

Framtidens kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2021

Undertecknad verkställande direktör i Akademiska Hus AB intygar att resultaträkningen och balansräkning i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 28 april 2022. 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 24 maj 2022

Caroline Arehult

AKADEMISKA HUS

List of Signatures

20220915082246

07 Års -och hållbarhetsredovisning 2021.pdf

Name	Method	Signed at
CAROLINE AREHULT	BANKID	2022-03-16 09:52 GMT+01
John Johnsson	BANKID	2022-03-16 10:29 GMT+01
SVANTE HAGMAN	BANKID	2022-03-16 09:51 GMT+01
Erik Christer Nerlich	BANKID	2022-03-16 09:50 GMT+01
ROBINSON TEIGLAND	BANKID	2022-03-16 09:50 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2022-03-16 13:22 GMT+01
ANITRA STEEN	BANKID	2022-03-16 09:50 GMT+01
ANDERS LARSSON	BANKID	2022-03-16 10:12 GMT+01
PETER GUDMUNDSON	BANKID	2022-03-16 10:08 GMT+01
Erik Oskar Sandstedt	BANKID	2022-03-16 10:04 GMT+01
Sten Örjan Wikforss	BANKID	2022-03-16 09:54 GMT+01

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet.
Lennart Lönnbratt
0705-362470

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

External reference: 00F587FE01954CF8BE71C8409A029645

Framtidens kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS-
REDOVISNING 2021

AKADEMISKA HUS

This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the unaltered version of the document.
Document ID:
0052B7E01955AF88E710B4B9A0264E

Detta är Akademiska Hus	1
Vd har ordet	2
Året i korthet	4
Omvärld och trender	6
Marknadsöversikt	8
Strategi och mål	10
Våra väsentliga områden	15
Värdeskapande kunskapsmiljöer	16
Resurseffektiv verksamhet	26
Ansvarsfulla relationer	34
Omsorg om människor	36
Verksamheten	39
Finansiering	40
Fastighetsvärdering	43
Långa kontraktstider	44
Risker och riskhantering	45
Bolagsstyrningsrapport	49
Styrelse	56
Företagsledning	58
Förslag till vinstdisposition	60
Resultaträkningar	61
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	61
Balansräkningar	64
Förändring i eget kapital	67
Kassaflödesanalyser	69
Noter	72
Styrelsens intygande	98
Revisionsberättelse	99
Hållbarhetsnoter	104
EU:s taxonomi	110
TCFD rapport	116
GRI-index	120
Bestyrkanderapport	123
Flerårsöversikt	124
Nyckeltal	125
Definitioner	126
Information och adresser	127

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.

Omslagsbilden för denna årsredovisning visar Chalmers, Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnad i Göteborg.

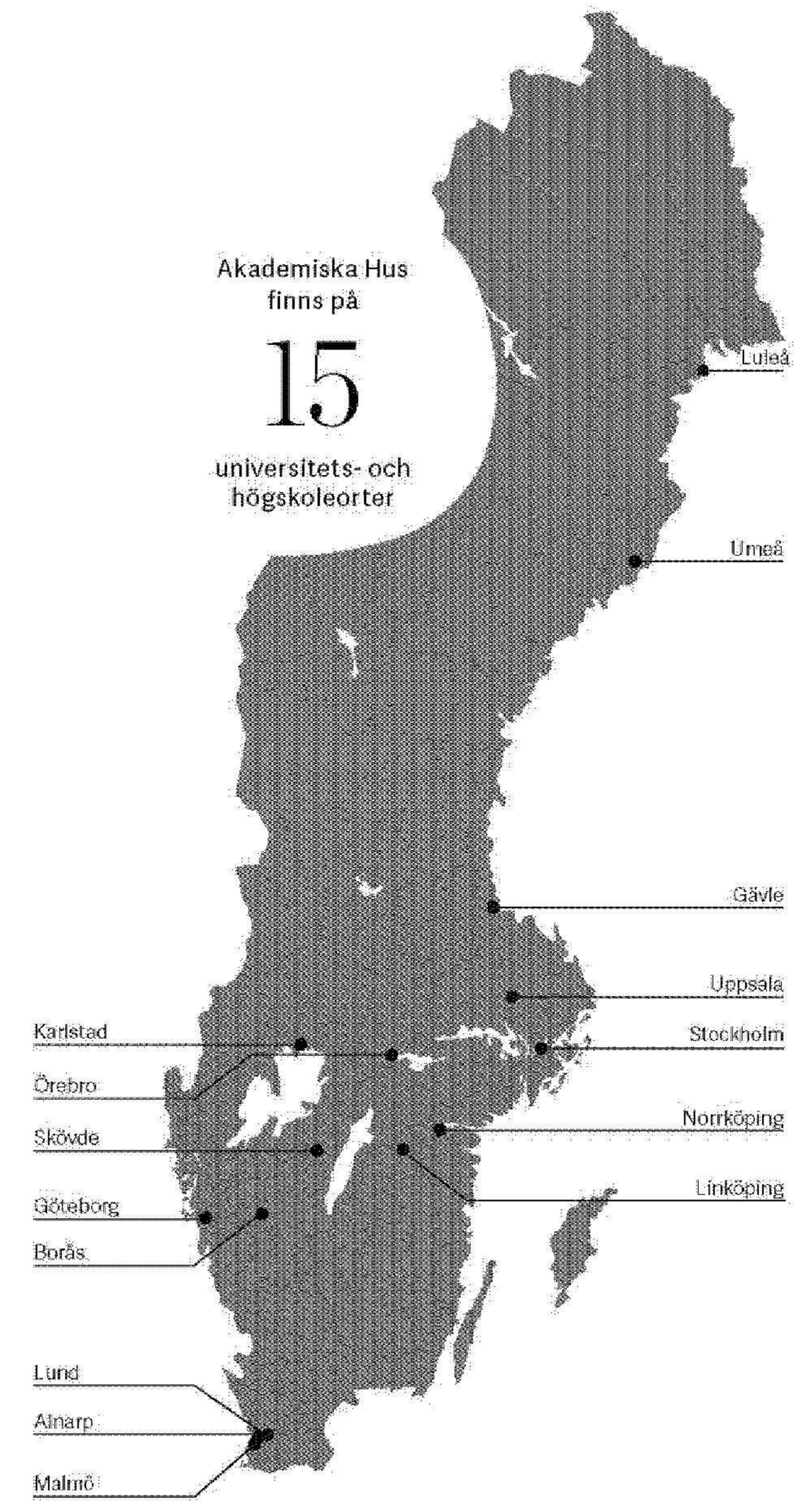
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document.
Document ID:
0053EE0195A3F8B87C340DA0D9445



Akademiska Hus är ett av Sveriges största fastighetsbolag och ägs av staten. Vårt fokusområde är fastigheter för högre utbildning och forskning. Vårt uppdrag är att ge lärosätena de bästa tänkbara förutsättningarna för sin verksamhet.

”Framtidens hållbara kunskapsmiljöer utvecklar vi i nära samverkan med lärosäten runt om i landet. Det är så vi stärker Sverige som kunskapsnation”.

CAROLINE AREHULT Verkställande direktör



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

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

miljarder
Vi har ett fastighetsvärde på 112 miljarder kronor

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

GWh
Under 2021 genomfördes energiåtgärder som gett en energibesparing på 29 078 MWh

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic.
Dokument-ID
00F37EE0195A2F8B37A3B4D0A0295A5

Vd har ordet

Under 2021 kunde många studenter, forskare och medarbetare åter fylla campusområdena. Med en snabb digital utveckling ställs dock nya krav på både pedagogik och lokaler. En viktig uppgift för oss blir därför att tillsammans med lärosätena fortsätta arbetet med att utveckla framtidens kunskapsmiljöer som ger långsiktigt stöd för utbildning och forskning.



Pandemin höll ett fortsatt fast grepp om världen under 2021. Under året såg vi dock en oväntad kraft i den ekonomiska återhämtningen som en följd av minskade restriktioner, samhällen som öppnade upp och en fortsatt närvaro av penningpolitiska stimulanser. Ett bestående minne från höstens besök på våra campus var den stora glädje jag upplevde på lärosätena över att få öppna upp för många av de närmare 320 000 personer som vanligtvis studerar, forskar och arbetar i våra byggnader. Inte minst gladde det mig att den generation studenter, som fått sätta mycket av det som förknippas med ett aktivt studentliv på paus, åter kunde ta del i föreläsningar och sociala aktiviteter på plats.

VÄRDESKAPANDE FÖR ÄGARE OCH KUNDER

Den svenska fastighetsmarknaden präglades under 2021 av en hög transaktionsvolym och sänkta direktavkastningskrav inom flera segment, däribland samhällsfastigheter. Som en etablerad aktör inom samhällsfastigheter premieras vi i kraft av låg vakansrisk och säkra, förutsägbara kassaflöden. Därtill är vår huvudsakliga marknad – lokaler för högre utbildning och forskning – motståndskraftig mot svagare konjunktur eftersom antalet studenter då tenderar att vara högre. Den starka utvecklingen av vårt bestånds fastighetsvärde hänger även ihop med de kloka investeringar som gjorts över åren för att förädla och framtidssäkra beståndet, vilket kommer våra hyresgäster till stor del. Vår likviditet är fortsatt god och under året emitterade vi 2,3 miljarder kronor på den svenska kapitalmarknaden.

I december signerade vi dessutom en kreditfacilitet med Europeiska Investeringsbanken om en ram på 1,2 miljarder kronor. Sammantaget gör detta oss till en stabil finansiell partner som har resurser att fortsätta investera för att utveckla vårt bestånd oavsett konjunkturläge. Vid årets slut uppgick vårt sammantagna bedömda fastighetsvärde till cirka 112 miljarder kronor och vårt resultat till cirka 14 miljarder kronor.

NY KLIMAT- OCH ENERGISTRATEGI PEKAR UT RIKTNINGEN

2035 – det är året då Akademiska Hus ska vara klimatneutralt i verksamhetens alla delar, vilket definieras i den klimat- och energistrategi som antogs i slutet av 2021. Klimatmålen och strategin ger oss viktig vägledning i såväl beslut som handling för att så aktivt som möjligt bidra till den gröna omställningen. En grundläggande framgångsfaktor för att driva ett effektivt arbete med att minska klimatavtrycket är att det sker i samarbete med lärosätena.

Att öka andelen egenproducerad förnybar energi genom investeringar i solelproduktion bidrar till att minska vårt klimatavtryck. För närvarande har vi totalt 80 solcellsanläggningar installerade vilka årligen genererar drygt 6,8 miljoner kWh hållbar energi till lärosätena. Vår enskilt största satsning hittills sker vid Lunds universitet där installationen av ytterligare nio anläggningar sker löpande med planerad driftsättning till sommaren 2022. Tillsammans med befintliga anläggningar i Lund kommer de årligen att producera över 2 miljoner kWh.

This file is secured with a digital signature.
It is also protected against modification
of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F9E7C9409A02945



VARSAMMA OM VÅRT BEFINTLIGA BESTÅND

En allt större insikt om att se ombyggnation, återbruk och anpassning av lokaler som fullgoda alternativ till nybyggnation är något som vi delar med lärosätena. Med vår nya klimat- och energistrategi utvecklar vi metoder för att utreda om det går att nå en högre nyttjandegrad i befintliga lokaler och hur detta kan påverka behovet av nybyggnation. Återbruk och cirkulära processer utgör centrala pusselbitar i omställningen till ett mer hållbart resursutnyttjande och vi utforskar kontinuerligt nya sätt att ta vara på våra byggnaders resurser och material för att skala upp återbruket. Ett exempel är ett pilotprojekt med Centrum för cirkulärt byggande (CCBuild) i samband med rivning och nybyggnation vid Handelshögskolan i Göteborg där byggprodukter såsom stengolv, fasadsten och innerdörrar återbrukats.

Att utveckla campusområden handlar också om att tillvarata ytor mellan husen och beakta trygghetsperspektivet. Genom att skapa kvalitativa grönområden och sociala platser där människor trivs och mår bra främjar vi lärandet och bidrar till samhällsnyttan.

