskningssamverkan och innovationsprojekt tillsammans med forskare på lärosätena • Intervjuer och möten på campus exempelvis med studentföreningar • Kunskapsspridande evenemang på campus	• Smart och hållbar lokalanvändning • Utveckla och tillhandahålla hållbara tjänster på campus • Trygga och tillgängliga miljöer, inomhus och utomhus • Tillgängliggora fastigheter och campus för forskning och testbäddar • Fler studentbostäder	• Minska lärosätenas klimatavtryck • Mobilitet – fler hållbara alternativ att ta sig till och från campus • Energieffektivisering och lokalproducerad förnybar energi
Medarbetare	• Medarbetarsamtal/uppdragsdialog • Digitala kunskapsseminarier • Utbyte vid hållbarhetsutbildningar	• Attraktiv arbetsgivare med marknadsmässiga arbetsvillkor • Goda möjligheter till kompetensutveckling • Säker och hälsosam arbetsmiljö	• Förståelse för möjligheten att bidra till hållbarhetsarbetet utifrån sin roll i verksamheten • 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 avtalsförvaltare för ökad tydlighet i relationen • Revisioner och leverantörsuppföljningar	• 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 branschorganisationer • Deltagande i flera forsknings- och innovationsprojekt • Hållbar stadsutveckling av våra campusområden	• Att aktivt bidra till utvecklingen av samhället/regionen • Skapa möjlighet för näringsverksamhet på campus • Bidra till ökat studentbostadsbyggande	• Vara en aktiv aktör i innovationsdriven utveckling • Vara socialt hållbar – en god samhällsaktör
Ägare	• Årliga strategidagar • Årlig ägardialog • Möten i hållbarhetsgruppen för de statliga bolagen • Styrelsemöten • Remissinstans	• Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation • Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena • Samverkan med andra statliga bolag inom prioriterade hållbarhetsfrågor	• Vara ett föredome inom hållbart företagande • Hög resurseffektivitet i verksamheten • Utveckla bolagets digitala mognad • Bidra till ökat studentbostadsbyggande
Långivare, banker och ratinginstitut	• Löpande kontakt i samband med upplåning och ränteriskhantering • Årliga bokslutsmöten med banker • Halvårsvisa ratingmöten	• Långsiktigt stabil, hållbar och lönsam verksamhet • Tydlig och ambitiös plan mot nettonollutsläpp • Bra arbetsrelaterade villkor för alla i värdekedjan	• Långsiktig kapitalstruktur med god ränteriskhantering och inslag av gröna obligationer • Transparant kommunikation för hållbarhet och finansiellt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
→ Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Väsentlighetsanalys

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN OCH VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Akademiska Hus har under 2023 utvecklat vår hållbarhetsstrategi baserat pa vara fyra hallbarhetsdimensioner och vår verksamhet. Våra hållbarhetsdimensioner 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 pa marknaden, var 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 paverkan, både positivt och negativt, som våra hållbarhetsfrågor har. Mänskliga rättigheter och vår påverkan på värdekedjan har beaktats vid framtagande av våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Vår vasentlighetsanalys har identifierat våra vasentliga hållbarhetsfrågor som har presenterats och diskuterats med våra intressenter för förankring och inspel under 2023. I hållbarhetsstrategin har vi utvecklat hållbarhetsfrågor och även satt relevanta nya hållbarhetsmål. Våra väsentliga hållbarhetsfrågor och hallbarhetsmål tas fram av hållbarhetsteamet. Dessa presenteras och diskuteras sedan med företagsledningen och styrelsen där styrelsebeslut fattades, om godkännande av hållbarhetsstrategin i december 2023.

Under ekologisk hållbarhet har vi skiljt på biologisk mångfald för våra campus och i leverantörskedjan. Under social hållbarhet har vi utvecklat hur vi arbetar med hållbara campus och hälsosamma byggnader genom att sätta mål på att ta fram ett hållbart campusindex samt miljöcertifiering, under samhällsansvar har vi definierat det som arbete mot en hållbar leverantörskedja för att svara upp mot samhällets utmaningar och under hållbart och jamställt bolag har vi definierat de viktigaste mätbara målen vilka är jämställt bolag, att våra medarbetare är hälsosamma samt noll arbetsplatsolyckor. Under ekonomisk hållbarhet har vi definierat hållbara och långsiktiga investeringar genom mätbarhet i taxonomiförenlig omsättning och under cirkularitet och resurseffektiv anvandning har vi definierat de viktigaste mathara målen vilka är ökad cirkularitet i projekt, ökad mängd återvunnet avfall på campus, minskad vattenanvändning samt ökat lokalutnyttjande.

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

Klimat
- Klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan

GRI standard: Utsläpp

Energi
- Minska mängden levererad energi med 50 procent mellan 2000 och 2025

GRI standard: Energi

Biologisk mångfald
- Förbättrad biodiversitet på campus
- Lägre påverkan på biodiversitet 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

Hållbara campus och hälsosamma byggnader
- Utveckla hållbart campusindex
- Miljöcertifiera alla ny- och ombyggnationsprojekt enligt miljöbyggnad

GRI standard: Ej GRI utan företagsspecifikt Hållbarhetscertifiering

Samhällsansvar
- Förbättrad projekt- och leverantörsuppföljning

GRI standard: Leverantörsutvärdering avseende sociala kriterier

Hållbart och jämställt bolag
- Jämställt bolag
- Hälsosamma medarbetare
- Noll arbetsplatsolyckor

GRI standard: Hälsa och säkerhet, Mångfald och jämställdhet, Medarbetare, Kollektivavtal, Utbildning, Anställning, Medarbetare, Kollektivavtal, Utbildning, Anställning, Leverantörsutvärdering avseende sociala kriterier

EKONOMISK HÅLLBARHET

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor under Ekonomisk hållbarhet

Hållbara och långsiktiga investeringar
- Ökad andel taxonomiförenlig omsättning

GRI standard: Ej GRI utan taxonomiredovisning

Klimatrisker
- Framtidssäkrade campus mot ett förändrat klimat

GRI standard: Ej GRI utan TCFD rapportering

Cirkularitet och resurseffektiv användning
- Ökad mängd cirkularitet i projekt
- Ökad andel återvunnet avfall på campus
- Minskad vattenanvändning
- Ökad nyttjandegrad av lokaler på lärosätena

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

Kulturella värden på campus
- Vårda och utveckla historiska byggnader och campusmiljöer

GRI standard: –

Platsidentitet
- Utveckla god platsidentitet på våra campusområden

GRI standard: –

Konst på campus
- Förvalta befintlig och installera ny konst

GRI standard: –

Matrisen på sidorna 99–102 beskriver respektive hållbarhetsområdes positiva och negativa påverkan och relevansen i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrning.

2024051519846

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
→ FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 målen 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 2023 har vi gjort en uppdatering av hur våra nya mål i hållbarhetsstrategin bidrar till uppfyllande av prioriterade mål och delmål.

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 jamställdhet 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, som solceller på campus.
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 miljoförstöring, 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. • Engagemang i Rättvist Byggande

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

→ FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN *Göra städer och bosättningar inkluderande, sakra, motståndskraftiga och hållbara*	
11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad Senast 2030 sakerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt overkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp utvecklingsområden	• Tillskapa student- och forskarboenden • Fokus på prisvard studentboendesituation genom rimlig månadshyra
11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbattra kapaciteten for deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och forvaltning av bosattningar i alla länder.	• Miljocertifiering av all nybyggnation och storre ombyggnation • Metod for campusplaner med starkt fokus på deltagande genom en bredd av intressenter • Motståndskraft avseende forandrat klimat beaktas vid investeringar
11.4 Skydda världens kultur- och naturarv Stärka insatserna for att skydda och trygga världens kultur- och naturarv	• Utbildning ska ges till anställda och hänsyn tas vid upphandling for skotsel av våra kulturellt värdefulla byggnader och naturmiljoer
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 for kvinnor och barn, aldre personer och personer med funktionsnedsattning	• Metod for campusplaner, inkluderar grönområden och dess roll i stadsbilden
12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION *Sakerstalla hållbara konsumtions- och produktionsmönster*	
12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser Senast 2030 uppnå en hållbar forvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.	• Mål avseende energireduktion och systematiskt arbete med driftoptimering i hela beståndet • Utveckla affarsmodeller for 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 overenskomna internationella ramverk, samt avsevärt minska utslappen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser for människors halsa och miljon	• Kontroll och krav av ingående kemikalier ingår som del i kvalitetsarbetet kopplat till Miljobyggnadscertifiering av byggnader. • Kemikalier i verksamheten registreras och foljs i systemet Byggvarubedomningen.
12.5 Minska mängden avfall markant Till 2030 vasentligt minska mangden avfall genom åtgärder for att forebygga, minska, återanvanda och återvinna avfall.	• Akademiska Hus deltagande i den nationella samverkansarenan CC Build for att bygga kunskap och skapa metoder for att oka forutsattningarna for återbruk • Mål på okad mangd cirkularitet i våra projekt • Mål på okad mängd återvunnet avfall på campus
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 for hållbar upphandling, inom exempelvis rivning och anläggningsmaskiner

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA *Vidta omedelbara åtgärder for att bekampa klimatforandringarna och dess konsekvenser.*	
13.1 Stark motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer Starka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder	• Ett aktivt fokus på klimat med målsattning om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035 • Analys inom befintligt bestånd samt vid investering for att oka anpassningsförmågan mot klimatrelaterade risker
15. EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD *Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekampa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstöringen samt hejda forlusten av biologisk mångfald*	
15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer Vidta omedelbara och betydande åtgärder for att minska forstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda forlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter	• Mål på att förbättra den biologiska mångfalden på campus. • Mål på minskad negativ påverkan på biodiversitet i leverantörskedjan.
15.8 Förhindra invasiva främmande arter i land- och vattenekosystem Senast 2020 införa åtgärder for att forhindra inforseln 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 offentligprivata 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

2024051519847

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
→ Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 beslutar årligen om uppdatering skett av hållbarhetsstrategin, 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. Kvartalsvis sker återkoppling av hållbarhetsrapporteringen till Revisionsutskottet.

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 rapporterats till styrelsen.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Akademiska Hus vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet inklusive verksamhetens påverkan på Ekologisk, social och ekonomisk 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 kvartalsvis vid 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 relaterat 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 affärsplanen. Den tas årligen 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, hållbarhetsstrategin, 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 sidorna 99–102 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 114–116. 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
- CMB (centrum för byggandets management)
- Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd
- Håll Nollan – initiativtagare
- Rättvist byggande
- Sweden Green Building Council
- UN Global Compact

Externa initiativ vi stödjer/följer

- Aktiebolagslagen
- 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
- Propositionen: Politik för gestaltad livsmiljö
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande
- Svensk kod för bolagsstyrning och bolagsordningen
- TCFD (Task-force on climate related risk disclosures)
- Årsredovisningslagen

Interna riktlinjer

- Arbetsmiljöpolicy
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsstrategi
- Inköpspolicy
- 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:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
→ Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Ekologisk hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	**Klimat:** • Klimatneutrala år 2035 i hela värdekedjan **Energi:** • Minskad mängd levererad energi med 50 procent mellan 2000 och 2025	**Biologisk mångfald:** • Förbättrad biodiversitet på campus • Lägre påverkan på biodiversitet 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 2023 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 94
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 genereras 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]	– Hållbarhetsstrategi – Hållbarhetspolicy – Klimat- och energistrategi	– Riktlinje för tjänsteresor – Färdplan mot klimatneutralitet 2035 – Inköpspolicy	
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Anslutna till Fossilfritt Sverige – Business @biodiversity Sweden		
• MÅL	– Energireduktion (kWh/Kvm) 5 % – Biologisk Mångfald - mål saknas	– Klimatneutralitet 2035 i hela värdekedjan. -85% reduktion av utsläpp jämfört med basår 2019 Mål för 2023: -10% av utsläpp jämfört med basår 2019	
• UPPFÖLJNING AV MÅL	– Energireduktion (kWh/Kvm) – Utfall 2023: -2,0% – Klimatneutralitet 2035 utfall 2023 jämfört med basår 2019: -62%	– Utfall för biologisk mångfald saknas	
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV	– Klimatberäkningar i projekt – Energiprocess	– System- och materialvalsutredningar – Miljöledningssystem	
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner	– Årligt klimatavtryck (sidan 104) – Miljöledningssystem följs upp på varje företagledningsmöte och på ledningens genomgång	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–50. 1) Inkluderar strategier, riktlinjer och färdplaner