LÄRANDE OCH BOENDE FÖR DET NYA NORMALA

Det digitala arbetssättet måste nu ses som etablerat, samtidigt som möjligheten till fysiska möten och sociala kontakter fortsatt utgör en central del av en attraktiv lärandemiljö. För att bygga en bättre förståelse för vilka beteendeförändringar som kommer att vara bestående samverkar vi med lärosäten i en rad testbäddar och pilotprojekt för att utforska framtidens lärandemiljöer och flexibla mötesplatser. Under året påbörjades bygget av Learning Lab, en testarena för framtidens lärandemiljöer vid Örebro universitet, och inom kort görs motsvarande satsning tillsammans med Umeå universitet. Målet är att testa och samla erfarenheter om hur rum, pedagogik, teknik och social interaktion kan utformas i hybrida lärandemiljöer. Vårt nationella koncept för flexibla mötesplatser, A Working Lab, finns nu etablerat i Solna och Göteborg samt i Umeå, som under året utvecklades med ytterligare 600 kvadratmeter för att ge plats för innovation och möten mellan akademi och näringsliv. Vi färdigställde två av våra större byggprojekt under året, Ångströmlaboratoriet i Uppsala, som är en investering på 1,1 miljarder kronor, respektive den andra av tre etapper av campus Albano i Stockholm, där vi totalt investerar cirka 3 miljarder kronor.

> ”Återbruk och cirkulära processer utgör centrala pusselbitar i omställningen till ett mer hållbart resursutnyttjande”

Akademiska Hus medverkar också till den viktiga uppgiften att producera fler student- och forskarbostäder. Lagom till höstterminen stod de 322 nybyggda bostäderna i KI Residence Solna klara för inflytt och under året togs även beslut om att omvandla Språkskrapan i Göteborg från kontorsbyggnad till 61 campusnära lägenheter med inflyttning 2023. Vi tecknade även ett samverkansavtal med Lunds universitet kring forskning om boende och social hållbarhet med ambitionen att skapa en miljö som ger utrymme för att både individens integritet och social samvaro.

EN STRATEGISK PARTNER FÖR LÄROSÄTENA

Vår strävan att vara en strategiskt viktig partner till lärosätena kräver både bredd och spets. Jag är övertygad om att vår erfarenhet som kommer av variationen i fastighetsbeståndet, med allt från högteknologiska laboratorier, kontor, undervisningsmiljöer till studentbostäder, på många sätt är unik. Därtill ger vår nationella närvaro oss möjlighet att överföra erfarenheter från ett lärosäte till ett annat. Med den breda kompetens om lärandemiljöer som vi fått genom vår långa erfarenhet i kombination med våra stordriftsfördelar, kryddat med resurser inom innovation, vill vi ge våra kunder de bästa förutsättningarna att bedriva sin verksamhet.

Det har varit en intensiv första tid som vd för Akademiska Hus. Jag ser många utmaningar som vi tillsammans med lärosätena behöver ta oss an, exempelvis utmaningar kopplade till hållbarhet och effekter av en pandemi. Samtidigt finns det oändliga möjligheter! En förutsättning för att lyckas med vårt viktiga arbete med att stötta universitet och högskolor, är det stora engagemang och den positiva inställning som jag upplever både hos kollegor och i mina möten med lärosätena. Två viktiga grundstenar för att vi tillsammans ska lyckas stärka Sverige som kunskapsnation.

KRIGET I UKRAINA

Inledningen av 2022 har präglats av oro i omvärlden till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Det är i nuläget svårt att förutse hur situationen kommer att utvecklas och vad effekterna av de från västvärlden införda sanktionerna mot Ryssland kan bli. Vi fortsätter att följa den oroväckande utvecklingen och kommer att agera och samverka på det sätt vi kan för att bistå.

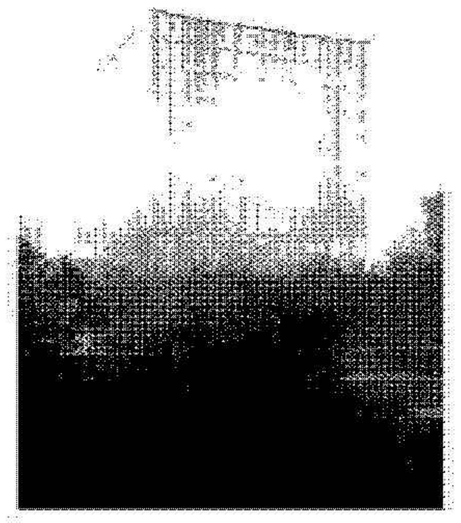
CAROLINE AREHULT
Verkställande direktör

This file is protected with a digital signature.
The seal is in the properties for the document.
Document ID:
0DF52FE0195A2F8B37C9340AA0B9E5

Akademiska Hus – 2021

Ny klimat- och energistrategi, studentbostäder klara för inflyttning och investeringar för framtidens kunskapsmiljöer. Detta är några av de många händelser som sammanfattar året 2021 för Akademiska Hus.

Natrium når Miljöbyggnad guld
Det står klart att det pågående miljardprojektet Natrium i Göteborg får högsta möjliga hållbarhetsbetyg i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Natrium kommer att samla stora delar av den Naturvetenskapliga fakulteten vid Göteborgs universitet under samma tak och samtidigt skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling inom life science på Medicinareberget.



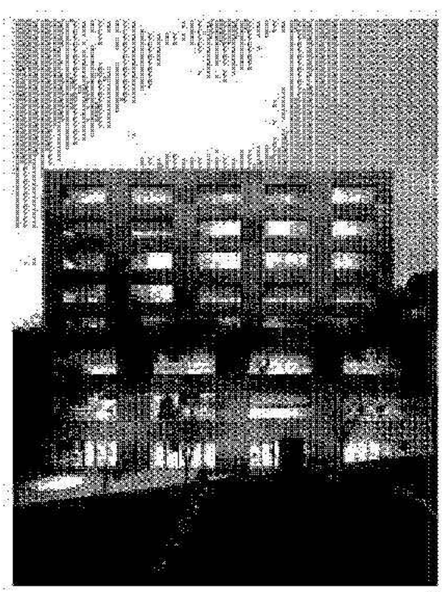
Vinnare presenteras för nytt universitetsbibliotek i Göteborg
Bidraget "Kunskapens fyr" vinner projekttävlingen om nytt universitetsbibliotek i Göteborg. Det är det danska arkitektkontoret Cobe som står för det vinnande förslaget. Den nya byggnaden ger förutsättningar för att utveckla en modern biblioteksverksamhet samtidigt som platsen mellan Korsvägen och Götaplatsen öppnas upp.

Caroline Arehult tillträder som vd
Caroline är civilingenjör och har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen. Hon kommer senast från rollen som vd på Hemfosa, ett bolag inriktat på samhällsfastigheter som i början av 2020 blev uppköpt av SBB. Hon har också god kännedom om Akademiska Hus eftersom hon tidigare varit ledamot i styrelsen.

Stor satsning på solceller i Stockholm
Sex nya solcellsanläggningar står startklara vid KTH:s campusområde på Östermalm. Tidigare under året installerades ytterligare sex solcellsanläggningar på Campus Solna. Den samlade satsningen på solenergi är en del i nollvisionen för vårt klimatavtryck.

Ny klimat- och energistrategi för Akademiska Hus
Styrelsen fattar beslut om ny klimat- och energistrategi. Vi ökar ambitionen och konkretiserar vår färdplan för att nå klimatneutralitet år 2035 och skapar tydlighet och riktning som vägleder oss i beslut såväl som handling, så att vi kan bidra till att accellerera omställningen till ett hållbart samhälle.

JAN FEB MAR APR MAJ JUN JUL AUG SEP OKT NOV DEC



Investering i Handelshögskolan i Göteborg
Vi investerar 529 Mkr kronor i en ny byggnad vid Handelshögskolan i centrala Göteborg. Det första spadtaget togs under 2021 och projektet möjliggör för fakulteten att expandera och utveckla sin utbildning och forskning inom ekonomi och juridik. En av Västlankens stationsuppgångar integreras i den nya byggnaden, vilket gör projektet komplext.

Ridhus byggs om till konserthall
Vi påbörjar en ombyggnation av det anrika ridhuset mitt på campusområdet vid Kungliga Musikhögskolan i centrala Stockholm. Genom upprustningen förvandlas det tomställda huset till en modern arena för konserter och utställningar, en plats där lärosätet kan samverka med såväl andra lärosäten, som kulturinstitutioner och näringsliv.

KI Residence klart för inflytt
322 nya forskar- och studentbostäder är färdigställda och KI Residence Solna öppnar för inflyttning. Strax intill Karolinska Institutet finns nu plats för 400 forskare och studenter. Behovet av studentbostäder i Sverige är stort, likaså i Stockholm. Tillgången på boende är avgörande för stadens och lärosätenas framtida attraktionskraft.



Byggstart av Learning Lab i Örebro
Bygget påbörjas av ett Learning Lab på Örebro universitet – en 300 kvadratmeter stor testbädd där studenter och lärare tillsammans ska testa och utveckla nya metoder för undervisning i en flexibel och toppmodern miljö. Satsningen sker genom ett samarbete mellan lärosätet och Akademiska Hus.

This file is signed with a digital signature in a way that is legally binding according to the Swedish Agency for Digital Government (DIGG).
Document ID: 00F527E0195A2F6E27C9409A02D945



TILLBAKA PÅ CAMPUS IGEN

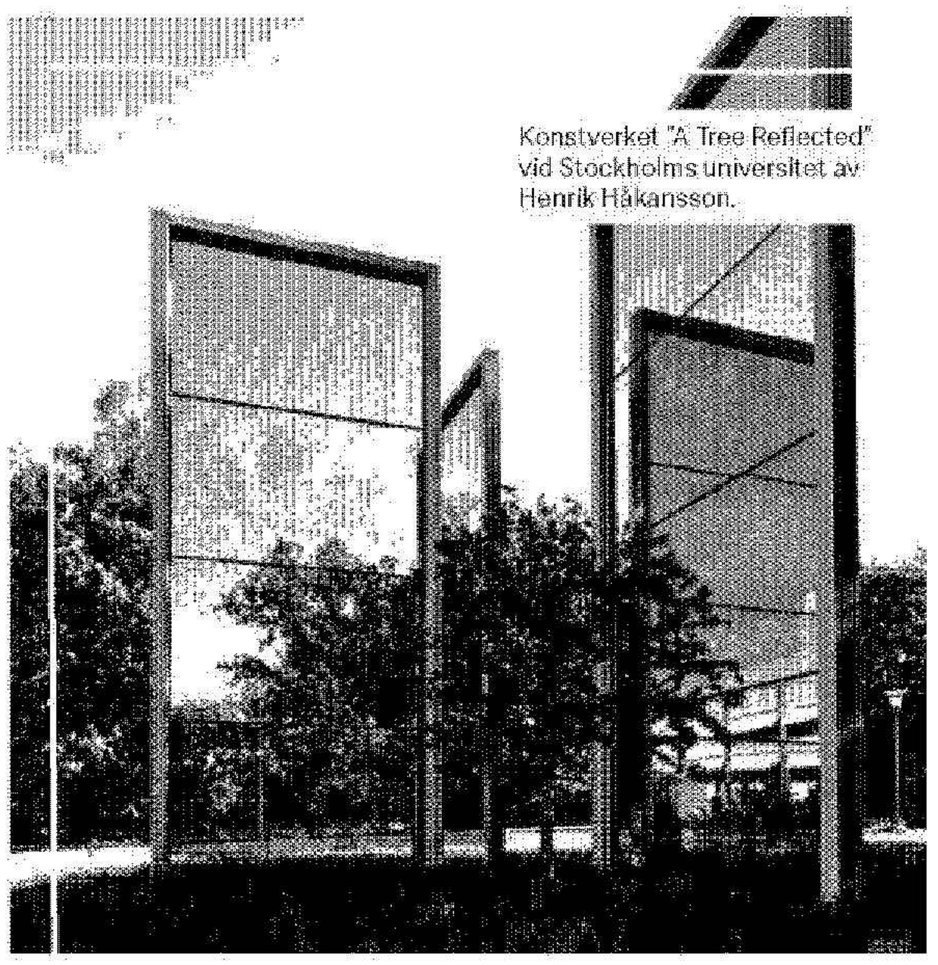
Under början av höstterminen 2021 fick vi äntligen se studenterna komma tillbaka till campusområden runt om i landet, även om det inte var samma nivåer som innan pandemin. Tack vare en minskad smittspridning under året kunde Folkhälsomyndigheten ändra sina nationella allmänna råd och rekommendationen om distansutbildning för högre utbildning togs bort i maj 2021. Eftersom smittspridningen tilltog igen under hösten så infördes ännu en gång restriktioner som påverkade lärosätenas verksamhet.

Universitetskanslersämbetet konstaterar i en rapport under 2021 att det var stor variation i hur snabbt och på vilket sätt lärosätena återgick till campusförlagd utbildningsverksamhet. Dialog och samverkan med våra kunder om hur erfarenheter under pandemin påverkar lokalbehov på längre sikt blir viktig.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Do not print.
09F52FE0195A5B87C8409A0036E45

Ökat klimatfokus och fortsatt digitalisering

I en snabbt föränderlig tid är det av extra stor vikt att förhålla sig till sin omvärld för att välja den rätta vägen framåt. Under 2021 märks bland annat ett allvarligare tonläge om klimatförändringarna och ett stort digitalt kunskapslyft i spåren av pandemin.



Konstverket "A Tree Reflected" vid Stockholms universitet av Henrik Håkansson.

TONLÄGE OM KLIMATET SKÄRPS

Budskapet i FN:s klimatrapport från 2021 var glasklart: Läget för planeten är akut och det står utom tvivel att det är mänsklighetens alla utsläpp av växthusgaser som driver på klimatförändringarna. Klimatpanelen konstaterar att vi riskerar att passera 1,5-gradersmålet inom 10–20 år och att klimatförändringarna måste behandlas som ett hot mot livet på jorden. I rapporten konstaterar forskarna även att oavsett hur snabbt världen agerar så kommer stora klimatförändringar, med högre temperaturer och mer extremt väder som följd, vara att vänta. Budskapet är alarmerande och företag, myndigheter och organisationer i Sverige och övriga världen har nu denna fakta att förhålla sig till och agera utifrån.

Även frågan om biologisk mångfald har under 2021 fått förtydligat fokus. FN:s konvention om biologisk mångfald påbörjade arbetet med ett nytt ramverk för hur den biologiska diversiteten ska skyddas. Man landade i ett nytt mål, som Sverige står bakom, om att skydda 30 procent av jordens land och hav. Enligt en rapport från FN:s forskarpanel för biologisk mångfald och ekosystemtjänster (IPBES), gör människans aktiviteter att ekosystem rubbas, arter utrotas och den genetiska variationen minskar.

POLARISERAD TILLTRO TILL FORSKNING OCH VETENSKAP

Sveriges befolkning har ett relativt högt förtroende för universitet och högskolor enligt SOM-institutet. Men enligt en rapport från Vetenskap & Allmänhet finns samtidigt en pågående polarisering mellan olika grupper. Skillnaderna ses främst mellan olika utbildningsnivåer och partisympatier. Trots att det råder mycket stor enighet i forskarvärlden så visar undersökningar från SOM-institutet och Naturvårdsverket att viljan att förändra sina beteenden för att möta klimatförändringar minskar i Sverige och att sex procent av Sveriges befolkning förnekar att människan ligger bakom klimatförändringarna.

KLIMATÅNGEST BLAND UNGA

Åtta av tio unga upplever klimatångest. Det visar den hittills största studien i världen bland unga, som publicerades under 2021 i The Lancet Planetery Health. Undersökningen omfattar över 10 000 personer världen över mellan 16 och 25 år. Fyra av tio uppger att de överväger att inte bli föräldrar till följd av hur klimatförändringarna utvecklas. Ungefär tre fjärdedelar är rädda för framtiden och för sina egna regeringar.

GLOBAL TEKNIKUTVECKLING OCH DIGITALISERING

Ur ett globalt perspektiv är den teknologiska utvecklingen enorm och en av de enskilt största globala trenderna, vilket av allt att döma kommer få fortsatt stora konsekvenser för staters och individers sammankoppling. I stora delar av världen har arbete och utbildning under pandemin utförts på distans, vilket ytterligare förstärker den digitala utvecklingen. Vilka beteendeförändringar som kommer att bli bestående är ännu för tidigt att säga, men att tekniska landvinningar har påverkat inställningen till arbete och studier på distans står klart. Detta påverkar inte minst utbildnings- och fastighetssektorn som historiskt till stor del har baserat sin verksamhet på det fysiska mötets kraft. Med den digitala mognaden ser vi att datadriven analysförmåga utvecklas snabbt inom många områden för att skapa högre effektivitet, samt en framdrift i arbetet med att minska klimatpåverkan.

"We are, after all, the greatest problem solvers to have ever existed on Earth."

SIR DAVID ATTENBOROUGH
COP26, Glasgow 2021

This file is protected with a digital signature.
The signature is invalid or unverifiable.
Not valid if detached from the document.
Document ID:
00F527E0195AC9E27:C9409A0203A5

Trender inom högre utbildning och forskning

För att kunna ge professionellt stöd till våra kunder behöver vi alltid förhålla oss till och förstå branschspecifika trender inom högre utbildning och forskning. Restriktionerna för minskad smittspridning innebar stora förändringar för universitet och högskolor under 2021. Vilka de långsiktiga effekterna blir kommer att visa sig framöver.

PANDEMINS LÅNGSIKTIGA EFFEKTER

När campusområden under 2021 återigen fylldes med studenter, forskare och personal kunde kunskapsmiljöerna i Sverige återta rollen som de dynamiska platser för högre utbildning och forskning som de är utformade för att vara. Pandemin, och de förändrade beteenden som den bar med sig, har blivit en utmaning för lärosätena att förhålla sig till. Detta har aktualiserat frågor hos de olika lärosätena om på vilket sätt man ska bedriva sin verksamhet framgent och hur bestående vissa av beteendeförändringarna kommer att vara för det individuella lärosätet. Om pandemin blivit starten på en större pedagogisk förändring, där digitalt lärande även på sikt ökar i omfattning, så behöver även kunskaps- och lärandemiljöerna ställas om för att möta dessa nya behov.

INTRESSET ÖKAR FÖR LÄRANDEMILJÖER

Undervisningen som genomförts under pandemin har ökat intresset för pedagogik och för digitala, fysiska och hybrida lärandemiljöer. I nätverket Rum för lärande, som samlar lärare och pedagogiska utvecklare från Sveriges lärosäten, har frågor kopplat till detta diskuterats livligt. Under 2021 publicerades rapporten Framtidens lärandemiljöer – en forskningsöversikt, som initierats av Akademiska Hus. Där konstateras att oavsett fysisk eller digital lärandemiljö behöver utformningen ta avstamp i vilka läraktiviteter som rummet och tekniken ska stödja. Det kommer att behövas fler flexibla och innovativa lärandemiljöer och en ökad variation inom campus (läs mer på sidan 24).

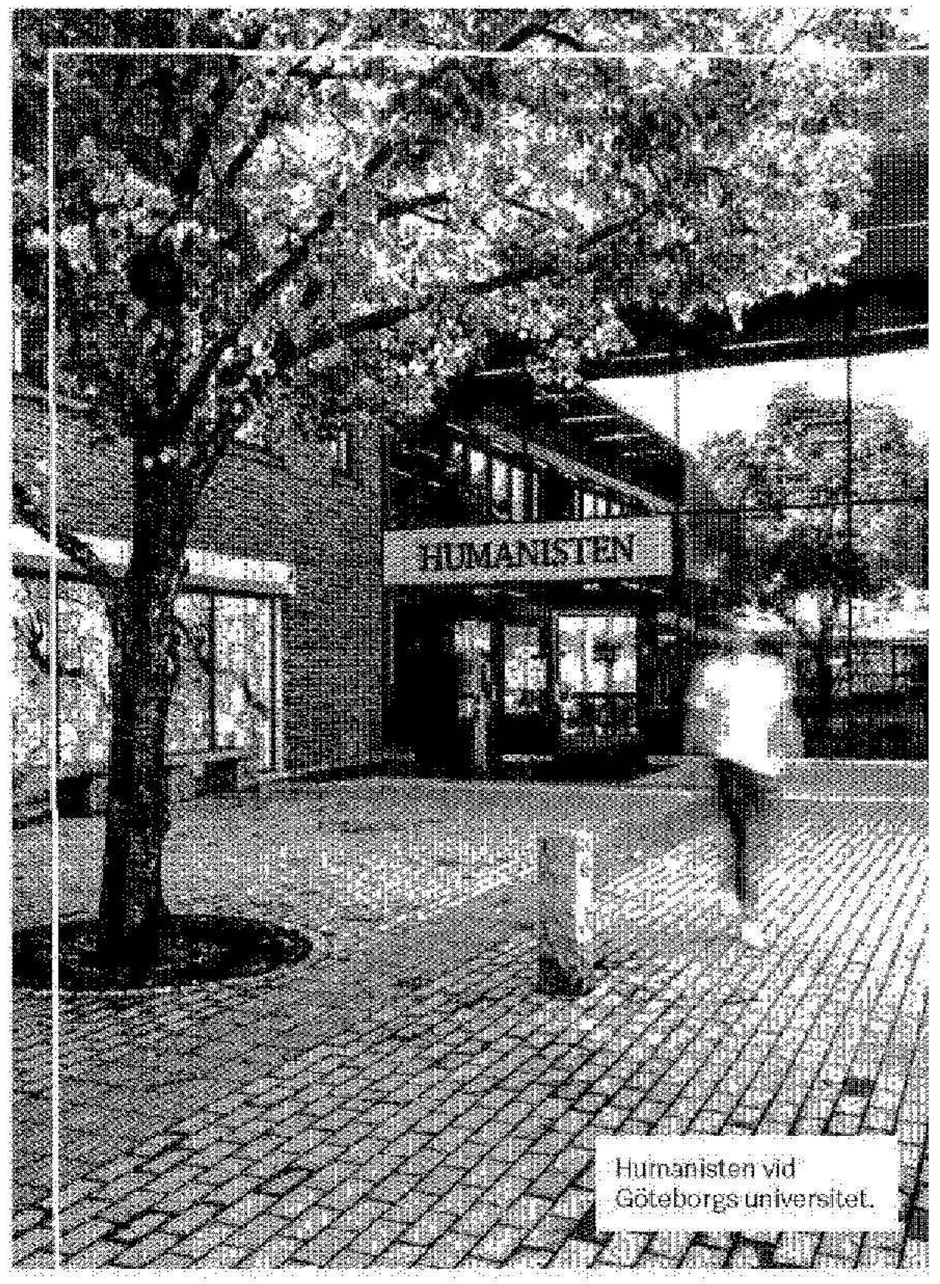
LIVSLÅNGT LÄRANDE OCH INTERNATIONALISERING

Förändringstakten i dagens samhälle och förväntningarna på ett längre arbetsliv innebär att många av oss kommer att behöva utbildas, omskolas och fortbildas flera gånger under karriären. Under 2021 förstärktes och förtydligades högskolans ansvar för det livslånga lärandet i högskolelagen. En alltmer heterogen studentgrupp kommer troligtvis att påverka utformningen av campus och lärandemiljöer för att tillgängliggöra högre utbildning för fler.

När det kommer till internationalisering har en stor diskussion pågått under 2021 angående den nya utlänningslagen och hur den påverkar möjligheterna för lärosäten att rekrytera från andra länder. Tillfälliga anställningar, något som är vanligt inom akademin, står i konflikt till de förändrade kraven på fast anställning som idag gäller för att få uppehållstillstånd.

KLIMATFRÅGAN KONKRETISERAS

Yngre generationer, till vilka studenter ofta tillhör, ställer allt tydligare krav på myndigheter och företag kring hur de arbetar konkret för att nå ett mer hållbart samhälle. Högskolesektorn tog under 2019 fram ett gemensamt klimatramverk, som de flesta lärosäten har undertecknat, där man åtar sig att minska sin egen klimatpåverkan så att den följer samhällets övergripande mål. Effektivare lokalanvändning, klimatsmarta byggen och energieffektiviseringar är typiska frågor som nu adresseras tydligt i lärosätenas klimatstrategier och som kräver samverkan mellan lärosäte, fastighetsägare och andra aktörer.