2024051519848

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
→ Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Social hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	**Hållbara campus och hälsosamma byggnader:** • Utveckla hållbart campusindex • Miljöcertifiera alla ny- och ombyggnationsprojekt enligt Miljöbyggnad	**Hållbart och jämställt bolag:** • Jämställt bolag • Hälsosamma medarbetare • Noll arbetsplatsolyckor	**Samhällsansvar:** • Förbättrad projekt- och leverantörsuppföljning
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 2023 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 94.
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.	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. Vi utvecklar under 2024 ett hållbart campusindex för att kunna mäta hållbarhetsprestanda på campus.	För hälsa och säkerhet, se specifik styrning i GRI 403:1-7 samt information i medarbetaravsnittet på sidan 28.	
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]	– Hållbarhetsstrategi – Hållbarhetspolicy – Arbetsmiljöpolicy	– Processmetod för Campusutveckling, med hållbarhetsfokus – Jämställdhet och mångfaldsplan – Inköpspolicy – Uppförandekod för medarbetare – Uppförandekod för leverantörer	
• 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" – Revision på byggarbetsplatser med fokus på anti-kriminalitet genom Rättvist byggande	
• MÅL	– Nöjd Kund Index – 70 eller mer – Antal fall av korruption – 0 st	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – 2 eller mindre – Prestationsindex (AHPI) – 80	– Utökade projekt- och leverantörsrevisioner årligen – Antal miljöcertifierade byggnader, – ökande trend
• UPPFÖLJNING AV MÅL	– Nöjd Kund Index – Utfall 2023: 61 – Antal fall av korruption – Utfall 2023: 0 st	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – Utfall 2023: 0 – Prestationsindex (AHPI) – Utfall 2023: 72	– Utökade projekt- och leverantörsrevisioner: Utfall 20 st (0) – Antal miljöcertifierade byggnader – Utfall 2023: 56 st (53)
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV	– Processmetod för Campusutveckling – 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 och leverantörsuppföljningar (sidan 18) – Analys av prestationsindex (AHPI) (sidan 10)	– Arbetsmiljöledningssystem följs upp på varje företagsledningsmöte och på ledningens genomgång – Miljöbyggnadscertifieringar (sidan 106)

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–50.
1) Inkluderar strategier, riktlinjer och färdplaner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
→ Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Ekonomisk hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	Hållbara och långsiktiga investeringar: • Ökad andel EU taxonomiförenlig omsättning Klimatrisker: • Framtidssäkrade campus mot ett förändrat klimat	Cirkularitet och resurseffektiv användning: • Ökad mängd cirkularitet i projekt • Ökad andel återvunnet avfall på campus • Minskad vattenanvändning • Ökad nyttjandegrad av lokaler på larosätena	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	–GRI 201: Ekonomiskt resultat –GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter –EU:s taxonomi	–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 högre återvinningsgrad samt att använda våra resurser effektivt minskar negativ påverkan från utsläpp och minskar risken för ökade materialpriser och skapar kundnytta genom lägre kostnader. En lägre vattenanvändning minskar negativ miljöpåverkan på våra kallor till färskvatten samt minskar mängden avloppsvatten och risken till negativ miljöpåverkan i våra hav. En effektiv användning av lokaler och ett högt lokalutnyttjande minskar kostnader, samt negativ påverkan på utsläpp framåt via hög energianvändning per person.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under 2023 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 94
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, för hela bolaget. Våra leverantörer och deras underleverantörer har ett ansvar att efterleva dem. Som offentlig bestallare 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 arbeta mer resurseffektivt och ställa om våra arbetssätt till att främja en cirkulär affär för att minska vår negativa påverkan på miljön.		
• POLICYER[1]	– Uppförandekod, intern samt för leverantörer – Inköpspolicy	– Hållbarhetspolicy – Klimat och energistrategi	– Färdplan mot klimatneutralitet 2035 – Inköpsrutiner
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio principer samt FN:s globala hållbarhetsmål – EU:s taxonomiförordning, delegerade akter samt tolkningar av Fastighetsägarna		
• MÅL	– Ökad andel taxonomiförenlig omsättning årligen – Minskad vattenanvändning årligen	– Index för hållbar lokalanvändning – öka minst 1% – Långsiktigt mål: Alla campus har genomfört klimatriskanalys och nödvändiga åtgärder för framtidssäkring	
• UPPFÖLJNING AV MÅL	– Ökad andel taxonomiförenlig omsättning årligen – utfall 2023: 52% (40%) – Minskad vattenanvändning årligen – utfall 2023: 0,24 m³/BTA (0,31 m³/BTA)	– Index för hållbar lokalanvändning – utfall 2023: 2,4% – Alla campus har genomfört klimatriskanalyser. Pågående arbete under 2023 med klimatrisk och sårbarhetsanalys på campus via arbete med masterplan	
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV	– Visselblåsarfunktion, intern samt extern – Etiska råd, internt	– Fyrstegsprincipen – 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 (sidorna 27 och 44) – Leverantörsuppföljningar (sidorna 18 och 109)	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–50.
1) Inkluderar strategier, riktlinjer och färdplaner

20240515 19849

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
→ Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor	Kulturell hållbarhet		
HÅLLBARHETSFRÅGOR	**Kulturella värden på campus** • Vårda och utveckla historiska byggnader och campusmiljöer **Platsidentitet:** • Utveckla god platsidentitet på våra campusområden	**Konst på campus:** • Förvalta befintlig och installera ny konst	
GRI-STANDARDER ELLER ANNAN	GRI-standard saknas och rapporteringsmetodik är under framtagande.		
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.	Som en del i att utveckla attraktiva campus är det viktigt att arbeta med platsidentitet och konst. Det höjer upplevelsen och främjar välmående för anställda, studenter och besökare.	Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under 2023 vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 94.
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 att hela campusmiljön ökar välmåendet 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 kulturmiljo.	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.		
HUR VI ARBETAR	Vi ansvarar för att våra byggnader och campusmiljöer behåller historiska kvalitéer, är attraktiva samt främjar hälsa.		
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att vi tar vara på de historiska värden vi har i våra byggnader och naturmiljöer samt skapa attraktiva campus som främjar välmående.		
• POLICYER[1]	– Hållbarhetsstrategi – Hållbarhetspolicy		
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Vi stödjer FN:s globala hållbarhetsmål – Propositionen "Politik för Gestaltad Livsmiljö".		
• MÅL	Mätbara mål saknas och ska utvärderas.		
• UPPFÖLJNING AV MÅL	Mätbara mål saknas och ska utvärderas.		
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV	Utvärderas under 2024.		
UTVÄRDERING AV STYRNING	Utvärdering sker genom uppföljning av mål samt genom följande data eller rutiner:	Riktlinjer tas fram under 2024.	

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–50.
1) Inkluderar strategier, riktlinjer och färdplaner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 som 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 säkerställer vi 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 befintliga beståndet samt att öka kapaciteten av förnybar energi. Produktionskapaciteten från bolagets solceller motsvarar idag cirka tre procent av vår totala elanvändning.

Lokalproducerad förnybar energi

	2023	2022
Egenproducerad el från solcellsanläggningar (MWh)	9 707	9 455
Vidaresåld egenproducerad el från solcellsanläggningar	–	–
Antal solcellsanläggningar	142	129
Installerad effekt solcellsanläggningar (kW)	14 100	12 000

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	2023	2022	2021
Användning av icke-förnybart bränsle	2 701	8 633	6 863
Användning av förnybart bränsle	711 050	713 710	735 865
Total el	359 626	366 499	368 331
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	249 660	242 195	237 656
Total värme	267 691	271 142	292 385
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	68 690	59 309	70 933
Total kyla	83 365	81 650	78 904
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	58 554	52 179	69 494
Total biogas/ånga[1]	3 069	3 052	3 108
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	3	5	6
Total energianvändning	713 751	722 344	742 728
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	376 907	353 688	378 089

1) Jämförelsesiffrorna för 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. Samarbetet med våra karnkunder där vi med gemensamma krafter arbetar för minskad energianvändning har fortsatt. Av bolagets totala energianvändning var andelen förnybar eller återvunnen energi 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	2023	2022	2021
Total energianvändning i kWh	713 750 838	722 343 627	742 728 001
Total bruksarea (BRA) i kvm	4 092 609	4 057 366	4 029 995
Energiintensitet	**174,4**	**178,0**	**184,3**

Energiintensiteten har minskat med 2,0 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas energianvändning. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2023	2022	2021
Total reduktion, MWh	21 882	20 377	-3 966
Investeringar i energieffektiviseringsåtgärder, Mkr	249	182	158

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar har fortsatt ökat 37 procent under 2023. 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 2023. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, flaklar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskalsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering. Produktionskapaciteten av el genom solceller uppgick 2023 till 9 707 MWh, investering i nya solceller fortsätter.

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 2023 har vi följt upp vår "färdplan mot klimatneutralitet 2035" där vi ligger i fas både gällande åtgärder och utsläppsminskningar. Vår klimatbudget identifierar max tillåtna utsläpp för byggnation, fastighetsenergi och övriga utsläpp fram till 2035 och under 2023 har vi skapat bättre prognoser för våra förväntade utsläpp framöver vilket möjliggör proaktivitet i klimatarbetet. Läs mer om vårt klimatarbete på sidorna 13–16. 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.

Utsläpp för basår 2019	Ton CO_2e
Scope 1	1 670
Scope 2	28 246
Scope 3	53 291
SUMMA	83 207

Akademiska Hus valde 2019 som basår för våra klimatmål då det var första året vi hade detaljerad information om våra Scope 3 utsläpp vilket möjliggjorde att våra klimatmål inkluderade hela värdekedjan.

2024051519850

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

Under 2023 har vi redovisat kraftigt reducerade klimatutsläpp från framförallt Scope 2 som till stor del beror på inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan. Vi har gjort en förändring i vår redovisningsmetodik gällande byggnadsrelaterade utsläpp i Scope 3 där stora projekt med omsättning över 10 miljoner kronor fördelas ut över projektets byggnadsår istället för som tidigare alla utsläpp för ett byggprojekt redovisas året som projektet färdigställs. Denna förändring gör att utsläppen kommer närmare när de sker och förväntas variera mindre mellan åren. Vi har även inkluderat nya utsläpp som vi tidigare har saknat data för, dessa är utsläpp för energiinstallationer och utsläpp för mindre underhåll av byggnader som nu inkluderas i Scope 3, kategori 1 vilket gjort att vi har justerat vårt basår 2019 med att även inkludera dessa utsläppskällor. Fördelning av utsläpp utgår från finansiell kontrollansats.

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

Under 2023 utgjorde Scope 1-utsläppen 852 ton CO_2e av vilken majoriteten hänförs till användning av köldmedier. Ökningen i utsläppen från köldmedier härleds till en förbättrad process för insamling av utsläppsdata samt variation mellan åren där olika storlekar av kylaggregat behöver fyllas på olika år. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på underlag från anläggningar med rapporteringsplikt. Rapportering till tillsynsmyndighet sker årligen i mars månad, varvid värdena som redovisas är från 2022 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 3 069 MWh (3 052 MWh) och består av inköpt biogas. Emissionsfaktorn för biogas har justeras för 2023 till 22 g CO_2/kWh för 2023 enligt riktvärden från Värmemarknadskommittén, där den tidigare år var satt till 0 g CO_2/kWh, vilket förklarar ökade utsläpp.

GRI 305-2: Indirekta 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. CO_2-utsläppen i Scope 2 har minskat avsevärt till följd av en lägre energianvändning (se GRI 302-1), men framförallt genom inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan vilket ger en lägre emissionsfaktor för fjärrvärmen. Våra location-based utsläpp har även de minskat avsevärt för 2023 jämfört med 2022 vilket härleds till bättre datakälla för utsläpp från el där vi nu har använt emissionsfaktor per elområde länkat till vår elanvändning istället för Nordpools elmix generellt. 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. Under 2023 har anläggningen för Ånga upphört, vilket har resulterat i noll utsläpp för kategorin Biogas/Ånga. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan är satt 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)

Vi använder oss av rekommendationerna från Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare" för uppdelning av Scope 3 utsläpp sedan 2022. Nytt för 2023 är att vi har inkluderat utsläpp för Energiinstallationer under Kategori 1 samt inkluderat utsläpp från Underhåll av byggnader som del av posten Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande) i Kategori 1. Vi har valt att inkludera utsläpp från Energiinstallationer och Underhåll av Byggnader i vårt basår (2019) för vårt klimatmål, men inkluderar ej dessa utsläpp för åren 2020-2022 i historiken då vi inte anser att det är av signifikant betydelse då klimatreduktionsmål för bolaget saknas för denna period. Under Kategori 2 har vi genomfört en större förändring i vår redovisningsmetodik gällande utsläpp från nybyggnation och ombyggnationsprojekt där vi från 2023 fördelar ut utsläppen under byggtiden istället för som tidigare är redovisa projektets totala utsläpp på det året som projektet lämnades över till kund. Denna förändring förbättrar noggrannheten i vår klimatredovisning och minskar kraftiga variationer i utsläpp mellan åren, där storleken tidigare av våra utsläpp från material till viss del har berott på hur många projekt som blev färdigställda. För 2023 har vi justerat vår definition på vilka projekt som är värdehöjande. Numera är det projekt över 10 Mkr, föregående år var det projekt över 50 Mkr.

Vi klimatberäknar alla projekt över 10 miljoner under flera skeden av projekterings och byggtiden för att aktivt kunna analysera klimatpåverkan från olika materialval och göra eventuella justeringar. Den signifikanta minskningen av utsläpp inom Scope 3 beror framförallt på mindre materialanvändning från byggnation genom ett kontinuerligt arbete med vårt bolagsmål om minskad nybyggnation, implementering av fyrstegsprincipen för att främja cirkularitet samt materialval med lägre klimatpåverkan men även från lägre utsläpp från energisektorn relaterad till tillverkning och transport av fjärrvärme och el.