Humanisten vid Göteborgs universitet.

This file is signed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0052A7E0195A7B8E7103409A0206A5

Utbildning och forskning enligt svensk modell

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

Riksdag och regering har det övergripande ansvaret för högre utbildning och forskning i Sverige. Lärosätena är i de allra flesta fall offentliga myndigheter och har tre huvuduppgifter; att utbilda, forska och samverka med samhälle och näringsliv för att forskningsresultat ska komma samhället till del. De ska också, enligt uppdrag från regeringen, planera för sin framtida lokalförsörjning. Här bidrar Akademiska Hus med erfarenhet och kompetens utifrån sitt uppdrag från riksdagen; att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

ANTAL STUDENTER ÖKAR KRAFTIGT

Intresset för att studera på universitet eller högskola var rekordhögt höstterminen 2020, enligt Universitetskanslerämbetets (UKÄ:s) senaste årsrapport. Ökningen av sökande var särskilt stor bland yngre personer, vilket med stor sannolikhet var en effekt av coronapandemin. Även antalet antagna utan tidigare högskoleerfarenhet ökade i motsvarande grad. Den enskilt största åldersgruppen var 19-åringarna, som utgjorde 24 procent av de sökande höstterminen 2020.

Även antalet examinerade ökade kraftigt under läsåret 2019/20 enligt UKÄ. Jämfört med föregående läsår ökade antalet examinerade med nio procent. 65 procent var kvinnor och 35 procent var män. Den stora ökningen av antalet examinerade verkar ha flera olika förklaringar. Coronapandemin och det förändrade arbetsmarknadsläget tycks ha ökat benägenheten att ta ut en examen. Flera representanter från lärosätena uppger också att det har skett en effektivisering av handläggningen i och med införandet av ett nytt studiedokumentationssystem, vilket påverkar statistiken.

PANDEMINS EFFEKTER UTVÄRDERAS LÖPANDE

Den 1 december 2021 presenerade UKÄ sin andra delrapportering till regeringen om coronapandemins effekter på högre utbildning och forskning. De konstaterar att lärosätena generellt sett har klarat att hantera omställningarna som restriktionerna inneburit väl, men att de haft negativa konsekvenser för lärare, forskare och studenter. Forskare vittnar om att delar av deras verksamhet har blivit försenad. Många lärares arbetsbörda har ökat på grund av att de har fått ställa om sin undervisning. En tredjedel av studenterna uppger att de tycker att undervisningens kvalitet har blivit lidande på grund av kompetensbrist inom digitaliserad undervisning hos pedagoger.

En genomgående trend på grund av pandemin har varit att fler har studerat och att fler tagit examen. Samtidigt antogs färre internationella studenter vid svenska lärosäten. Enligt UKÄ:s senaste årsrapport var det så mycket som en halvering under höstterminen 2020 jämfört med samma period året innan.

När det gäller Sveriges forskningsinfrastrukturer och hur de har påverkats av pandemin konstaterar UKÄ olika konsekvenser utifrån sina undersökningar. Bland annat efterfrågas nationell styrning och en strategi för hur forskningsinfrastukturer ska användas under en pandemi, så att potentialen i avancerade analysinstrument och laboratoriemiljöer tas till vara. Undersökningen ger också en bild av att forskningsinfrastrukturerna stått sig väl trots pandemin jämfört med många andra länder tack vare en stabil och långsiktig finansiering.



”Våra lärosäten ska garantera hög kvalitet i all utbildning. Det ställer höga krav på hållbara och ändamålsenliga lokaler.”

ANNA EKSTRÖM Utbildningsminister (S)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be proven.
Document ID:
0015B7EE01954C5B87C934D0A0D9645

LÄGRE AKTIVITET PÅ CAMPUS

UKÄ har undersökt hur aktiviteten på campus förändrats under pandemin. Man har följt mobiltelefonaktiviteten på åtta campus. Resultaten visade på en kraftigt minskad aktivitet när lärosätena ställde om till hemarbete och distansstudier. Under höstterminen 2021 var aktiviteten delvis tillbaka, men fortfarande långt ifrån de nivåer som rådde innan pandemin bröt ut.

ÅTERHÄMTNING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Akademiska Hus är den enskilt största fastighetsägaren i Sverige inom segmentet högre utbildning och forskning och är med sitt samlade bestånd över landet en stark aktör i sektorn. Fastighetsmarknaden har återhämtat sig väl efter en kortare tids stiltje vid pandemins intåg 2020. Förbättrad konjunktur, stor tillgång till kapital och öppnare samhälle med färre restriktioner har bidragit till den utvecklingen. Bostäder, samhällsfastigheter, logistik samt industri är de fastighetssegment som utvecklats bäst under året i form av sänkta direktavkastningskrav till följd av ökad efterfrågan från investerare.

Efterfrågan på samhällsfastigheter är stark, men transaktionsvolymen hålls tillbaka på grund av ett lågt utbud på marknaden. Typiska ägare av samhällsfastigheter är ofta långsiktiga och tämligen obenägna att sälja. Bristen på kvalitativa objekt som kommer ut till försäljning på marknaden har lett till att fler aktörer projektutvecklar i egen regi samt söker sig utanför Sverige för investeringar.

This file is signed with a digital signature.
The seal is legally binding for the authenticity
of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F9E27C9409A02D945

Universitets- och högskoleorter

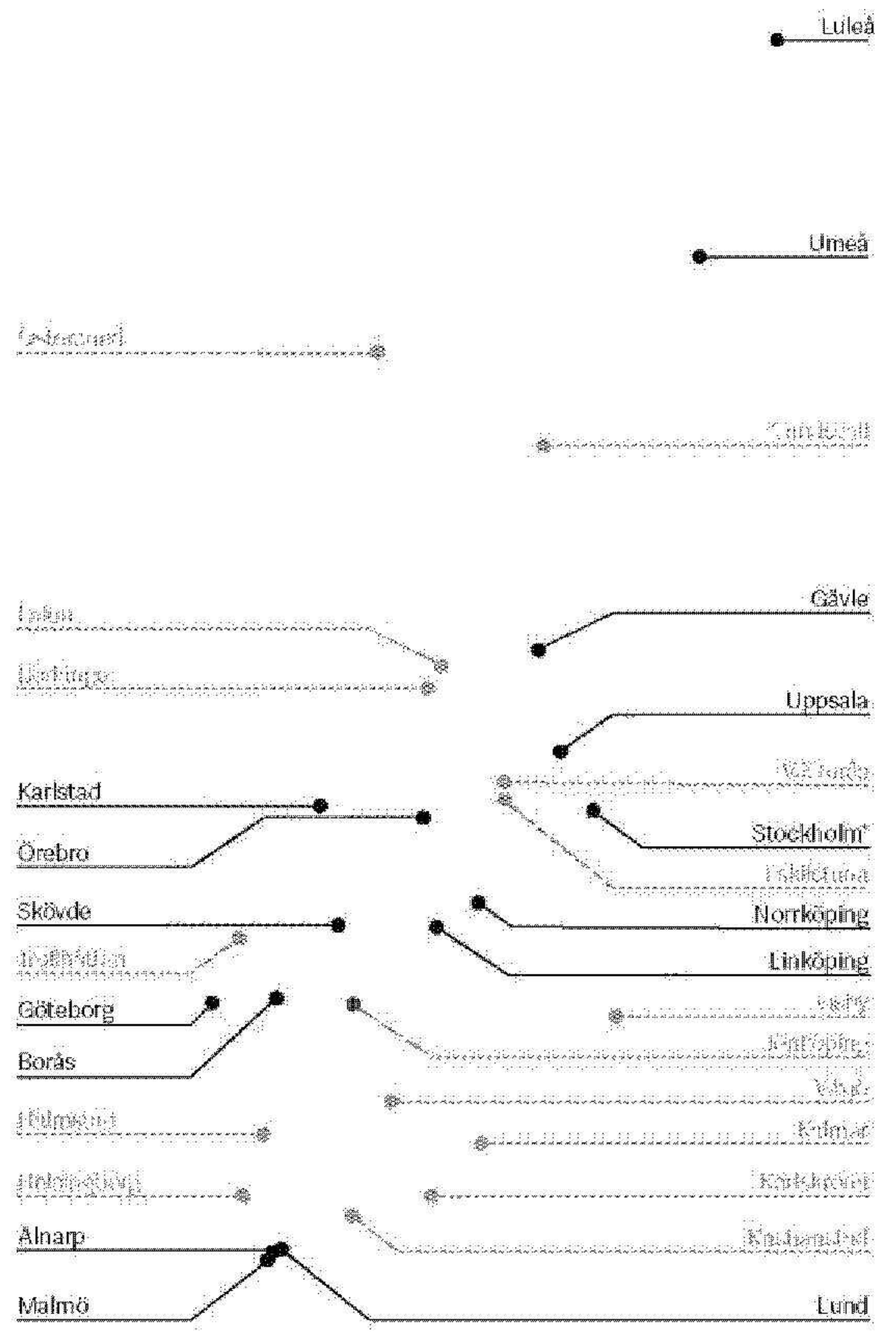
Vi är ett av Sveriges största fastighetsbolag med en total area på omkring 3,4 miljoner kvadratmeter. Sedan Akademiska Hus bildades 1993 har vi investerat cirka 59 miljarder kronor i byggprojekt för att stärka lärosätenas utveckling. Merparten av vårt kassaflöde återinvesteras varje år i våra projekt och vår robusta finansiella ställning skapar stabilitet och långsiktighet för våra kunder.

Vi finns på
15
universitets- och högskoleorter

Vår andel utgör
60
procent av Sveriges universitets- och högskolefastigheter

	Utfall 2021	Budget 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 372	3 280	3 260	3 380
Fastighetsvärden, Mkr	112 323	114 700	117 600	119 900
Varav nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr*	2 524	2 400	2 900	2 300
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	6 568	6 800	6 800	7 000
Driftöverskott, Mkr	4 707	5 200	5 300	5 400
Resultat före värdeförändringar och skatt, Mkr	4 136	4 600	4 600	4 700

*Inkluderar förebyggande underhåll som aktiveras i balansräkningen från och med 2022.



● Ort där Akademiska Hus har sitt bestånd
Övriga högskoleorter

*I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

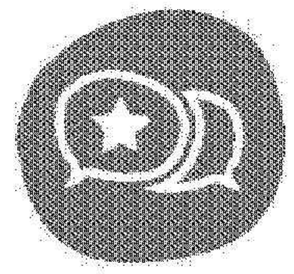
Vi stärker Sverige som kunskapsnation

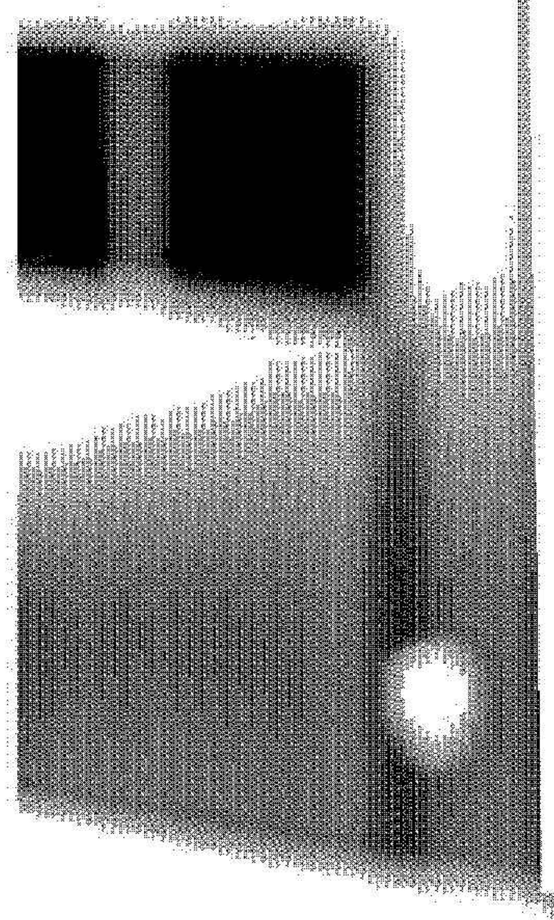
Utifrån visionen – Vi stärker Sverige som kunskapsnation – verkar vi som en strategisk partner för lärosätena i utvecklingen av framtidens kunskapsmiljöer.