Ton växthusgaser	2023	2022	2021
SCOPE 1			
Köpta energibränslen	68	—	—
Drivmedel till tjänstefordon	17	16	14
Köldmedieläckage	767	679	1 047
SUMMA SCOPE 1	852	695	1 061
SCOPE 2 (market-based)			
Fjärrvärme	5 622	17 698	19 730
Fjärrkyla	404	295	287
El	359	366	368
Biogas/Ånga	—	3	2
SUMMA SCOPE 2	6 385	18 362	20 387
SUMMA SCOPE 2 (location-based)	29 564	77 574	—

Ton växthusgaser	2023	2022	2021
SCOPE 3-UTSLÄPP			
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster[1]	8 030	5 092	47 390
Material i byggprojekt	—	—	46 640
Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande)	5 727	4 394	—
Löpande och planerad skötsel och underhåll (Markskötsel)	803	698	750
Energiinstallationer	1 500	—	—
2: Kapitalvaror	8 942	12 738	—
Nyproduktion (klimatdeklaration)	6 119	9 405	—
Nyproduktion (utöver klimatdeklaration)	—	—	—
ROT (värdehöjande)	2 823	3 333	—
3: Bränsle och energirelaterade utsläpp	5 635	6 532	6 310
Uppströms utsläpp från el, värme, kyla	5 635	6 532	6 310
4: Transport och distribution	1 274	1 062	3 506
Transporter från byggprojekt	1 274	1 062	3 506
5: Avfallshantering	542	1 043	1 698
Avfall i egen verksamhet (byggprojekt)	542	1 043	1 698
6: Tjänsteresor	88	151	106
Flyg[2,3]	47	133	90
Tåg[3]	0	4	—
Taxi och hyrbil[3]	15	1	3
Personfordon	14	12	10
Hotellvistelse[3]	12	1	3
7: Pendlingsresor	188	132	169
8: Uppströms hyrda tillgångar[4]	—	—	—
11: Användning av sålda tillgångar[5]	—	—	—
12: Avfallshantering av sålda tillgångar[5]	—	—	—
13: Uthyrda tillgångar[4]	—	—	—
15: Investeringar[6]	—	—	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP	24 699	26 750	59 180
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)	31 936	45 807	80 628

Akademiska Hus följer rekommendationerna från Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare".
1) Nya utsläppskällor för 2023 är Energiinstallationer med egen post och Underhåll för Byggnader där utsläppen inkluderas i posten Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande). Notera att dessa utsläppskällor ej har inkluderats för åren 2021–2022.
2) För redovisningsår 2021 har utsläppen från flyg och tåg redovisats på samma rad, från 2022 redovisar vi dem uppdelade.
3) För 2023 har extern leverantör av utsläppsdata ändrats.
4) Akademiska Hus hyr inga tillgångar som påverkar klimatredovisningen.
5) Under kategori 11 och 12 har fastigheter sålts under 2023 men Akademiska Hus var inte första ägare varav utsläpp för fastighetens livslängd ej redovisas.
6) Akademiska Hus har inga indirekta investeringar eller joint ventures.

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

GRI 305-4: Utsläppsintensitet växthusgaser

Akademiska Hus följer sedan 2022 redovisning av utsläppsintensitet enligt rekommendationerna från Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare". Vår rapportering för intensitetsmått består av bruttoarea (BTA) på Scope 1 och 2, för Scope 1 till 3 delat med BTA samt intensitetsmått för utsläpp på nyproduktion och större ombyggnation. Vi har signifikant reducerat vår utsläppsintensitet under 2023 från framförallt Scope 2 med energieffektiviseringar och inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan samt i Scope 3 från våra Ny och Ombyggnationsprojekt som barleds till fler cirkulära lösningar och implementering av material med lägre klimatpåverkan.

För 2023 var bruksarea (BRA) 4 084 000 kvm (4 057 000) och Bruttoarea (BTA) 4 497 000 kvm (4 460 000). Data för utsläppsintensitet inkluderar hyresgästernas utsläpp från verksamhetens energianvändning. BTA för Nybyggnation var under 2023 18 955 kvm och för Ombyggnation 29 639 kvm.

	2023	2022	2021
Årliga scope 1 och 2 utsläpp per area (kg CO2e/kvm BRA)	1,8	4,7	5,3
Årliga scope 1 och 2 utsläpp per area (kg CO2e/kvm BTA)	1,6	4,3	—
Årliga scope 1 och 2 utsläpp samt löpande utsläpp i scope 3 per area (kg CO2e/kvm BTA)	7,1	10,3	—
Årliga utsläpp från nyproduktion per area (kg CO2e/kvm BTA)	323	401	—
Årliga utsläpp från större renovering och ombyggnation per area (kg CO2e/kvm BTA)	95	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. Utsläpp från Nybyggnation och Ombyggnation beräknas med A1-A3

Vatten och Biologisk mångfald

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

Akademiska Hus använder endast vatten från det kommunala systemet och arbetar för att minska vattenanvändningen. Genom åtgärder som installation av snålspolande vattenarmaturer vid projekt och utbyte av befintliga vattenarmaturer med snålspolande alternativ. Vi arbetar också aktivt med att förbättra lokalt omhändertagande av dagvatten på campus genom att ta hand om vattenmängden i växtytor och därmed minskar till de kommunala avloppssystemen. 2023 är andra året då vattenanvändning rapporteras och användningen minskar avsevärt jämfört med föregående år vilket härleds framförallt till införandet av mer vattensnåla armaturer. Vi arbetar fortfarande med att säkerställa datakvaliteten. Vi samverkar med våra hyresgäster om att minska vattenanvändningen framförallt där lokala behov finns. Under 2023 har vi på Albano för vår hyresgäst Stockholms universitet invigt det levande konstverket och vattenprojektet Future Island i form av en bäck som ska simulera klimatförändringarna. Future Island består av en ö uppdelad i två klimatzoner där den norra delen är uppvärmd med +5 grader med hjälp av förnyelsebar energi som förändras med tiden och visar på klimatförändringars inverkan på naturen.

GRI 303-2: Hantering av vattenutsläppsrelaterad påverkan

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

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

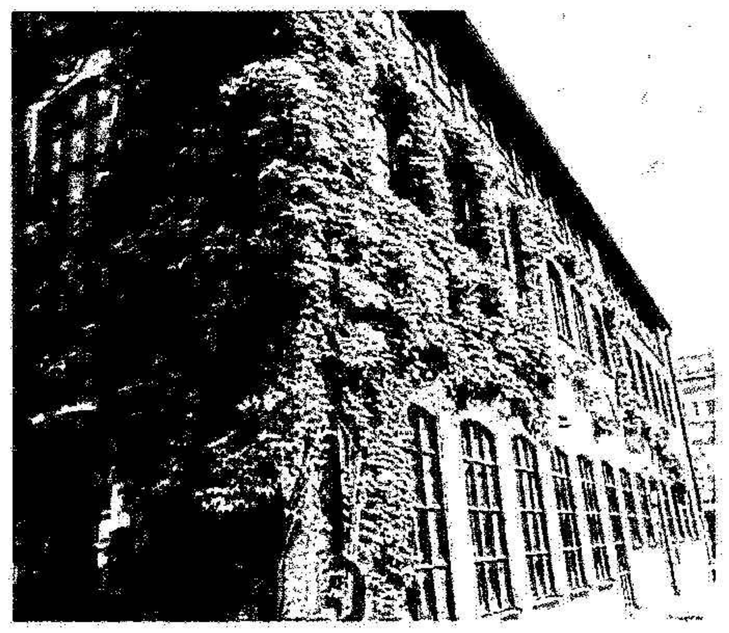
Förbrukning av vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader. Vanligast är att vi har digital fjärravläsning, medan det även finns byggnader med manuell avläsning varje månad

Hyresgästernas vattenanvändning ingår i redovisningen. För beräkning av vattenintensitet var Bruttoarean (BTA) för 2023 4 497 000 kvm. Akademiska Hus mäter och följer upp vattenanvändningen och har under 2023 satt ett nytt mål på att minska vattenanvändningen årligen. Vi arbetar systematiskt med att minska vattenanvändningen, både i projekt med snålspolande armaturer i linje med kraven från EU-taxonomin och vid utbyte av befintliga vattenarmaturer på campus.

Vi har insamling av regnvatten som lagras och används för sprinklersystem av gröna ytor

m³	2023	2022
Total vattenanvändning	1 076 122	1 402 807
– varav vidaredebiteras hyresgästerna	484 971	447 748
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden[1]	—	—
Vattenintensitet (m³/kvm BTA)	0,24	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

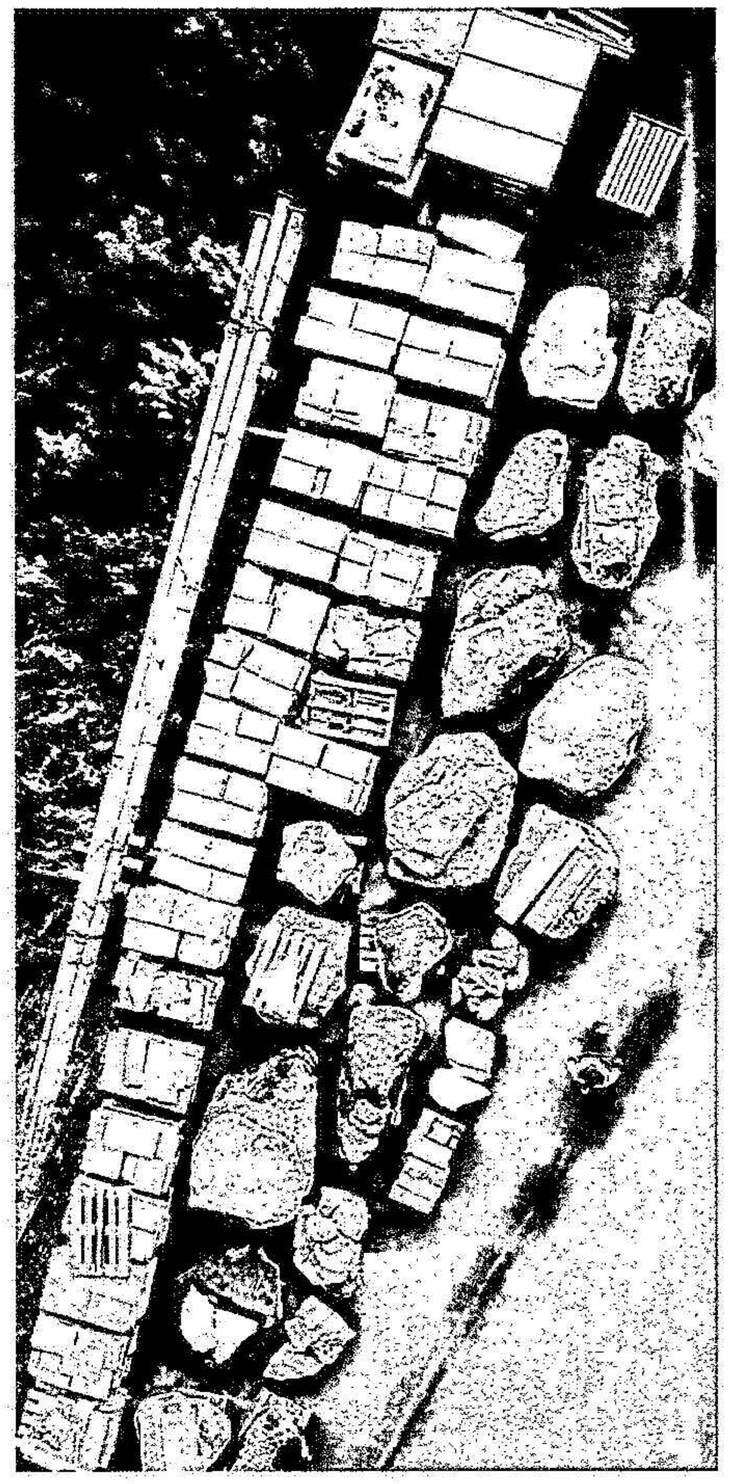
Akademiska Hus har identifierat biologisk mångfald som en prioriterad hållbarhetsfråga under vårt hållbarhetsområde "Ekologisk hållbarhet" (se sidan 99) samt är en väsentlig miljöfråga identifierad i vår ISO 14001 certifiering. Vi har under 2023 gjort en kartläggning av var verksamhets påverkan på den biologiska mångfalden med hjälp av extern konsult i enlighet med ramverket för Science Based Targets for Nature (SBTN). SBTN är ett standardiserat sätt att kartlägga påverkan från direkt verksamhet, samt uppströms och nedströms i värdekedjan. Utgångspunkten var de påverkansfaktorer som IPBES (FN:s forskarpanel om biologisk mångfald) slagit fast är drivande för förlusten av biologisk mångfald. Kartläggningen enligt SBTN bestod av en nulägesanalys av vår påverkan i den direkta verksamheten med fokus på vårt marknnehav på våra campus och påverkan från vår värdekedja samt en kartläggning i enlighet med SBTN steg 1A. Vi har även kopplat resultatet till kommande EU-krav på hållbarhetsredovisning av biodiversitetsaspekter enligt CSRD/ESRS.

På våra campus har vi under 2023 exempelvis låtit klippta gräsmattor växa upp till ängsmark i Uppsala och planterat cirka 100 000 lokväxter i Stockholmsområdet med hänsyn till biologisk mångfald. Vi har under 2023 infört krav på att biologisk mångfald ska främjas i våra byggprojekt och att planteringar som genomförs ska främja biodiversitet. Under 2024 påbörjar vi Naturvärdesinventeringar (NVI) på vara campus samt trädinventeringar för att förbättra vår skötsel och underhåll av värdefulla biotoper. Vårt arbete med att minska påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan består främst av att minska inköp av nya material genom implementering av fyrstegsprincipen i projektverksamheten.

2024051519851

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



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 2023 har vi ökat vår 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. 2023 års uppföljning omfattar 12 (7) av våra större avfallsentreprenörer och dessa står för 74 procent (51) av våra avfallskostnader i driften för året. Under 2024 kommer arbetet med utveckling av uppföljning fortlöpa, för att insamlad data ska bli mer tillförlitlig samt med målbilden att nå en ännu högre täckningsgrad. Samarbetet med entreprenörerna och transportörerna är en central del i att lyckas med detta arbete och alla stora avfallsbolag har ej kunnat lämna data för åren 2022–2023.

I våra byggprojekt ställer vi normalt krav på entreprenören att presentera och underhålla en avfallsplan som reglerar hantering av avfall på byggarbetsplatsen. Under 2023 påbörjades ett arbete för att få bättre uppföljning av avfallsströmningar från byggprojekt med mål om en träffsäkrare bolagsövergripande avfallsstatistik inför 2025. Medvetenheten kring cirkulära materialflöden och återbruk har ökat under 2023 och målbilden är att cirkularitet är en naturlig del i våra byggprojekt. Cirkularitet är komplext men genom utveckling och samverkan med kunder, leverantörer och entreprenörer kan vi driva på omställningen inom bolaget och kan samtidigt bidra till hela branschens utveckling. Genom deltagande i utvecklings- och innovationsprojekt som arbetar för ökat återbruk lär vi oss tillsammans med övriga aktörer i branschen att hitta vägar framåt mot en cirkulär bygg- och fastighetssektor.

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

Informationen är inhämtad data från 12 (7) av våra större avfallsentreprenörer, där datan totalt täcker 74 procent (51) 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 2023). Akademiska Hus har rapporterat på avfall sedan 2022, därav saknas data från tidigare år.

Antal ton	2023	2022
Farligt avfall – totalt	9	10
Återanvändning	—	—
Återvinning	9	10
Deponi	—	—
Förbränning med energiåtervinning	—	—
Förbränning utan energiåtervinning	—	—
Annat bortskaffande	—	—
Icke-farligt avfall – totalt	3 622	3 559
Återanvändning	4	—
Återvinning	998	499
Deponi	25	1
Förbränning med energiåtervinning	2 594	3 059
Förbränning utan energiåtervinning	—	—
Annat bortskaffande	1	—
TOTALT	3 631	3 569

Hållbarhetscertifieringar

AKA-1 Hållbarhetscertifieringar

Under 2023 har Akademiska Hus uppdaterat vårt certifieringsmål med att all nybyggnation ska uppnå byggnadsbetyg Guld, undantaget studentbostäder som ska sträva efter byggnadsbetyg Guld men minst nå nivå Silver. Större ombyggnationer ska uppnå minst byggnadsbetyg Silver. Alla certifierade byggnader där certifikatet ej längre är giltigt ska certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift med minst nivå Silver.

Under 2023 hade Akademiska Hus 56 (53) certifierande byggnader varav 13 (12) på Guldnivå och 43 (41) på Silvernivå. Nya händelser under 2023 var 4 stycken preliminära certifieringar och 2 stycken verifieringar samt att en certifiering slutade gälla på grund av utlöpt 10-års gräns.

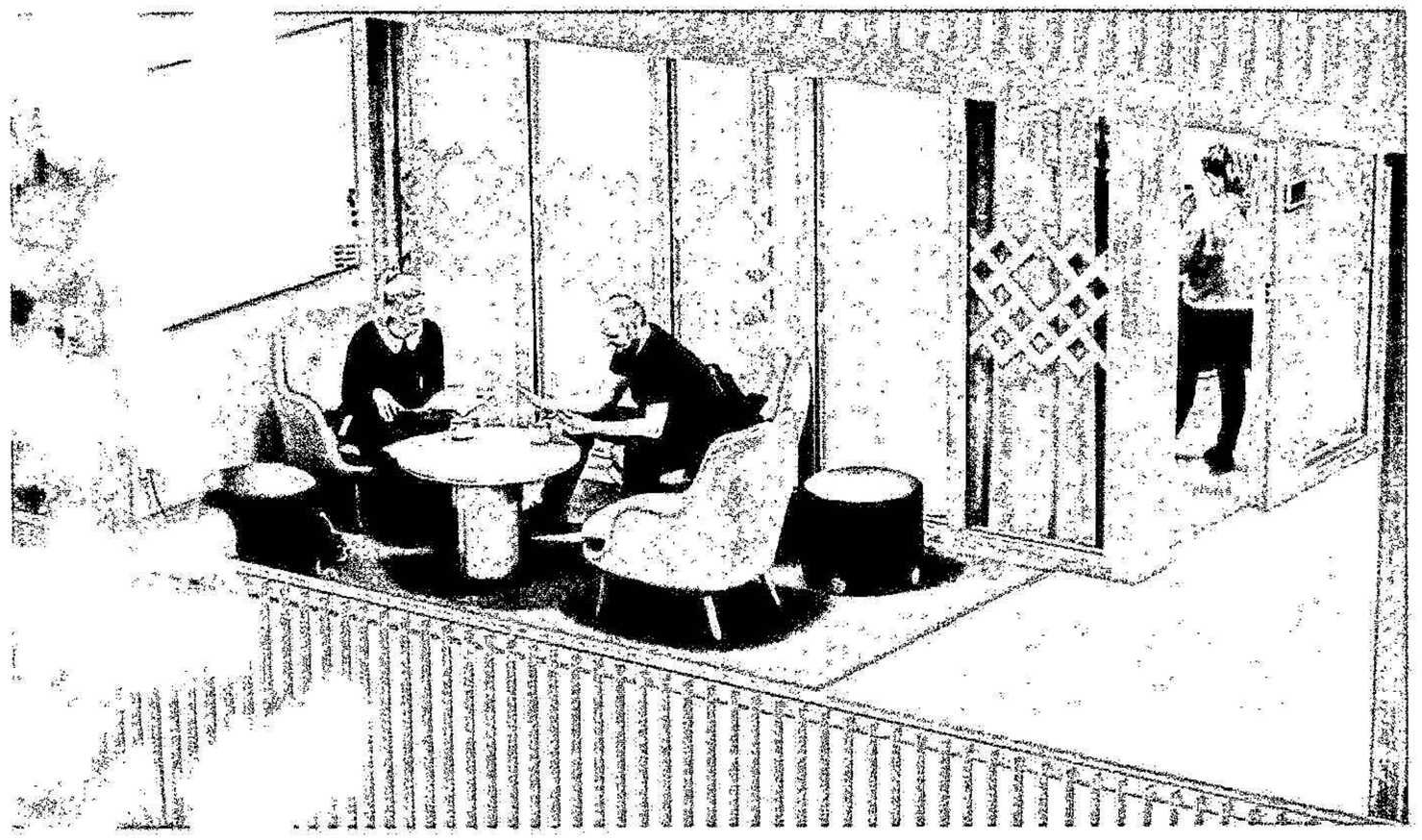
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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. Nytt för räkenskapsåret 2023 är att bedömning av omfattning även ska ske av miljömål 3-6, dock ska förenlighet för dessa miljömål redovisas först 2024. För miljömål 1 och 2 redovisas hur stor del av vår verksamhet som uppfyller de tekniska kraven och därmed bedöms som taxonomiförenliga.



Taxonomin omfattar följande miljömål:

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

För Akademiska Hus är miljömål 1 mest relevant av miljömålen och utgör grundstommen i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljomål 1 är tydligt definierat för fastighetsbranschen med gränsvärden för energiprestanda.

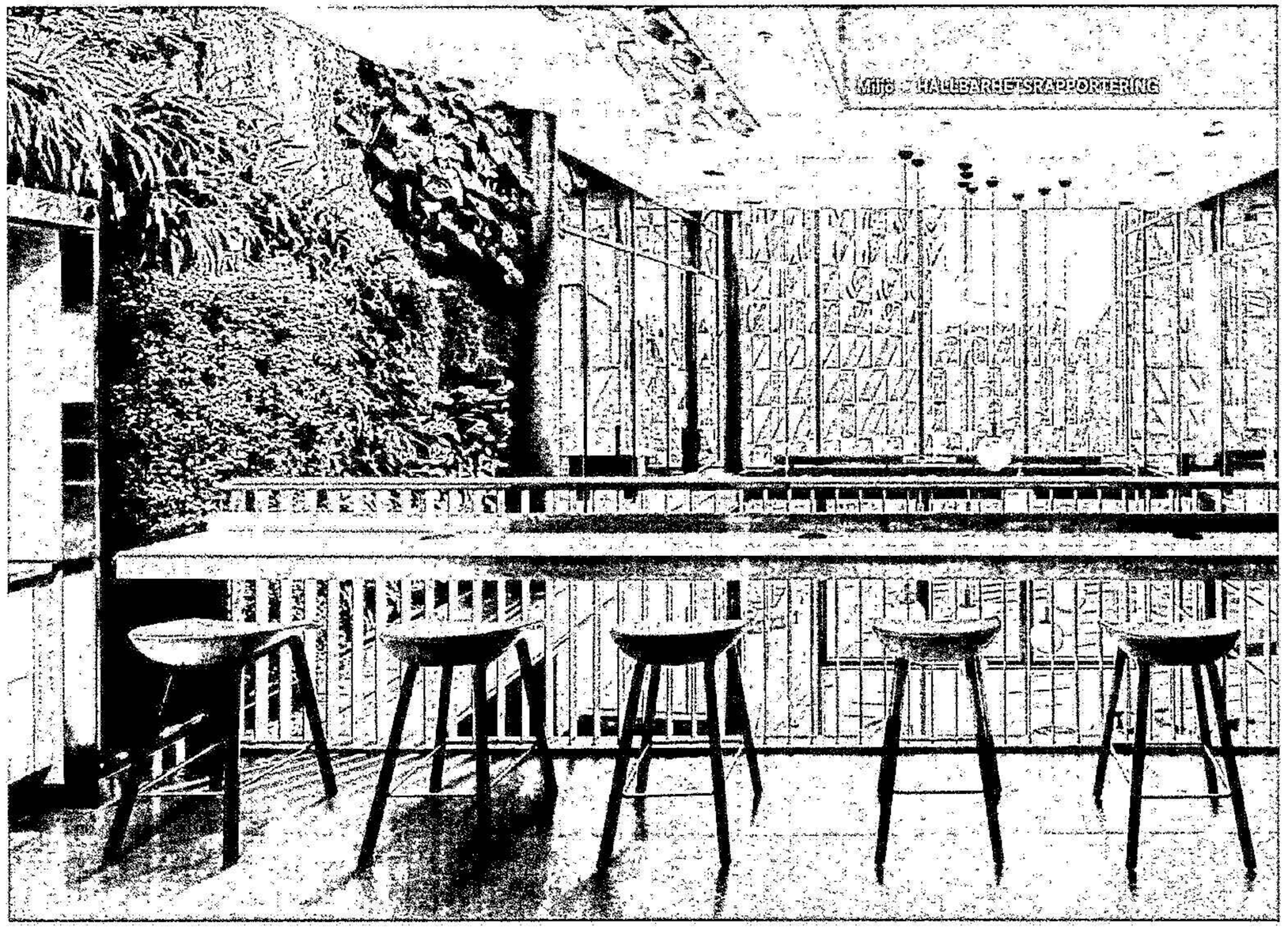
För miljömål 1-2 återfinns vår verksamhet inom kapitel 7. Bygg- och fastighetsverksamhet, där kapitlet delas in i olika ekonomiska verksamheter. Akademiska Hus kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Akademiska Hus på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion samt på 7.6 dar våra stora satsningar på solceller redovisas. Övriga delar inom kapitel 7 ingår i vara omsättningsdrivande verksamheter och rapporteras således inte separat. Vi rapporterar inte på några tillkommande ekonomiska verksamheter inom miljömål 1 och 2 jämfört med 2022. Ingen screening gällande vara leverantörer har annu gjorts eller tillgodoräknats i rapporterade siffror. For varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda for 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 miljomålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.6 och 7.7 bedömer vi att DNSH kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter och byggnader avseende risker relaterade till temperatur, vatten, fast massa och vind. Metodmässigt har en överlagringsanalys genomförts, vilket innebär att fastigheterna och byggnaderna överlagras med riskområden för att se vilka objekt som hamnar inom ett riskområde. Analysen har resulterat i en riskklassning av varje objekt för identifierade klimatrisker. För att genomföra riskanalysen har olika datakällor använts, där merparten är publika källor från myndigheter såsom MSB, SMHI, SGU och Lantmäteriet. Läs mer om detta arbete i avsnittet TCFD på sidorna 114–116. För miljömål 4 som avser cirkulär ekonomi redovisar vi endast omfattning och detta avser den ekonomiska verksamheten 3.1 Uppförande av nya byggnader.