UPPGRADERAD BASLEVERANS

UTVECKLAD KUNDRELATION

INNOVATIV AFFÄRSUTVECKLING





This file is sealed with a digital signature.
The seal is the guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
09F52FE0195AC5B37C9409A0035E5

AFFÄRSIDÉ
I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som stärker lärosätenas attraktionskraft och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Vi erbjuder produkter och tjänster med utgångspunkt i lärosätenas behov och där campusupplevelsen förstärks genom relevant service.

STRATEGI
Vår strategi fram till och med 2022 – **"Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer"** – rustar oss för att möta våra utmaningar och säkrar bolagets långsiktiga relevans som fastighetsbolag för svenska lärosäten. Strategins byggstenar är områdena Uppgraderad basleverans, Utvecklad kundrelation och Innovativ affärsutveckling.

Kunskapsmiljöer i samverkan

För att framtidssäkra vårt bestånd och ta ett helhetsansvar för att utveckla attraktiva och hållbara campus har vi de senaste åren arbetat utifrån vår strategi "Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer". En förutsättning för att lyckas är samverkan och vi har som mål att våra kunder ser oss som en strategisk partner.

Vår nuvarande strategi bedöms fortsatt aktuell och relevant, de osäkra omständigheterna till trots, vilket gjort att vi förlängt strategins giltighet över verksamhetsåret 2022. För att accellerera arbetet i frågor rörande klimat och energi har en ny strategi inom det området fastslagits av styrelsen i slutet av 2021 (läs mer på sidan 28) och ett arbete för att ta fram kommande bolagsstrategi inleds i början av 2022. Vi har tagit ytterligare steg framåt vad gäller vår digitala transformation och inlett en rad nya samarbeten med olika lärosäten. Arbetet tar sin utgångspunkt i ett ökat fokus på klimatfrågan, på hur lokaler och ytor används och på hur framtidens lärandemiljöer ska utformas. Dessa frågor har blivit än mer centrala i spåren av coronapandemin.

UPPGRADERAD BASLEVERANS

Vi uppgraderar basleveransen och förenklar och förbättrar kundernas vardag genom att långsiktigt ansvara för en hållbar verksamhet och leverera lokaler med hög kvalitet och god användarupplevelse. Genom medarbetarnas samlade nationella kompetens tar vi tillvara på stordriftsfördelar för att säkra en kontinuerlig utveckling och högre effektivitet i vardagen.

För att framtidssäkra vårt bestånd har vi bland annat genomfört en beståndsanalys och tagit fram handlingsplaner för underhåll och utvecklingsbehov på byggnadsnivå och vi har intensifierat arbetet med att upprätta fastighetsutvecklingsplaner för att säkra och öka det långsiktiga fastighetsvärdet. Vi utvecklar en metodik för att identifiera möjligheter till lokaleffektivisering och vi har haft en rad projekt för att stärka våra utemiljöer. Under året har vi lagt stort fokus på att minska vår klimatbelastning, exempelvis genom att mer aktivt prioritera ombyggnad före nybyggnation samt att vi utvecklar vårt fokus på återbruk.

UTVECKLAD KUNDRELATION

Vi utvecklar våra relationer med samtliga kunder. En god kundrelation bygger på ömsesidig respekt och förtroende och är avgörande för att vi tillsammans ska kunna skapa framtidens hållbara campus. Vi behöver vara lyhörda och förstå varje kunds behov och önskan om samverkan, alltid i balans med ett affärsmässigt förhållningssätt. Genom att föra nära dialog med våra kunder och skapa gemensamma målbilder får vi förutsättningar att utveckla vår leverans. Våra samverkansavtal med lärosätena är exempel på en god plattform för att stärka samarbetet. Vi har genomfört en rad digitala seminarier under året där frågor som digitalisering, lokaleffektivisering och framtidens campus diskuterats tillsammans med kunder och externa experter. Vi har fortsatt vårt arbete med att fokusera på hur vi bemöter våra kunder och hur vi får ett gott resultat i de projekt som vi driver tillsammans med kund.

INNOVATIV AFFÄRSUTVECKLING

Vi skapar tydliga mervärden för både kund och ägare genom samverkan med kunderna kring utveckling och innovation. Vi omvärldsbevakar de snabba förändringarna i vår bransch för att ligga i framkant och nyttjar digitaliseringens möjligheter.

Det handlar om att utveckla vårt erbjudande för att fortsätta vara relevanta för våra kunder. Utvecklingen inom området lärandemiljöer och arbetet med behovsdialoger är ett bra exempel på hur vi kan fördjupa samarbetet i syfte att utvecklas i samverkan. Digitaliseringen av campus och fastigheter har fortsatt i hög takt och vi har etablerat en rad testbäddar och pilotprojekt på campus för att utforska nya möjligheter inom allt ifrån delningsekonomi till energilösningar och framtidens lärandemiljöer och boendeformer.

”Innovationsarbetet driver vår utveckling framåt. Tillsammans med kunder och andra partners har vi genomfört över 70 innovationsprojekt sedan 2017. Flera innovationer har skalats upp och kommer fler lärosäten till godo”

ULF DÄVERSJÖ
Direktör för Innovation & hållbar utveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be proven.
Document ID:
0052A7E01954C5BB7C034D0A0D9E45

Mål för uppföljning av vår strategi

Målen för verksamheten styr mot bolagets övergripande målsättningar och bidrar inom fem olika perspektiv: Ekonomi, Kund, Fastighet, Medarbetare och Utveckling. Akademiska Hus mäter och följer upp de interna målen regelbundet genom flera indikatorer. Utfallet är centralt vid den årliga revideringen av affärsplan och strategi. Förutom dessa mål antog Akademiska Hus styrelse under 2021 en ny klimat- och energistrategi med tillhörande mål och delmål i syfte att reducera verksamhetens totala klimatpåverkan (läs mer sidorna 28–31).

This file is secured with a digital signature.
The seal is part of the signature.
Document ID:
00F27EE0195A2F9E27C9409A02B645

EKONOMI

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

	Utfall				Mål	
	2018	2019	2020	2021	2021	2022
Avkastning operativt kapital, %	9,2	10,3	9,0	18,7	≥ 6,0	≥ 6,0
Soliditet, %	45,8	44,5	44,5	49,6	35–45	35–45
Utdelning till ägaren, andel av resultatet %	60	60	70	70	40–70	40–70

KUND

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

	Utfall				Mål	
	2018	2019	2020	2021	2021	2022
Nöjd kundindex	62	61	67	67	≥ 70	≥ 70

FASTIGHET

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

	Utfall				Mål	
	2018	2019	2020	2021	2021	2022
Energireduktion* (kWh/kvm), %	1,7	1,9	3,1	3,1	≥ 4,1	≥ 4,0

MEDARBETARE

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

	Utfall				Mål	
	2018	2019	2020	2021	2021	2022
Prestationsindex, AHPI	65	73	79	80	≥ 77	≥ 79
Olycksfri arbetsplats, ELTAR	2,4	2,4	2,5	2,8	≤ 2	≤ 2

UTVECKLING

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

	Utfall				Mål	
	2018	2019	2020	2021	2021	2022
Antal student- och forskarboenden	510	710	1 163	1 640	1 700	1 700
Innovation i samverkan, %	47	62	63	74	≥ 70	≥ 70

*Avser ett snittt på rullande 36 månader

Kommentar till måluppfyllnad

EKONOMI

På årsstämman 2019 fattades beslut om förändrade ekonomiska mål. Avkastningsmålet för operativt kapital ska uppgå till minst 6,0 procent. Målen ska uppnås över en konjunkturcykel. Målet för soliditet ska vara i intervallet 35–45 procent och för utdelning ska målet uppgå till 40–70 procent av det utdelningsgrundade resultatet.

De senaste årens stora värdeförändringar tillsammans med ett ökande driftöverskott är de främsta orsakerna till att avkastningen på operativt kapital har överträffat målet. För 2021 uppgick avkastningen till 18,7 procent. Avkastningen är betydligt högre jämfört med tidigare år beroende på stora värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under 2021. Fastighetsmarknaden, och särskilt segmentet samhällsfastigheter, har under året utvecklats starkt vilket till viss del beror på att osäkerheten relaterat till pandemin har minskat. Soliditeten, som före utdelning relaterat till årets resultat uppgick till 49,6 procent vid årsskiftet, är också högre jämfört med tidigare år till följd av de stora värdeförändringarna under 2021.

KUND

Årets NKI-undersökning resulterade i 67, vilket är samma nivå som föregående år. Trots pandemin har vi etablerat en nivå där kunderna är nöjda med vår leverans och det är extra glädjande att kunderna lyfter våra medarbetares bemötande som en klar styrka. Vi har under året lagt extra fokus på att tillsammans med lärosätena utveckla samarbetet och arbetssättet när vi genomför hyresgästanpassningar. Här har vi lärt oss mycket och ser stor potential i att stärka oss i det arbetet. Vi har intensifierat samarbetet med flera lärosäten kring hållbarhet. I tolv strategiska samverkansavtal med olika lärosäten tar vi oss an klimatutmaningen tillsammans. Samarbetena omfattar allt från energibesparingar till effektivt lokalnyttjande genom analys av närvarodata. Dialog har också inletts med lärosäten kring att nyttja data för att utveckla kunskapsmiljöerna.

FASTIGHET

Vi har som långsiktigt mål att reducera 50 procent av levererad energi till år 2025 med utgångspunkt från nivån 2000. Utfallet vid årets utgång är –41 procent, vilket är samma nivå som vid utgången av 2020. Under året har mängden inköpt energi ökat 0,8 procent. För att uppnå vårt långsiktiga mål arbetar vi enligt en energiprocess, vilket bland annat säkerställer att vi genomför energiåtgärder motsvarande den volym (26 600 MWh/år) som krävs för att nå målet. De senaste tre åren har vi genomfört åtgärder som givit en energibesparing om 27 050 MWh per år i snitt. Detta är en ökad besparing om 60 procent jämfört med föregående treårsperiod.

Internt är vårt styrande mål i energiarbetet att över en 36-månadersperiod minska vår relativa energianvändning med 4,1 procent mätt i kWh/m², år. Anledningen till att vi målstyr över en 36-månadersperiod är att minimera påverkan av yttre faktorer. Utfallet för senaste perioden uppgår till –3,1 procent, vilket innebär att vi inte riktigt når hela vägen. Förklaringar till detta är exempelvis att vi har påverkats negativt av effekter vid köp och försäljningar av fastigheter, ett väldigt kallt fjärde kvartal och hög förbrukning i nya datahallar. Framåt ser vi stora möjligheter att uppnå vårt mål då vi har identifierat många energiåtgärder. Baserat på detta arbete kommer vi att uppnå ytterligare positiva effekter i vårt energiarbete 2023 och framåt då vi under 2022 skalar upp framgångsrika arbetssätt kring energioptimering. Vårt mål för energiutfall för 2022 över en 36-månadersperiod är –4,0 procent.

MEDARBETARE

Vårt prestationsindex (AHPI) avspeglar medarbetarnas förutsättningar att prestera enligt sina uppdrag. 2021 uppgick AHPI till 80 (79), vilket väl översteg målet om 77. Siffran återger att medarbetarna upplever att de har ett tydligt uppdrag och goda förutsättningar att lyckas med det. 88 procent uppger att de har goda förutsättningar att leverera på sitt uppdrag. Svarsfrekvensen var strax under 88 procent, vilket visar ett engagemang hos medarbetarna. Under 2021 har ett arbete gjorts för att skapa tydliga uppdrag för varje enskild medarbetare och ännu bättre förutsättningar för att lyckas nå goda resultat. Målet för 2022 är AHPI 79.

För målet om en olycksfri arbetsplats introducerades en kvantitativ målsättning under 2018. Som mått använder vi ELTAR, vilket är olycksfallsfrekvensen för våra entreprenörer. Vi deltar aktivt i organisationen Håll Nollan för att långsiktigt förbättra kvalitet och standarder kring mätningar och öka branschens förståelse kring dessa frågor (läs mer på sidan 35.) Utfallet för 2021 är 2,8 jämfört med målet om 2,0. 2022 års mål är att ELTAR inte ska överstiga 2,0.