2024051519852

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2



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 2024 för att omfatta tillkommande krav som utvecklas inom ramen för taxonomin. Utöver detta arbetar vi även med att harmonisera de tekniska kraven i framför allt vår process för nyproduktion och större ombyggnationer. Vidareutveckling av datainsamling och process för framför allt beräkningar av primärenergi är något vi ser som viktigt fokus 2024 för att förbättra kvalitén och aktualiteten i uppföljningen, som ett komplement till energideklarationer som idag utgör grunden i vår taxonomirapportering.

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

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

ANALYS AV UTFALLET

Taxonomin omfattar Akademiska Hus omsättning till 100 procent och motsvaras av koncernens intäkter, exklusive övriga rörelseintäkter. Den del som är förenlig med taxonomikraven enligt verksamhet 7.7 och som bedöms som hållbar omsättning avser i huvudsak hyresintäkter samt del av övriga förvaltningsintäkter. 52 procent (40) är förenligt med taxonomikraven och bedöms som hållbar omsättning till följd av att fastigheterna uppfyller kraven för miljömål 1, en förbättring med 12 procentenheter jämfört med föregående år. Under året har vi aktivt arbetat med de fastigheter som ej uppfyllde taxonomikraven med målbilden är att öka andelen hållbara fastigheter. Arbetet med energiprestanda och energieffektivisering är väl förankrat i vår verksamhet, vilket är en stor anledning till ökningen av antalet hållbara fastigheter tillsammans med nya processer för att få in uppdaterad data på primärenergi.

100 procent av driftsutgifterna omfattas av taxonomin och återfinns på raderna underhåll- och utvecklingskostnader i resultaträkning på sidan 52. 46 procent (40) av dessa driftsutgifter är förenliga med taxonomin. Den lägre ökningen av förenlighet för driftsutgifter jämfört med ökningen avseende omsättning beror framför allt på stora underhållsåtgärder i en specifik byggnad i Luleå som ej klassas som hållbar. För kapitalutgifter omfattas 97 procent (91) av taxonomin och går att härleda mot not 13 Förvaltningsfastigheter samt not 19 Inventarier och installationer. Andelen förenliga kapitalutgifter uppgår till 29 procent (22). Ökningen beror på högre förenlighet i befintligt bestånd 7.7, men även en minskad andel nyproduktion 7.1. Utfallet som avser 7.6 avser under året gjorda investeringar i solcellsanläggningar, vilket bidrar till att begränsa klimatförändringarna.

Avseende verksamhet 7.1 krävs det fortfarande stora insatser kommande år för att harmonisera mot de tekniska kraven, då våra investeringar i nyproduktion för 2023 uppgick till 33 procent (42) procent av totala kapitalutgifter 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 ytterligare under kommande år. I juni publicerade Akademiska Hus ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer. Ramverket har delvis inkorporerat taxonomins kriterier, med fokus på de tekniska kriterierna, i syfte att ge en indikation om hur väl investeringar under det gröna ramverket linjerar med taxonomin.

Akademiska Hus har under året inte emitterat några obligationer under det gröna ramverket.

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder (eng. Minimum safeguards) i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag där fokusområdena är mänskliga rättigheter, anti-korruption, beskattning och rättvis konkurrens. Vi rapporterar årligen vårt arbete med de globala målen och de 10 principerna till UN Global compact via "Communication in progress, CoP" som är publikt.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER, INKLUSIVE ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER

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

Vår Inköpspolicy samt Uppförandekod för leverantörer är centrala stödjande dokument i vår verksamhet och uppföljning av leverantörer utförs löpande liksom riskutvärderingar. En ledande princip är att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut). I varje fas finns ett ramverk av rutiner och checklistor för vad som ska kontrolleras och följas upp, samt vilka metoder vi använder vid genomförandet. Vi har utökat vårt arbete med fördjupade leverantörsuppföljningar där vi har granskat drygt 100, där urvalet är baserat på kontraktsvärde, och gjort 10 platsrevisioner samt 10 desktoprevisioner. Socialt ansvar i hela värdekedjan har identifierats som ett prioriterat område, där processerna behöver utvecklas ytterligare genom ökad kompetens, styrning och säkerställa efterlevnad i högre utsträckning än tidigare. Tillsammans med kraven i vår ISO certifiering (14001 och 45001) och de nya lagkrav som kommer skapas ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av vår leverantörskedja. Utöver var visselblåsarfunktion tittar vi på hur vi kan hantera/ta fram en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. För att stärka arbetet mot fusk och arbetslivskriminalitet blev Akademiska Hus under 2023 medlem i Rättvist byggande. Rättvist byggande är en ideell förening som har som ändamål att följa upp lag- och avtalsefterlevnad medlemmarnas utvalda projekt i syfte att motverka fusk, lagbrott och andra oegentligheter; främst arbetslivskriminalitet.

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

ANTI-KORRUPTION OCH MUTOR

Som företag är Akademiska Hus skyldiga att förhålla sig till de lagar och regler som handlar om givande och tagande av muta. Vi måste också leva efter reglerna i den s k Näringslivskoden som tagits fram för hur bolag ska agera i vissa situationer. Vi har policyer och riktlinjer som behandlar etiska frågor och förhållningssätt som beaktar Näringslivskoden. Som ett led i att underlätta för alla i bolaget att följa dessa styrande dokument och för det fall att möjlighet inte funnits att rådgöra med närmsta chef, finns vårt etiska råd. Rådets uttalanden ska leda till en bolagsgemensam praxis till hur medarbetare i bolaget ska agera i frågor som rör exempelvis representation, gåvor och andra etiska dilemman. Rådet är också en kanal medarbetare att anmäla misstanke om oegentligheter inom bolaget. Även bygg och fastighetsbranschen har en överenskommelse mot mutor och korruption som Akademiska Hus anslutit sig till.

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

BESKATTNING

Akademiska Hus ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i lagar och praxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler. Bolaget ska vara affärsmässig i sin skattehantering, men inte föra en aggressiv skatteplanering som kan tendera att hamna i en gråzon. Vi ställer krav på att våra partners, leverantörer och kunder har motsvarande förhållandesätt i sin skattehantering.

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

RÄTTVIS KONKURRENS

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

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

2024051519853

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Överblick Akademiska Hus och taxonomins miljömål

För Akademiska Hus är miljömål 1 mest relevant av miljömålen och utgör grundstommen i vår taxonomirapportering. Koncernen bedriver ingen verksamhet inom kärnkraft eller fossil gas och rapporterar således inte något om detta. För förenlighet krävs väsentligt bidrag till ett av miljömålen samt att inte orsaka betydande skada (DNSH) för de övriga miljömålen. För miljömål 1 finns endast DNSH-krav för miljömål 2.

ANDEL AV OMSÄTTNINGEN / TOTAL OMSÄTTNING

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	52%	100%
CCA	–	–
WTR	–	–
CE	–	–
PPC	–	–
BIO	–	–

Omsättning

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 52 procent (40).

ANDEL AV KAPITALUTGIFTER / TOTALA KAPITALUTGIFTER

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	29%	97%
CCA	%	97%
WTR	–	–
CE	%	33%
PPC	–	–
BIO	–	–

Kapitalutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) och 2 (CCA) till 97 procent (91) men också miljömål 4 (CE) till 33 procent (avser nyproduktion). Förenlighet uppgår till 29 procent (22) och avser miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 2 eller 4.

ANDEL AV DRIFTSUTGIFTER / TOTALA DRIFTSUTGIFTER

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	46%	100%
CCA	%	100%
WTR	–	–
CE	–	–
PPC	–	–
BIO	–	–

Driftsutgifter

Omfattar både miljömål 1 (CCM) och 2 (CCA) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 46 procent (40) och avser miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 2.

Koderna är förkortningar av miljömålen:
CCM: Begränsning av klimatförändringar **CCA:** Anpassning till klimatförändringar **WTR:** Vattenresurser
CE: Den cirkulära ekonomin **PPC:** Förebyggande och begränsning av föroreningar **BIO:** Biologisk mångfald

DEFINITION AV NYCKELTAL

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

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 inventarier och installationer som redovisas i not 19.

Andelen som omfattas av taxonomin är hänförlig till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt och genererar hyresintäkter. Individuella schablonberäkningar har använts på de fastigheter som nyttjas både internt och externt där beräkningen har baserats på kontraktsytor. Detta för att inte räkna med kapitalutgifter för våra egna kontor. Huvuddelen av våra kapitalutgifter är hänförliga till specifika fastigheter, men för campusgemensamma kapitalutgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 52 procent. Exploateringsprojekt eller köp av mark omfattas ej.

Driftsutgifter
Totala driftsutgifter består av underhållskostnader som inte aktiverats i koncernen samt utvecklingskostnader, se not 7. Andelen som omfattas av taxonomin motsvarar driftsutgifter för fastigheter som hyrs ut externt och genererar 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 52 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
	Kod/ Koder	Omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2.) omsättning, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	3 962	52%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	40%	—	—
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		3 962	52%	52%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	—	40%		
varav möjliggörande verksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömassigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	3 664	48%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								60%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		3 664	48%	48%	—	—	—	—	—								60%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		7 626	100%	100%	—	—	—	—	—								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0%																
Totalt (A + B)		7 626	100%																

J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL – Verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet
EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet

2024051519854

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
	Kod/Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av teknologier för förnyelsebar energi	CCM 7.6	43	2%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	1%	E	—
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	785	28%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	21%	—	—
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		828	29%	29%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	22%		
varav möjliggörande verksamheter		43	2%	2%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	1%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Nyproduktion	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	918	33%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								42%		
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	984	35%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								27%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 903	68%	68%	—	—	—	—	—								69%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 730	97%	97%	—	—	—	—	—								91%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		79	3%																
Totalt (A + B)		2 809	100%																

J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL – Verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet
EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
→ Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2023

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
	Kod/ Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA7.7	105	46%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	40%	—	—
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		105	46%	46%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	40%		
varav möjliggörande verksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—		0%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—		0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA7.7	122	54%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								60%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		122	54%	54%	—	—	—	—	—								60%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		227	100%	100%	—	—	—	—	—								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	0%																
Totalt (A + B)		228	100%																

J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL – Verksamheten omfattas inte av taxonomin för det relevanta miljömålet
EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta målet

2024051519855

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
→ TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

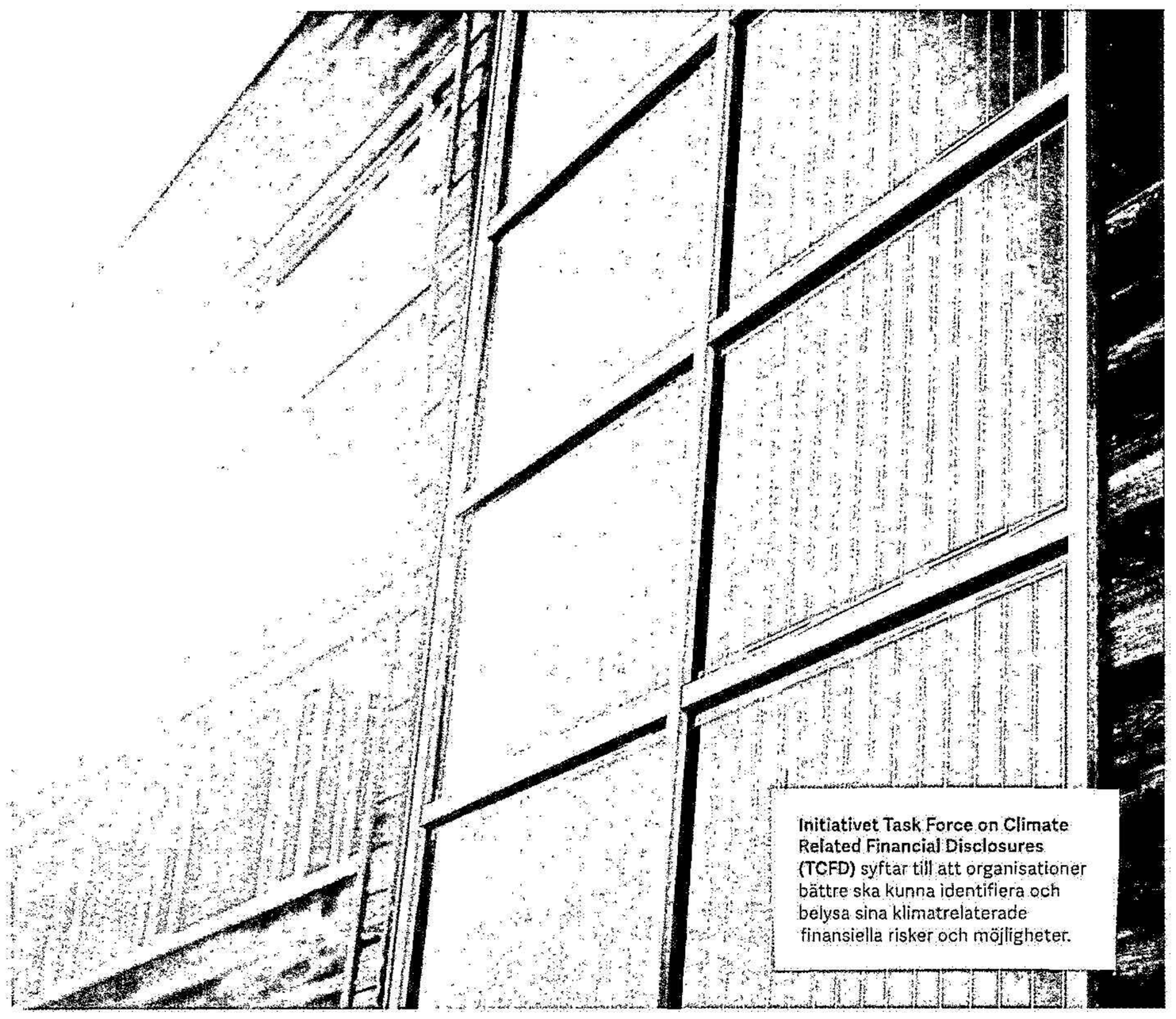
Hantering av klimatförändringarna (TCFD)

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. Området klimatrelaterade risker och möjligheter är komplext, till stora delar svårbedömt, och bygger på analyser som tar sin utgångspunkt i klimatscenarios som på ett övergripande plan beskriver en möjlig framtida klimatutveckling. Akademiska Hus följer TCFD:s rekommendationer i största möjliga utsträckning. Under 2023 har vi tagit nästa steg i att trygga våra byggnaders motståndskraft mot klimatförändringar nu och i framtiden, "Metod för klimatrisk- och sårbarhetsanalys". Metoden tar utgångspunkt i den inventering som gjordes under 2022 där samtliga byggnader analyserades utifrån klimatrisker som översvämningar, skred och erosion, värmestress och skogsbrand. Under 2023 har byggnader med höga riskvärden genomgått ytterligare analys utifrån utsatthet och sårbarhet för att prioritera var åtgärder behöver genomföras. Analysen inkluderar även åtgärdsförslag som ska fasas in i våra underhållsplaner samt investeringsplaner för våra utemiljöer. För att verksamheten enkelt ska kunna ta till sig klimatriskbedömningarna har vi visualiserat dessa i vårt system "Digital Buildings" där riskerna fungerar som ett GIS-lager på kartvyer. I alla investeringsbeslut ingår från och med 2023 hållbarhet som en parameter, både klimatpåverkan och klimatrisker.

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 hållbart 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 fastighetsutveckling mot ombyggnation, mindre grad av nybyggnation och bygga klimateffektivt
- Förvalta de resurser som vi redan tagit i anspråk och öka de cirkulära materialflödena
- Bygga och utveckla energieffektiva byggnader och energisystem som minskar fossilberoendet
- Utvärdera hållbarhetsaspekter i investeringsprocessen



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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
→ TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

RCP 2,6
Utsläpp i linje med Parisavtalet

Detta scenario innebär en kraftig samhällsomställning där växthusgasutsläpp kulminerar runt år 2020 och halveras till 2050.

- Ny förnybar energiteknik har installerats i stor skala
- Utveckling och investering i lösningar som gynnar ett lågt energibehov har genomförts
- Kraftfulla åtgärder har genomförts inom transporter, resande och infrastruktur
- Världens länder har lyckats ta beslut över nationella gränser och teknikdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att möjliggöra snabb utsläppsminskning
- Den nationella temperaturhöjningen i Sverige ökar med 1,5–3 °C
- Det blir 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

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 fossilfria energilösningar.

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

RCP 8,5
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.

- 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
- Den nationella temperaturhöjningen i Sverige ökar till uppskattningsvis 2–4 °C
- Antalet dagar med extremväder och översvämningar ökar med mer kraftfulla fysiska klimateffekter som följd
- Fluktuationer i klimatet ökar

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

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

2024051519856

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

→ TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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 Finansdepartementet. 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. 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 valde Akademiska Hus under 2021 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 och styrs genom en bolagsövergripande klimatbudget. Vi har också kravet att all nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad med totalbetyget guld och större ombyggnationer med betyget silver. 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 på kort sikt. Ansökan för godkända klimatmål enligt SBTi sektorsspecifika standard är påbörjad och beräknas vara klart under 2024 där framför allt det långsiktiga målet behöver säkras.

RISKHANTERING

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Akademiska Hus och klimatrelaterade risker omfattas av denna process. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad ordning. Företagsledningen gör en samlad bedömning av de inventerade riskerna för att lyfta de med störst strategisk tyngd till revisionsutskott och styrelse. Enligt TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade finansiella risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära, exempelvis höjda koldioxidskatter eller ökade priser på utsläppsrätter som är tänkta att bidra till minskad användning av fossila bränslen. Fysiska risker, orsakade av exempelvis översvämningar och förändrade temperaturnivåer, kan orsaka direkt skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten vilket i sin tur påverkar tillgångarnas värde. Dock är våra byggnader väl utspridda i landet vilket gör att risken sprids och sannolikheten för stora finansiella skador på kort sikt sett till hela beståndet ändå blir relativt låg. Fysiska risker och omställningsrisker är sammanlänkade. En alltför långsam övergång till en fossiloberoende ekonomi kan kortsiktigt minska de negativa konsekvenserna av omställningen men samtidigt intensifiera den fysiska risken då sannolikheten för skador ökar. Om de fysiska riskerna blir större kan det å andra sidan leda till snabbare och mer stegvisa ändringar i klimatpolitiken, vilket kan ge större omställningsrisker på kort sikt. För mer information om Akademiska Hus riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 36–39 samt 114–115.

MÅL OCH MÄTETAL

Akademiska Hus antog under 2021 ett nytt klimatmål och en ny klimat- och energistrategi samt 2022 en färdplan mot klimatneutralitet 2035 för att växla upp och konkretisera vårt 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 arbetar för 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 och taxonomiförenlighet av befintligt bestånd, samt att möjliggöra en klimatoptimerad utformning när vi bygger om och bygger nytt.

EN ANALYS AV FRAMTIDEN – KLIMATSCENARIER

Ett klimatscenario beskriver en möjlig klimatutveckling baserad på antaganden om förändringar i atmosfären, beroende på människans aktiviteter. Det finns ingen som kan säga exakt vilket utsläppsscenario som inträffar i framtiden och därför beskriver forskarna hur klimatet kan förändras med hänsyn taget till olika 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 gjordes under 2022 utifrån klimatscenariot RCP 8,5 och med tidshorisonten 2100, vilket är en rekommendation från Boverket samt försäkringsbolag. Analysen indikerar att mer än 50 procent av våra byggnader riskerar att utsättas för hög risk av en eller flera klimatrisker. Det är i synnerhet skyfall och delvis värme som kan komma att påverka våra byggnader och dess användare. Under 2024 kommer arbetet att fortlöpa med åtgärdsplaner men då kommer också en riskbedömning utifrån RCP 4.5 (utsläppen ökar något och kulminerar vid 2040) att genomföras, vilket Fastighetsägarna rekommenderar. Samarbeten med andra fastighetsägare och samhällsaktörer är en viktig del i åtgärdsfasen.

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

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
→ GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 området Social hållbarhet är det helt avgörande.

All personaldata har sammanställts per 31 december 2023

Medarbetare

GRI 2-7: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2023 till 590 (540), varav 577 (538) var tillsvidareanställda och 13 (2) visstidsanställda. 18 (21) anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 10 (7) var kvinnor och 8 (14) var män. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året eller jämfört med föregående år. För 2022–2023 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 2023 haft 63 (52) stycken betalda sommarjobbare som har hjälpt till med drift och underhåll av byggnader och mark. Med utgångspunkt i LOU upphandlas konsulter via tredjepart eller avtal

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

	2023	
	Antal, st	Andel, %
Antal anställda med kollektivavtal	590	100
Antal anställda utan kollektivavtal	—	—
TOTALT ANSTÄLLDA PER 31 DEC	590	100

Samtliga medarbetare, inklusive de som ingår i företagsledningen, omfattas av kollektivavtal

GRI 2-21: Löneskillnad högst betalda relativt median

	2023	2022
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr[1]	4,63	4,55
Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), mkr[2]	0,59	0,55
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), %	791	833
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	4,13	1,76

1) Vds lön, se not 11 på sidan 68. Mellan åren 2003-2023 har vds lön ökat med 49 procent

2) Datan är hämtad från en rapport i Agda PS lönesystem, som räknar ut medianen efter att sortering skett i storleksordning avseende bolagets personalkostnader

	2023			2022			2021		
Anställningstyp, antal personer per 31 december	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Heltidsanställda	189	383	572	175	344	519	182	332	514
Deltidsanställda	10	8	18	7	14	21	8	14	22
Anställningsform, antal personer per 31 december									
Tillsvidareanställda	194	383	577	180	358	538	188	344	532
Visstidsanställda	5	8	13	2	—	2	2	2	4
Timanställda, nolltimmesanställda, behovsanställda och andra utan garanterad arbetstid	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Anställda per enhet och kön, per 31 december									
Verksamhetsstöd	77	63	140	78	58	136			
Fastighetsenheten	57	34	91	51	37	88			
Teknik & Service-enheten	38	259	297	26	232	258			
Projektenheten	27	35	62	27	31	58			
TOTALT	199	391	590	182	358	540			
Procent	34	66	100	34	66	100			

2024051519857

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
→ GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Anställning

GRI 401-1: Personalomsättning

Personalomsättning	2023				
Nyanställda under året	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Under 30 år	7	2	29	5	71
30–50 år	57	18	32	39	68
Över 50 år	23	7	30	16	70
Totalt antal nyanställda	**87**	**27**	**31**	**60**	**69**
Andel nyanställningar av totalt antal anställda, %[1]	15	—	5	—	10
Personer som slutat under året					
Under 30 år	4	1	25	3	75
30–50 år	26	11	42	15	58
Över 50 år	17	2	12	15	88
Totalt antal personer som slutat	**47**	**14**	**30**	**33**	**70**
Andel anställda som slutat under året av totalt antal anställda (%)	*8*	—	*7*	—	*8*
Andel som slutat på egen begäran (%)[2]	*81*	—	*79*	—	*82*
Totalt antal anställda	**590**	**199**	**34**	**391**	**66**

1) Uträkning av andel nyanställda av totalt antal anställda = antal nyanställda under året delat med antal anställda per 31 december.
2) Definition av personer som slutat under året: Med detta menas personer som antingen har slutat på egen begäran, eller har blivit uppsagda, gått i pension eller avlidit i tjänst.
3) Uträkning av andel anställda som slutat på egen begäran = antal anställda som slutat under året på egen begäran delat med antal anställda som slutat under året.

GRI 401-2: Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda

Akademiska Hus följer de riktlinjer som anges för statliga bolag gällande anställningsvillkor, löner och förmåner. Bolaget tillhör arbetsgivarorganisationen Almega. Då samtliga medarbetare är tjänstemän följer vi fastighetsbranschens tjänstemannaavtal, och därmed omfattas alla av samma avtal. Som statligt bolag återfinns inga former av bonus- eller incitamentssystem. Samtliga medarbetare med en anställningstid längre än 6 månader, erbjuds sjukvårdsförsäkring enligt gällande skatteregler, friskvårdsbidrag om 4 500 kr per år. Medarbetare har vid behov tillgång till företagshälsovård på samtliga orter via avtal med Falck.

GRI 401-3: Föräldraledighet

	2023				
	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigad till föräldraledighet[1]	590	199	34	391	66
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	107	47	44	60	56
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	95	41	43	54	57
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	34	17	50	17	50
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate)[2]	—	—	87	—	90

1) Med föräldraledighetsberättigade anställda avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.
2) Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Utbildning

GRI 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år

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 sker. Kompetensöverföring sker bland annat genom:

- Uppdragsdialog (snitt om 8 timmar per medarbetare/år)
- Information företagsledningen 10 tillfällen á 1 timme
- Ekonomiska kvarten 4 tillfällen á 30 min
- Akademiska Hus-dagar 2 dagar/år/anställd
- Stipendium 36 personer med snitt 20 timmar/stipendiat
- Ledarforum 65 chefer x 4 dagar
- Certifiering av driftstekniker 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 såsom utbildningar, nätverk och seminarier registreras inte och ingår därför inte i statistiken.

	2023					
	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	11 454	20 466	355	3 614	27 951	31 920
Antal anställda i kategorin per 31 december	199	391	10	55	525	590
Genomsnittligt antal utbildningstimmar	**58**	**52**	**36**	**66**	**53**	**54**

1) Exklusive företagsledning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
→ GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is generated by the automatic system of the digital annual report

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: Omfattar samtliga introduktionsutbildningar, ca 15–20 st, inom områden som 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 och progammet Den storartade medarbetaren med flera skräddarsydda program och utbildningar för individen.