UTVECKLING

Med våra studentbostäder vill vi skapa innovativa hem för en hållbar livskvalitet. Satsningen på student- och forskarbostäder pågår intensivt och inflyttade boenden har under 2021 kommit upp till 1 640. Målet för 2021 uppgick till 1 700 boenden där skillnaden mot 1 640 förklaras av smärre justeringar i lägenhetsutformningarna i tidigare nybyggnadsprojekt. Målet för 2022 är fortsatt 1 700 då nästa inflyttning blir först våren 2023 i den ombyggda Språkskrapan i Göteborg.

I samverkan med lärosäten, leverantörer och andra partners driver vi det systematiska arbetet med innovationsprojekt tvärfunktionellt i bolaget i syfte att möta de utmaningar vi ser inom energi- och byggteknik, lärandemiljöer och campusutveckling. Under 2021 genomfördes 23 av totalt 31 eller 74 procent av innovationsprojekten i samverkan med lärosäten. Målet för 2021 var minst 70 procent. Bland våra innovativa satsningar märks uppstarten av tre nya testbäddsinitiativ tillsammans med Lunds universitet, Örebro universitet och Umeå universitet. För 2022 är målnivån fortsatt att minst sju av tio innovationsprojekt sker i samverkan med våra kunder.

This file is archived with a digital signature
in accordance with the requirements
of the Swedish Parliament.
Dokument-ID
05F52FE0195A3F9E7C84B9A02042

Vårt erbjudande

Våra mål och strategier samt de insatser och utvecklingsprojekt som vi driver, har ett övergripande syfte – att skapa bästa tänkbara förutsättningar för universitet och högskolor runt om i landet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID:
00F52FE0195A5F6B27C934D9A0C6645

Så bidrar vi till en starkare kunskapsnation

I rollen som en av Sveriges största byggherrar och fastighetsförvaltare har vi stora möjligheter att bidra till ett mer hållbart samhälle och det är när vi arbetar i nära samverkan med våra kunder som vi når bäst resultat. Vi är marknadsledande i Sverige inom vårt segment, lokaler för högre utbildning och forskning, och vår nationella närvaro ger oss möjlighet att överföra goda exempel från en del av landet till en annan. Den samlade finansiella styrka som vårt fastighetsbestånd ger skapar långsiktig trygghet, vilket gagnar svensk forskning och utbildning.

Vi baserar vårt hållbarhetsarbete på Global Compacts tio principer och tar ut riktningen för arbetet genom att basera vårt värdeskapande på FN:s globala hållbarhetsmål. I affärsplanen är hållbarhetsperspektiven djupt integrerade i verksamhetens mål och aktiviteter och stödjer väl de globala mål och tillhörande delmål som vi bedömt vara mest prioriterade. På så sätt bidrar vi till de globala målen.

VÅRA FYRA VÄSENTLIGA OMRÅDEN

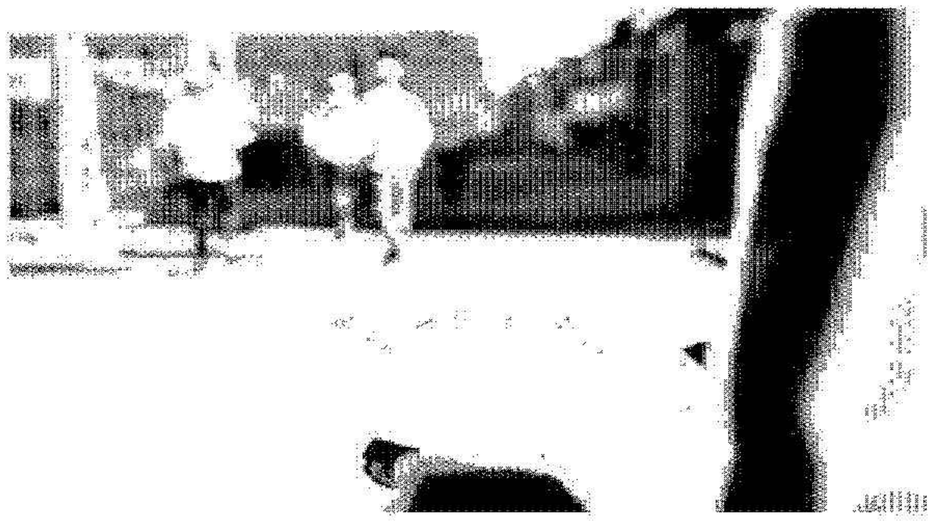
Akademiska Hus har, i dialog med våra intressenter, identifierat fyra områden som behöver prioriteras för att vi ska lyckas med ett långsiktigt och framgångsrikt värdeskapande. Vårt samlade erbjudande kan därför beskrivas utifrån följande väsentliga områden:



VÄRDESKAPANDE KUNSKAPSMILJÖER

Med ett klimateffektivt och innovativt utvecklingsarbete på våra campus och med ett affärsmässigt förhållningssätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.

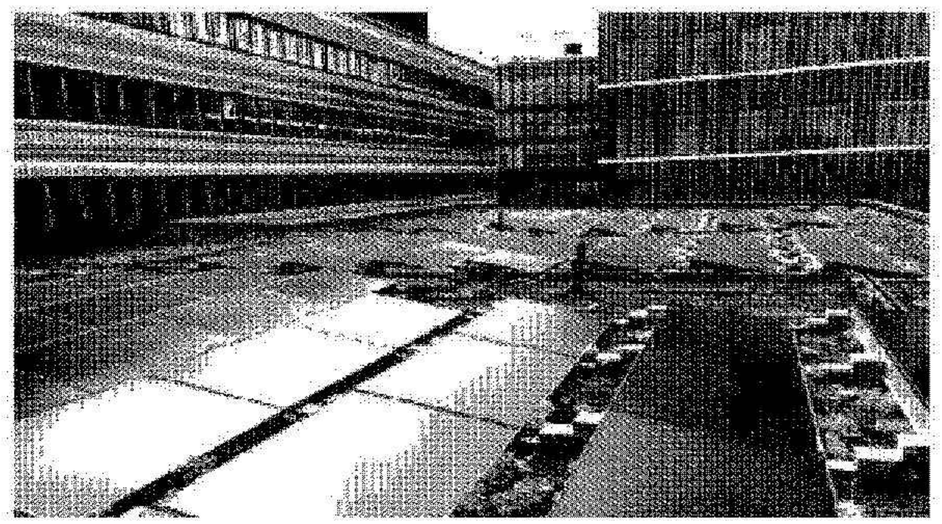
sidan 16



ANSVARSFULLA RELATIONER

En hög transparens i relationen med våra kunder skapar förståelse för vår roll och vårt uppdrag. Vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och av våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.

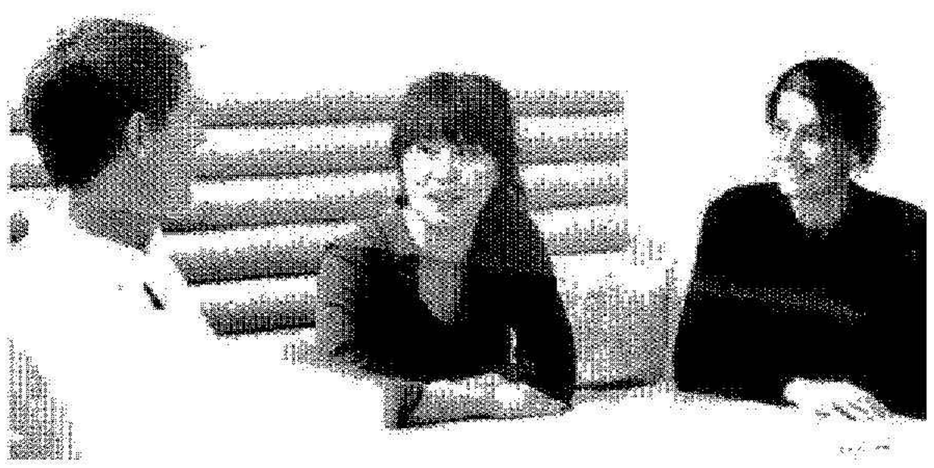
sidan 34



RESURSEFFEKTIV VERKSAMHET

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.

sidan 26



OMSORG OM MÄNNISKOR

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer, utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.

sidan 36

This file is archived with a digital signature.
The authenticity and integrity of the document can be verified.
Document ID:
05F527FE0195A3F9E7C84B9A0200A5

Långsiktighet ledord i vår fastighetsutveckling

Genom nära dialog med kunderna utvecklar vi vårt fastighetsbestånd utifrån nuvarande och kommande behov. På så vis säkrar vi långsiktigt hållbara lösningar som stärker Sverige som kunskapsnation.

Vår projektverksamhet innefattar ny-, om- och tillbyggnationer som ger lärosätena rätt förutsättningar för sin verksamhet. Genom stabila finanser och lång erfarenhet av att 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 nya 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 beslutad investering i en kundnära och systematisk process.

NY DIGITALISERINGSSTRATEGI FÖR PROJEKT

Vi har höga ambitioner och målsättningar kring både hållbarhet och leverans, vilket skapar ett stort behov av effektiva digitala arbetssätt. Omvärlden förändras i en snabb takt och även om tillgången på digitala verktyg är hög så behövs en ny strategi för hur vi bäst drar nytta av tekniska landvinningar inom byggprojekt och hur de kan hjälpa oss att minska vårt klimatavtryck och bättre möta kundernas behov. Arbetet med en ny digitaliseringsstrategi inom projektverksamheten påbörjades därför under hösten 2021. Syftet är att ge oss själva och kunderna bättre förutsättningar att minska vårt klimatavtryck, men också bidra till att hela byggbranschen tar viktiga steg inom digitalisering.

SAMVERKAN VIKTIG I BYGGPROCESS

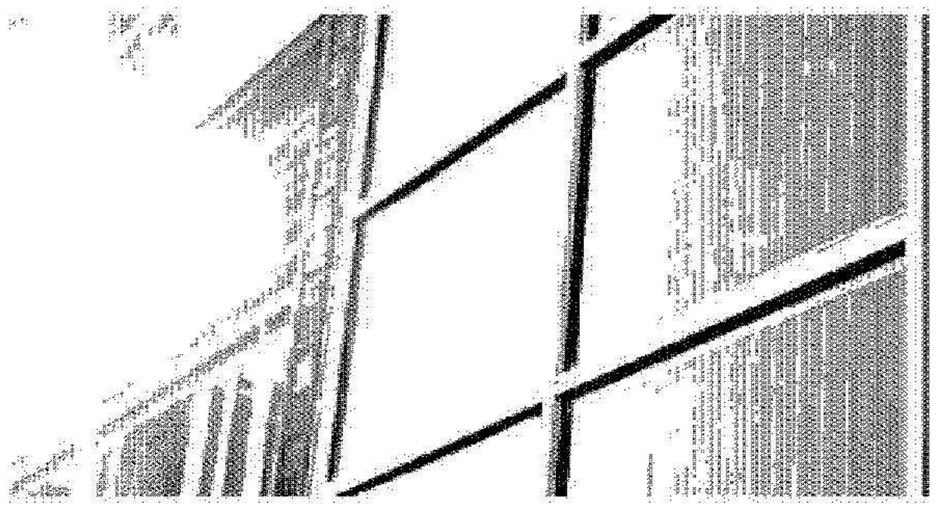
Våra projekt ska resultera i rätt förutsättningar för studenter, forskare och lärare. Det kräver att vi samverkar för att förstå vad våra kunder behöver. Vi vill vara en partner till kunden från idéutveckling för att skapa de mest effektiva och hållbara projekten tillsammans. Genom att ha tydliga förutsättningar och förväntningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnande, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

HÅLLBARHET OCH MINSKAD NYBYGGNATION

Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Akademiska Hus verkar för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda material- och konstruktionslösningar.