Utöver utbildningar i vår interna utbildningsplattform erbjuds medarbetare på Akademiska Hus:

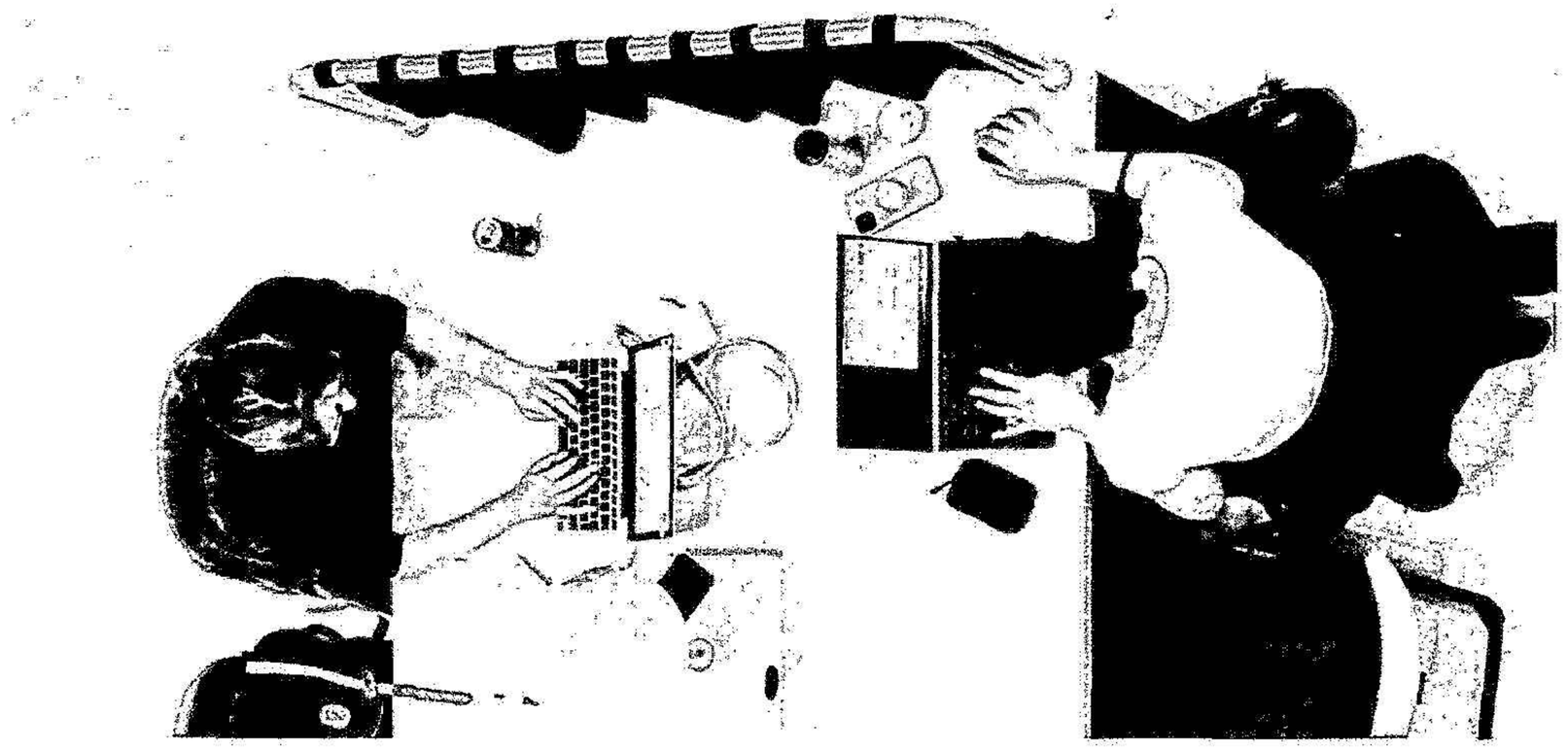
Interna uppdrag: Utveckling i uppdrag såsom digitala ambassadörer, friskvårdsambassadörer, storartade medarbetare, lika unika-gruppen, processledare, interna tränare och facilatorer, skyddsombud, fadder (nyanställda, studenter, praktikanter).

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 driftstekniker och driftingenjörer via Fava: Driftstekniker 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. Belopp uppgår till 2 000 kr per år.



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.

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 2023 är AHPI 72, där 83 procent uppgav att villkoren för prestation var uppfyllda och 85 procent att de mänskliga basbehoven var uppfyllda.

	2023					
	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	199	391	10	55	525	590
Totalt antal anställda per 31 dec per kategori	199	391	10	55	525	590
Andel medarbetarsamtal (%)	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

1) Exklusive företagsledning

2024051519858

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
→ GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

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 (4) kvinnor och 6 (6) män. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 34 procent (34) kvinnor. För 2023 var andel anställda med utländskt bakgrund 13 procent bland alla anställda, motsvarande siffra bland chefer var 6 procent. Utländsk bakgrund definieras som person som själv är född utomlands eller där båda föräldrar är födda utomlands. I vårt mångfaldsarbete arbetar vi aktivt för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, såväl internt som externt. Inga medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering.
Vi har en aktiv handlingsplan, Lika unika, där mål och aktiviteter för att främja ovanstående finns angivet. Planen är beslutad av styrelsen.

	2023				2022				2021			
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	4	40	6	60	2	22	7	78
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	10	2	20	2	20	2	20	–	–	–	–
Över 50 år	3	30	4	40	2	20	4	40	2	22	7	78
Företagsledning	5	50	5	50	5	50	5	50	5	50	5	50
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	10	3	30	2	20	4	40	1	20	4	80
Över 50 år	4	40	2	20	3	30	1	10	4	80	1	20
Anställda i chefsposition[2]	20	36	35	64	34	44	43	56	46	1	39	46
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	16	94	1	6
30–50 år	9	16	21	38	21	27	24	31	19	45	23	55
Över 50 år	11	20	14	26	13	17	19	25	11	42	15	58
Övriga anställda	174	33	351	67	141	31	310	69	150	33	308	67
Under 30 år	13	2	14	3	9	2	9	2	9	56	7	44
30–50 år	106	20	174	33	91	20	151	33	99	41	144	59
Över 50 år	55	11	163	31	41	9	150	33	42	22	152	78

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken 2) Exklusive företagsledning

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 arbetsmiljöarbete är certifierat 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. Även arbetsmiljöuppgifter fördelade i organisationen som kopplar till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare.

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 beställningar av byggrelaterade tjänster.

Rapportering och hantering av riskobservationer, 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 riskobservationer, tillbud och olyckor rapporteras in i vårt system. Vår uppgift som byggherre är att se om det finns lärdomar att dra utifrån vårt ansvar för planering och projektering samt övergripande förutsättningar för projektet.

Akademiska Hus har samarbete med leverantör av traditionell företagshälsa på de orter Akademiska Hus verkar och har sina medarbetare. Företagshälsan är en oberoende expertresurs i vårt hälso- och arbetsmiljöarbete. Tjänsten Sjuk och frisk ger struktur och stöd för hantering av frånvaro och rehabilitering. Vår inriktning med företagshälsan är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med intentionerna i Arbetsmiljölagen. Under året har samtliga medarbetare erbjudits en arbetsmiljö- och hälsoundersökning vilken ger insikter till både individ och organisation samt underlag till vårt arbetsmiljö- och hälsoarbete. Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster och vid behov vård.

Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp arrangerar och inspirerar med både lokala och

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
→ GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

centrala aktiviteter för våra medarbetare. Genom Epassi har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 4 500 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.

Genom delaktighet och samverkan ges medarbetare möjlighet att bidra och påverka såväl sin egen som företagets arbetsmiljö. Vidare sker samverkan med möjlighet till inflytande och påverkan genom deltagande i forum och fastställda 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 bland annat arbetsmiljökommitté.

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. Akademiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i branschorganisationen Håll Nollan, vilken syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. För fjärde året i rad deltog Akademiska Hus i aktiviteten Håll nollans säkerhetspush, en manifestation för säkra byggarbetsplatser för alla de som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen.

	2023	2022	2021
Företagshälsovård avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	68	73	89
– Rehabilitera	32	27	11
Totalt	100	100	100
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag[1]	85	81	86

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Akademiska Hus ledningssystem för hälsa och säkerhet 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.

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 8 arbetsolyckor, 4 färdolycksfall och 20 riskobservationer/tillbud rapporterats för egen personal. Inga arbetsolyckor har resulterat i frånvaro utöver skadedagen varför olycksfallsfrekvensen (LTAR) landar på noll. Vanligast förekommande skadeorsaken är fall till samma nivå och kontakt med vasst föremål. Fyra färdolyckor har skett under året vilket som enskild händelse är vår mest frekventa risk för våra medarbetare

För entreprenörer i våra byggprojekt har 21 arbetsolyckor rapporterats under året. Av dessa har två arbetsolyckor föranlett frånvaro utöver skadedagen. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 0,8. Vanligast förekommande skadeorsaken är kontakt med vasst föremål, fastnat eller klämts mellan föremål och skada av egenhanterat föremål.

Vi har under året fortsatt vårt arbete med att förbättra vår rapporteringen av riskobservationer, tillbud och olyckor från våra entreprenörer till oss som byggherrar. Förutom att vi har system för rapportering och kravställning på plats så krävs långsiktigt arbete och tålamod. Under 2023 har vi ökat vår inrapportering av händelser, framförallt är det positivt att riskobservationer och tillbud har ökat till 114 rapporterade händelser (65).

Vi redovisar lägre sjukfrånvaro än föregående år, utfallet för 2023 landar på 3,2 procent. Under året har nio medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet vilket är en ökning mot 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.

Akademiska Hus övergripande arbetsmiljömål om en hälsosam arbetsplats fri från olyckor är en viktig utgångspunkt för vårt arbetsmiljöarbete. Vi arbetar för ökad medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud som chefer samt stärka en kultur där vi visar omtanke om andra och varandra.

	2023		2022		2021	
Egen personal	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador	8	9	13	14	19	23
Arbetsskador med frånvaro (LTAR)	0	0	2	2	0	0
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro	9	9,9	6	6,6	5	5,9
Total sjukfrånvaro i %[3]	3,2	N/A	4,4	N/A	4,1	N/A
– Kvinnor	3,9	N/A	5,2	N/A	5,3	N/A
– Män	2,8	N/A	4,0	N/A	3,5	N/A

	2023		2022		2021	
Entreprenör i byggprojekt	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador med frånvaro (ELTAR)[4]	2	0,8	4	1,6	7	2,8

1) LTAR avser olycksfallsfrekvens för egen personal exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapportering av olyckor för egna medarbetare sker i IA-systemet. Antalet arbetade timmar för egna medarbetare 2023 uppgick till 909 171, 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 2 541 575 för entreprenör 2023

2024051519859

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Om hållbarhetsrapporteringen
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
FN:s globala mål
Hållbarhetsstyrning
MILJÖ
GRI 300 Miljö- och klimatdata
Taxonomi
TCFD
SAMHÄLLSANSVAR
GRI 400 Social data
BOLAGSSTYRNING
→ GRI 200 Ekonomisk data
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

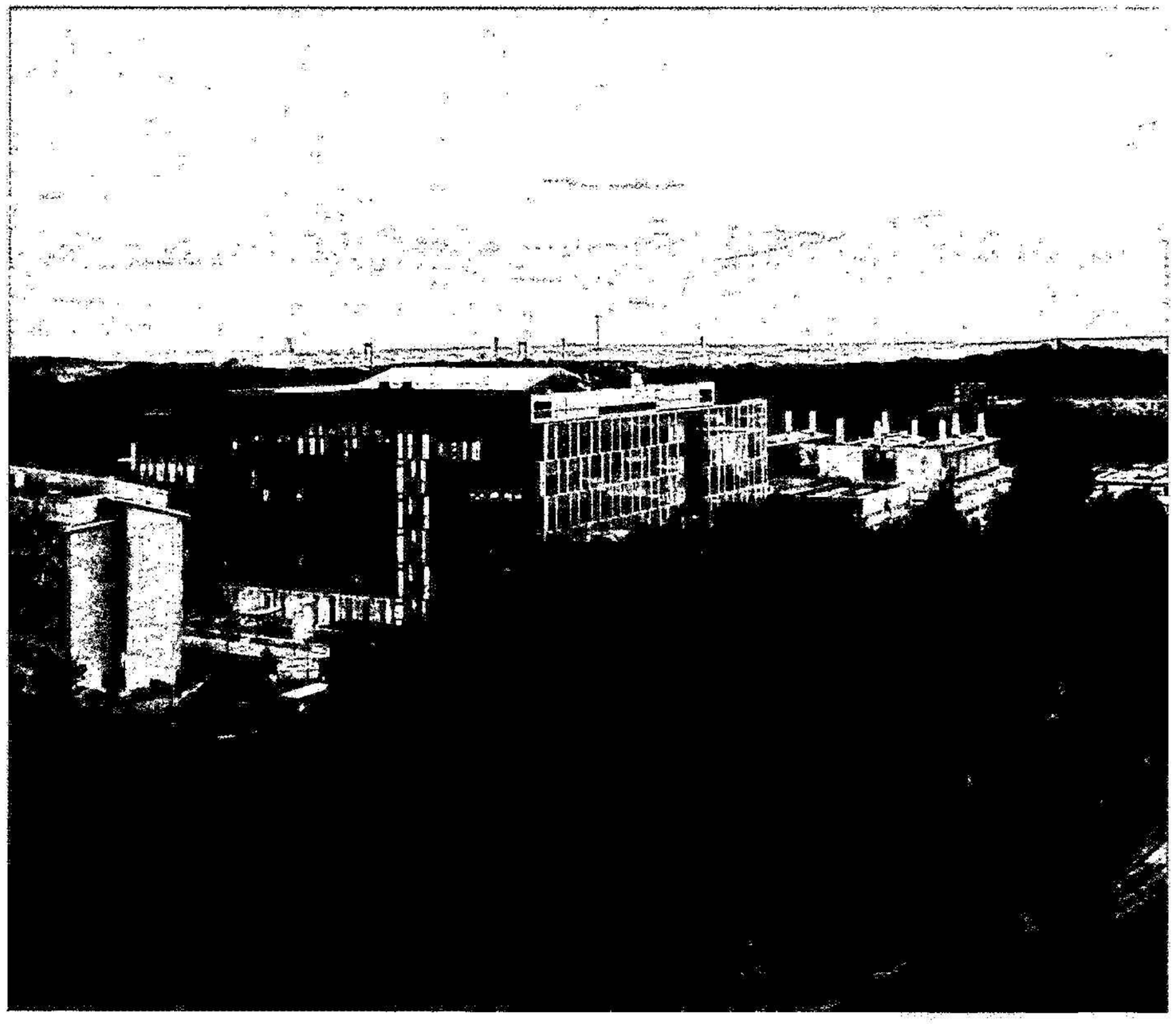
Ekonomisk data

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	2023	2022	2021
DIREKT SKAPAT VÄRDE			
Nettointäkter	7 651	7 078	6 679
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer[1]	-1 734	-1 408	-1 574
Löner och ersättningar till anställda	-367	-332	-327
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-10	-10	-19
Sociala avgifter	-325	-179	-172
Skatt[2]	-660	-855	-584
Räntor till långivare, netto	-1 299	791	-55
Utdelning till aktieägare	-2 905	-2 484	-2 142
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	351	2 601	1 806

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration
2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A86248B4DFB7387E2

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

→ GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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	3, 30, 40		
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	74, 93		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	93		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	93		
	2-5	Externt bestyrkande	41, 93, 126		
		AKTIVITETER OCH MEDARBETARE			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	3, 9–10, 22, 27–28, 93, 96–97		
	2-7	Medarbetare	117		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	117	Akademiska Hus (AH) rapporterar inte data gällande inhyrda personer som är anställda av annan organisation men jobbar under vår ledning	AH saknar i dag information om detta och ett system för att föra denna statisk
		STYRNING			
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	40–50, 98, 120		
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	42		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	42, 47		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	41–45, 93, 98, 116	AH rapporterar inte gällande styrelsens roll för due diligence-processen.	Process finns ej framtagen då information saknas. AH planerar att ta fram en sådan *process med tillhörande* ansvarsfördelning inom de närmaste åren
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	43–46, 98, 100 116		
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhetsrapportering	42, 44, 93, 98, 126		
	2-15	Intressekonflikter	42, 86		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	44		
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	42		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	43	AHs styrelseutvärdering innehåller inte hållbarhetsuppföljning	AH planerar att införa en process för utvärdering av styrelsens hantering av hållbarhet inom de närmaste åren. Därav saknas information.
	2-19	Ersättningspolicy	45, 68		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	41–43, 45, 68		
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	117		
		STRATEGIER, POLICYER OCH PRAXIS			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	5–6		
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	27–28, 41–46, 93, 98–102		
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärsrelationer	41, 44, 98, 109		
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	27–28, 39, 45, 98–102, 120–121	AH har ingen process för klagomålshantering	AH planerar att införa en process för klagomålshantering inom de närmaste åren. Därav saknas information
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	44		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	30, 109		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-28	Medlemskap i organisationer	98		
		INTRESSENTENGAGEMANG			
	2-29	Metoder för intressentengagemang	94		
	2-30	Kollektivavtal	117		

2024051519860

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

→ GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	**Upplysning**	**Beskrivning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Förklaring**
	VÄSENTLIGA FRÅGOR				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	94–95		
	3-2	Lista med väsentliga frågor	95		
	EKONOMISKT RESULTAT				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	101		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	122		
	INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	101		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och stödjande tjänster	8, 21–23, 24–26		
	ANTI-KORRUPTION				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	101, 109		
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	27, 38–39, 44–45, 101, 109		
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	44–45, 100, 101, 109		
	ENERGI				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–99		
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	103		
	302-3	Energiintensitet	103		
	302-4	Reduktion av energianvändning	16, 103		
	VATTEN OCH AVLOPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–99		
GRI 303: Vatten och avloppsvatten 2018	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	105		
	303-2	Hantering av vattenutsläppsrelaterade effekter	105		
	303-5	Vattenanvändning	105		
	BIOLOGISK MÅNGFALD				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–99		
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter eller tjänster	105	AH har inte tillräckligt med information för att rapportera alla aspekter kring biologisk mångfald.	AH arbetar med att sammanställa sådan information för att inom något år kunna rapportera alla aspekter.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	**Upplysning**	**Beskrivning**	**Sidhänvisning**	**Avsteg från krav**	**Förklaring**
	UTSLÄPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–99		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	14, 93, 104		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	14, 93, 104		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	14, 104		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	14, 105		
	AVFALL				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–99		
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	106		
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	106		
	306-3	Genererat avfall	106		
	306-4	Avfall som återvinns eller återanvänds	106		
	306-5	Avfall som går till deponi	106		
	LEVERANTÖRSUTVÄRDERING – MILJÖ				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–100		
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	27, 109		
	ANSTÄLLNING				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98–102, 118–119		
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	118		
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	118		
	401-3	Föräldraledighet	118		

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

→ GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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	98, 100		
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	98, 120–121		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	120–121		
	403-3	Företagshälsovård	120–121		
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	120–121		
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	120–121		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	120–121		
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	120–121		
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	120–121		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	121		
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	121		
		UTBILDNING			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98, 100		
GRI 404, Utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	118		
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	119		
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	119		
		MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98, 100, 120		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	120		

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
		LEVERANTÖRSBEDÖMNING – SOCIALA KRITERIER			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98, 100		
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	27, 45, 109		

FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING

		PRODUKTANSVAR			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	98, 100		
Hållbarhetscertifieringar	AKA-1	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	22–23, 106–116		

INTRODUKTION

VÅR VERKSAMHET

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Om hållbarhetsrapporteringen

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

FN:s globala mål

Hållbarhetsstyrning

MILJÖ

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Taxonomi

TCFD

SAMHÄLLSANSVAR

GRI 400 Social data

BOLAGSSTYRNING

GRI 200 Ekonomisk data

GRI-INDEX

→ BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
→ Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Information och adresser

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	7 511	6 845	6 568	6 264	6 050
Driftkostnader	-1 308	-1 089	-983	-850	-891
Underhållskostnader[5]	-174	-105	-418	-445	-619
Fastighetsadministration	-662	-457	-430	-403	-391
Driftöverskott	5 336	5 143	4 707	4 485	4 160
Centrala administrationskostnader	-68	-68	-67	-60	-69
Utvecklingskostnader[1]	-54	-50	-53	-40	-40
Räntenetto	-868	-452	-368	-381	-377
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 264	4 490	4 136	3 920	3 589
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 475	1 108	12 481	3 141	3 872
Värdeförändring finansiella instrument	-293	310	380	-192	-503
Resultat före skatt	491	6 909	16 997	6 869	6 957
Årets resultat	**307**	**5 490**	**13 790**	**5 440**	**5 658**
BALANSRÄKNING					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	114 600	115 371	112 323	99 611	91 424
Övriga tillgångar	15 894	14 742	12 858	13 365	13 562
Eget kapital	62 515	65 353	62 103	50 292	46 760
Skulder och avsättningar	67 979	64 760	63 079	62 684	58 226
KASSAFLÖDE					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 882	4 651	3 528	4 398	3 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 711	-1 620	-139	-3 638	-1 685
Kassaflöde före finansiering	171	3 031	3 389	760	1 834
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-512	-41	-2 999	-1 420	-801
Årets kassaflöde	**-314**	**2 990**	**390**	**-660**	**1 033**
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %[1]	1,7	5,8	18 0	8,7	9,8
varav direktavkastning, %	4,9	4,8	4,7	5,0	5,0
varav värdeförändring, %[3]	-3,2	1,0	13,3	3,7	4,8
Hyresintäkter, kr/kvm	2 207	2 015	1 948	1 867	1 820
Driftkostnader, kr/kvm	321	321	292	253	268
Underhållskostnader, kr/kvm[5]	31	31	124	133	186
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %[5]	70	74	70	70	67
Driftöverskott, kr/kvm[5]	1 568	1 514	1 396	1 337	1 251
Vakansgrad area, %	4,8	3,4	3,4	3,6	3,8
Vakansgrad hyra, %	2,9	2,4	2,2	2,4	2,2
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm[4]	32 003	32 295	31 696	27 703	25 736
Energianvändning, kWh/kvm[6]	174	178	184	183	192
CO_2, kg/kvm[7]	3,3	4,8	5,3	5,4	7,1

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	0,6	8.6	24,0	11 1	12,2
Avkastning på operativt kapital, %	1,7	6,3	18,7	9,0	10,3
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	6,0	14,7	6,8	7,5
Nettolåneskuld, Mkr	35 297	30 578	33 439	35 468	32 902
Soliditet, %	47,9	50,2	49,6	44,5	44,5
Räntetäckningsgrad, %	503	990	896	768	679
Finansieringskostnad, %	4,03	-2,5	0,1	2,1	2,6
Belåningsgrad, %	30,8	26,5	29,8	35,6	36,0
Självfinansieringsgrad, %	95	210	1 744	222	173
Ordinarie utdelning, Mkr[8]	2 218	2 905	2 484	2 142	1 905
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	559	527	528	523	490

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 2023

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

20240515198 62

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
→ Nyckeltal
Definitioner
Information och adresser

Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital

Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig eget kapital och skulder exklusive skuld för tomträtt (IB+UB)/2.

Belåningsgrad

Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde 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	2023	2022
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 070	-513
Räntenetto derivat	73	4
Övriga räntekostnader	-13	-10
Aktiverade ränteutgifter projekt	142	67
Totalt räntenetto	**-868**	**-452**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	-42	309
– realiserade	-173	725
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-83	276
Totala värdeförändringar	**-298**	**1 310**
Tomträttsavgäld	-82	-82
Redovisat finansnetto	**-1 248**	**776**

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ *Definitioner*
Information och adresser

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

20240515198863

INTRODUKTION
VÅR VERKSAMHET
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
→ Information och adresser

Information och adresser

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2023	26 april 2024
Delårsrapport januari–mars 2024	26 april 2024
Delårsrapport januari–juni 2024	9 juli 2023
Delårsrapport januari–sept. 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	Februari 2025
Årsredovisning 2024	Mars 2025

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, sidorna 3, 15, 23 nederst till vänster, 26 överst, 92 och 119), Johan Wahlgren (sidorna 2, 17, 29 och 93), Peter Kroon (sidan 4 nederst till vänster), Olof Holdar (sidorna 5, 47, 48 och 50), Jonatan Fernström (sidorna 4 till höger, 21, 25, 26 nederst till höger, 106), Nils Petter Nilsson (sidorna 6 och 11), Anders Bryngel (sidorna 13, 26 nederst till vänster, 114), Ola Kjelbye (sidorna 23 överst till vänster, 109), Felix Gerlach (sidorna 23 överst till höger, 24, 107 och 122), Erik Sellgren (sidan 26 nederst i mitten), Johan Rambrandt (sidan 105), Jean-Baptiste Béranger (sidan 108).

VISIONSBILD: LINK Arkitektur (sidan 4 överst i mitten)

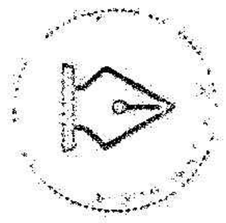
ILLUSTRATION: Akademiska Hus

TRYCK: Bywind

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 mars 2024 kl. 13.00 CET.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1F0F44602D74D07A8624B4DFB7387E2



This is a true copy of the original.
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.

AKADEMISKA HUS
akademiskahus.se

20240515119864

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40-50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-87 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 2023 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 2023 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 40-50. 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 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 (publ) bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av förvaltningsfastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen. Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat hyresprocessen, inköpsprocessen, finansieringsprocessen och värderingsprocessen.

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

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till 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 1 305 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 256 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 2023-12-31 till 114,6 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.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2023-12-31. 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. • 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.

20240515198655

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.	• 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 1-28 samt 92-130. 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.

pwc

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 AB (publ) för år 2023 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

20240515119866

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 40-50 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 (publ) ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2024-03-14 13:25:32 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240515119867

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ):s 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 i Akademiska Hus AB (publ) ("Akademiska Hus") att översiktligt granska Akademiska Hus hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 93, 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 93 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 våra elektroniska underskrifter
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2024-03-14 13:26:13 UTC Oneflow ID 6919069 Sida 2 / 3

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-14 13:26:13 UTC*

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

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Granskare

Helene Ahlberg

Leveranskanal: E-post

20240515119868

20240515119869

ÅR
exkl.
Rev. berättelse
och rapport
över hållbarhetsred.

Felanmälan dygnet runt:
akademiskahus.se

AKADEMISKA HUS

Notera att
antal "blanka"
sidor i ÅR
skiljer sig från
antal sidor från
revisorn. Blev fler
sidor från revisorn
pga utskrift lodrätt
el. vågrätt.

Felanmälan dygnet runt:
akademiskahus.se

AKADEMISKA HUS

Frågor kan
ställas till
Lennart Lonnbratt
0705-~~76 57~~ 243670
lennart.lonnbratt@
akademiskahus.se

Felanmälan dygnet runt:
akademiskahus.se

AKADEMISKA HUS