En behovsanalys i tidiga skeden skapar förutsättningar för effektivt nyttjande och hållbar och långsiktig utformning som möter kundens nuvarande och framtida behov, samt stärker campusområdets identitet. I arbetet ska alternativa lösningar testas för att styra mot minskad nybyggnation och mot ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet, där nya tillägg är långsiktiga, robusta och cirkulära och där livscykeln för både byggnadens struktur och byggnadsdelar beaktas.

För de ny- och ombyggnadsprojekt vi genomför sätter vi ambitiösa mål i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad, där nybyggnader ska nå Guld och ombyggnader Silver.



Behovsanalys i tidigt skede
Innan beslut tas om nybyggnation ska alternativa lösningar alltid testas. Enligt vår nya klimat- och energistrategi följer vi en metod där vi först utreder om det går att nå en högre nyttjandegrad i den befintliga miljön innan ett byggprojekt initieras. Om det visar sig att verksamhetens behov inte kan tillgodoses genom att ställa om eller optimera befintlig miljö så kan ny-, om- eller tillbyggnation vara motiverat. Läs mer om detta i avsnitt om vår klimat- och energistrategi, sidan 28.

Vi ser kontinuerligt över vår certifieringsstrategi så att de system som vi jobbar med är ändamålsenliga och bidrar till stimulans och utveckling av hållbara lösningar (läs mer på sidan 29). Vi vill skapa så effektiva och hållbara byggnader som möjligt för våra kunder. För att lära oss mer om cirkulära materialflöden och affärsmodeller är vi en aktiv part i samverkansprojektet CCBuild, en arena där fastighetsägare, arkitekter, offentliga aktörer och forskare arbetar gemensamt för att hitta metoder och skapa förutsättningar för ökat återbruk inom byggsektorn.

Att bygga hållbart handlar också om säkerhet och att minska risken för olyckor vid våra byggarbetsplatser. Vi arbetar aktivt för säkrare arbetsplatser och är en av initiativtagarna till den branschgemensamma organisationen Håll nollan (läs mer på sidan 35).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
00F52FE01951C7B2E7C934D0A0099A45

PROJEKTREVISIONER

Projektrevisioner genomförs 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. De senaste revisionerna gjordes under 2020 och vi har under 2021 fortsatt arbetet med att vidareutveckla projektverksamheten baserat på de insikter vi fått genom våra revisioner. Nya revisioner planeras för år 2022.

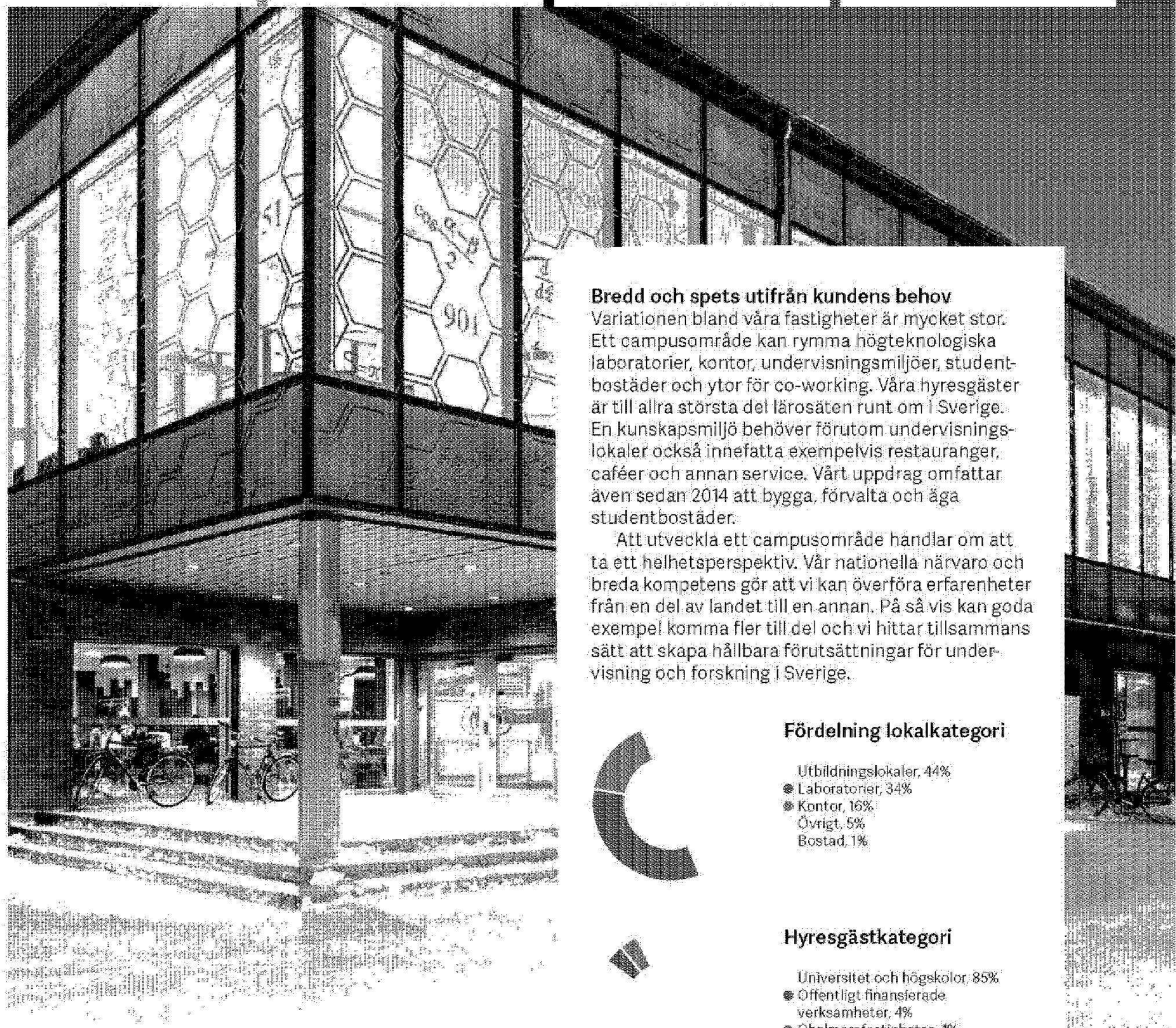
VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Projektportföljen består av två delar; beslutade respektive planerade projekt och uppgår totalt till 14 miljarder kronor varav 3,6 miljarder kronor redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen.

Tre beslutade projekt dominerar portföljen; Albano i Stockholm, där första etappen driftsattes år 2020 och som kommer färdigställas i sin helhet under 2022 samt Natrium i Göteborg och Forum Medicum i Lund, som driftsätts år 2023. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan tio och 25 år. Investeringsportföljen innehåller ny- och tillbyggnad samt ombyggnad av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns på alla våra större orter. Fyra av de större projekten i projektportföljen är studentbostadsprojekt och utgör 2,2 miljarder kronor.

Projektportfölj, Mkr

	2021-12-31	2020-12-31
Beslutade projekt	7 500	9 400
Planerade projekt	6 500	4 500
Beslutade och planerade projekt	**14 000**	**13 900**
varav redan investerat i pågående projekt	-3 600	-4 900
Återstår av beslutade och planerade projekt	**10 400**	**9 000**



Bredd och spets utifrån kundens behov

Variationen bland våra fastigheter är mycket stor. Ett campusområde kan rymma högteknologiska laboratorier, kontor, undervisningsmiljöer, studentbostäder och ytor för co-working. Våra hyresgäster är till allra största del lärosäten runt om i Sverige. En kunskapsmiljö behöver förutom undervisningslokaler också innefatta exempelvis restauranger, caféer och annan service. Vårt uppdrag omfattar även sedan 2014 att bygga, förvalta och äga studentbostäder.

Att utveckla ett campusområde handlar om att ta ett helhetsperspektiv. 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 undervisning och forskning i Sverige.

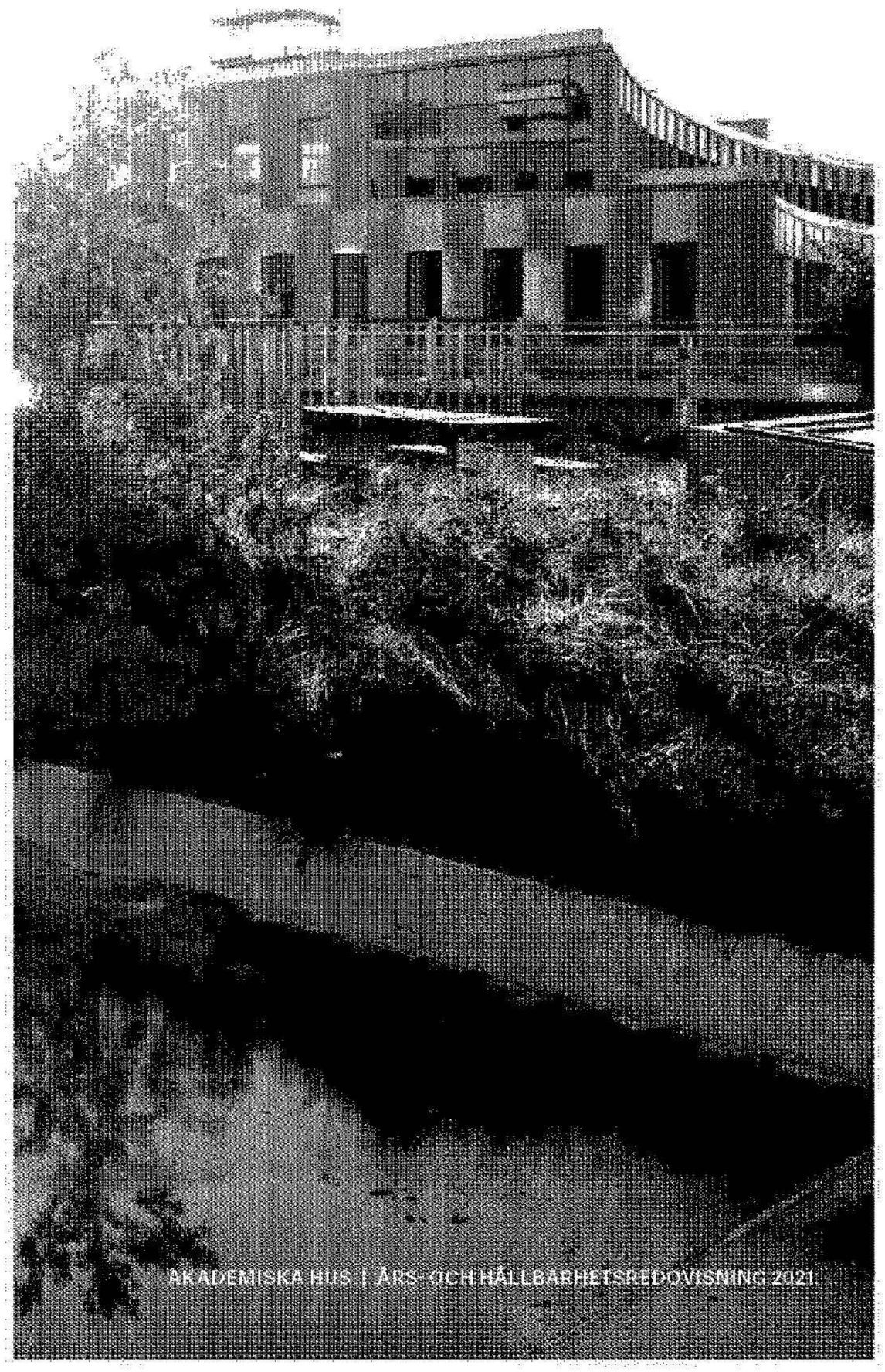
Fördelning lokalkategori

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

Hyresgästkategori

- Universitet och högskolor, 85%
- Offentligt finansierade verksamheter, 4%
- Chalmersfastigheter, 4%
- Övriga, 7%

Denna handling är elektroniskt undertecknad av Akademiska Hus i Sverige AB med ett kvalificerat elektroniskt signaturbevis. Signaturen kan verifieras med Adobe Reader eller motsvarande program.
Dokument-ID
0055E7EE0195435E87C34B0A0D0E



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Beskrivning
0052B7E0195A7B8371C84B9A0E9E45

Driftsatta projekt per 2021-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Albano hus 2 och 4	Stockholm	Utbildning	1 617	Silver	29 800	2021-Q4	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	Silver	30 000	2021-Q4	Uppsala universitet
KI Residence	Solna	Bostad	434	—	15 500	2021-Q3	Karolinska Institutet
TOTALT			3 236		75 300		

Beslutade projekt per 2021-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Natrium	Göteborg	Laboratorium	1 803	37	Guld	28 000	2023-Q2	Göteborgs universitet
Albano	Stockholm	Utbildning	1 248	77	Silver	100 000	2022-Q2	Stockholms universitet
Forum Medicum	Lund	Utbildning	821	41	Guld	13 800	2023-Q2	Lunds universitet
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	16	—	9 200	2025-Q2	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Utbildning	499	72	—	19 000	2023-Q2	Lunds universitet
A-, B-, E och F-huset	Luleå	Utbildning	320	5	—	—	2024-Q1	Luleå tekniska universitet
Universum Hus K	Umeå	Utbildning	272	1	Guld	6 500	2024-Q2	Umeå universitet
Fysiologen	Solna	Utbildning	164	6	Silver	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Retzius	Solna	Laboratorium	133	45	—	—	2022-Q1	Akademiska Hus
C-huset	Luleå	Utbildning	122	22	—	—	2022-Q1	Luleå tekniska universitet
KTH Kemi	Stockholm	Laboratorium	120	10	—	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska Högskolan
Astrid Fagraeus Lab	Solna	Laboratorium	103	35	—	—	2023-Q3	Karolinska Institutet
Språkskrapan	Göteborg	Bostad	103	20	—	—	2023-Q1	Göteborgs universitet
Projekt under 100 Mkr			1 263					
TOTALT			7 500		176 500			

Planerade projekt per 2021-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Deltakvarteret	Luleå	Utbildning	1 582	32 000	2027-Q4	Luleå tekniska universitet
Ny byggnad för Konstnärliga fakulteten	Göteborg	Utbildning	1 618	36 300	2027-Q2	Göteborgs universitet
Norra campusparken	Umeå	Bostad	953	24 500	2026-Q4	Akademiska Hus
Cassiopeia	Lund	Bostad	789	17 500	2026-Q1	Akademiska Hus
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	336	8 100	2024-Q4	Akademiska Hus
Universitetet 8	Örebro	Utbildning	285	7 400	2024-Q4	Örebro universitet
Samhällsvetenskapligt centrum	Lund	Kontor	223	3 120	2026-Q3	Lunds universitet
Kvarteret Klerken 4	Malmö	Utbildning	209	700	2026-Q2	Malmö universitet
Universum	Umeå	Utbildning	175	500	2024-Q3	Umeå universitet
Projekt under 100 Mkr			330			
TOTALT			6 500	36 300		



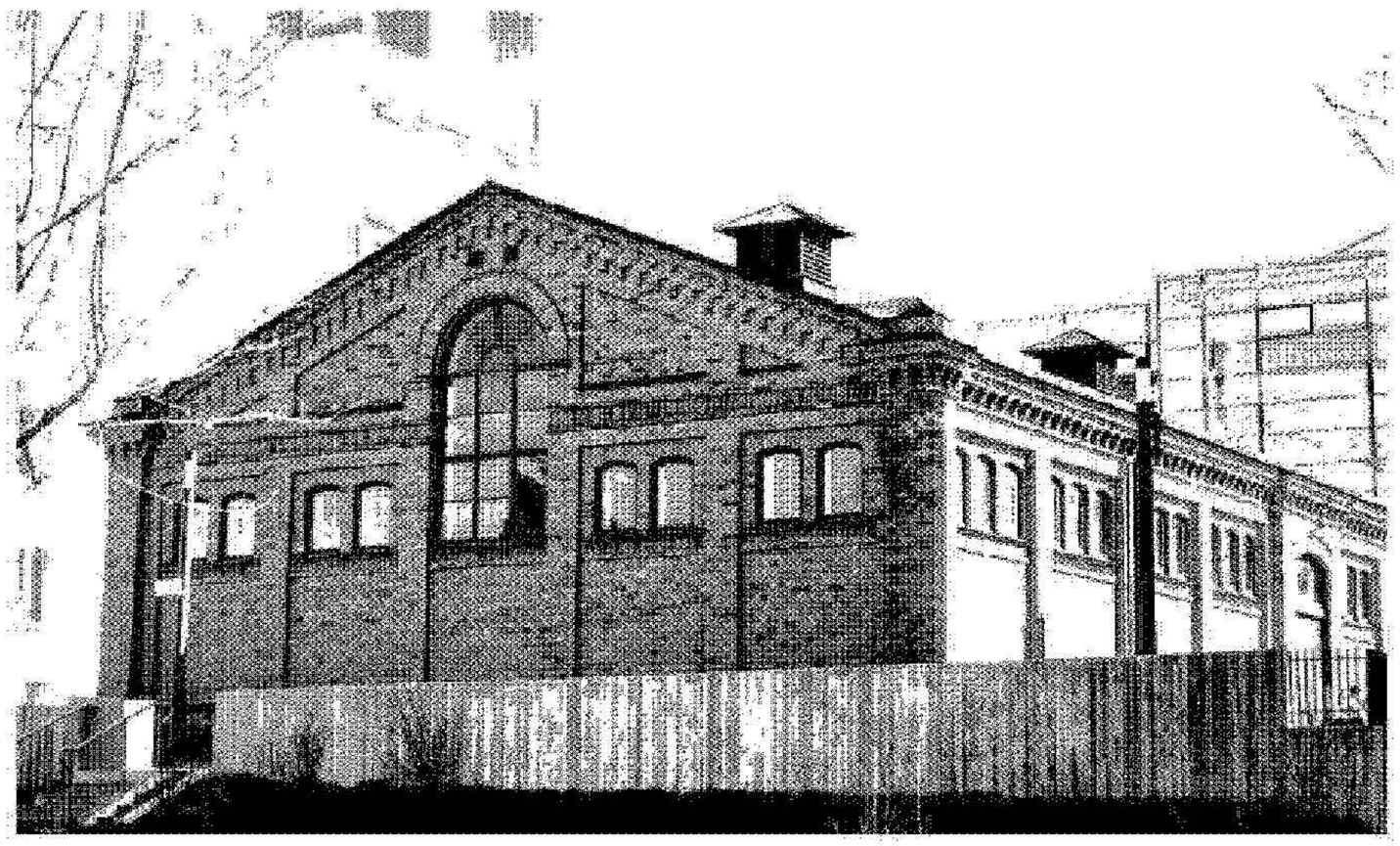
Campus Albano tar form – färdigställs 2022
Mångmiljardsatsningen Albano nådde under 2021 en milstolpe när tre av fyra byggnader står klara på Stockholms nya campusområde. Därmed driftsätts också den avancerade geoenergi-anläggningen, som med sin unika teknik säkrar att universitetslokalerna blir självförsörjande på värme och kyla och att mängden levererad energi kan minska avsevärt.

Utvecklingen av campus Albano till en modern universitetsmiljö sker i samklang med naturen och med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande. Här byggs 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler, 1 000 student- och forskarbostäder samt parker, butiker och restauranger. Med sitt strategiska läge ett stenkast från Stockholms city ska campus Albano stärka kopplingarna mellan stadens universitet och bilda en ny stadsdel som är levande oavsett tid på dygnet.

This is a copy of a digital document that was downloaded from Diarium.
Document ID:
00F57EE0164CF9E7C9409A0206A5

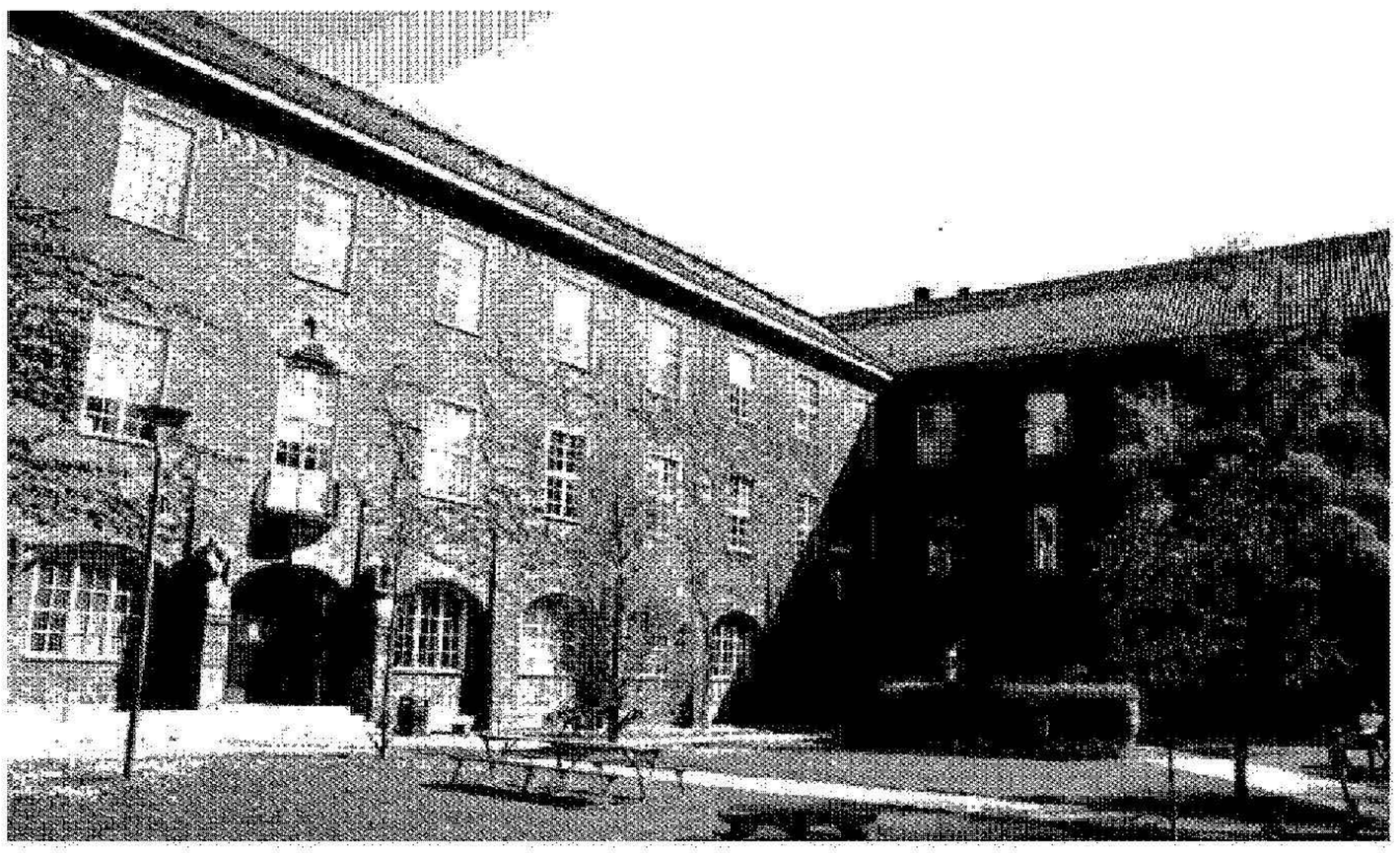
Vi ställer om efter förändrade behov

Framtidens lärandemiljöer finns till stor del redan på plats. Vi strävar efter att använda befintliga resurser i första hand för att möta kundens behov. Det är tillsammans med våra kunder som vi identifierar behoven och utvecklar kunskapsmiljöer som ger långsiktigt stöd för utbildning och forskning.



RIDHUS BLIR KONSERTHALL VID KUNGLIGA MUSIKHÖGSKOLAN

Vi investerar i en ombyggnation av det anrika ridhuset mitt på campusområdet i centrala Stockholm. Genom upprustningen förvandlas det idag tomställda huset till en modern arena för konserter och utställningar, samtidigt som det blir en plats där Kungliga Musikhögskolan kan samverka med såväl andra lärosäten som kulturinstitutioner och näringsliv. Ridhuset görs om till en multifunktionssal med flexibla ytor som maximalt ska kunna ta emot 300 personer samtidigt. Renoveringen påbörjades under 2021 och beräknas pågå till våren 2022.



KEMIKVARTER PÅ KTH MODERNISERAS

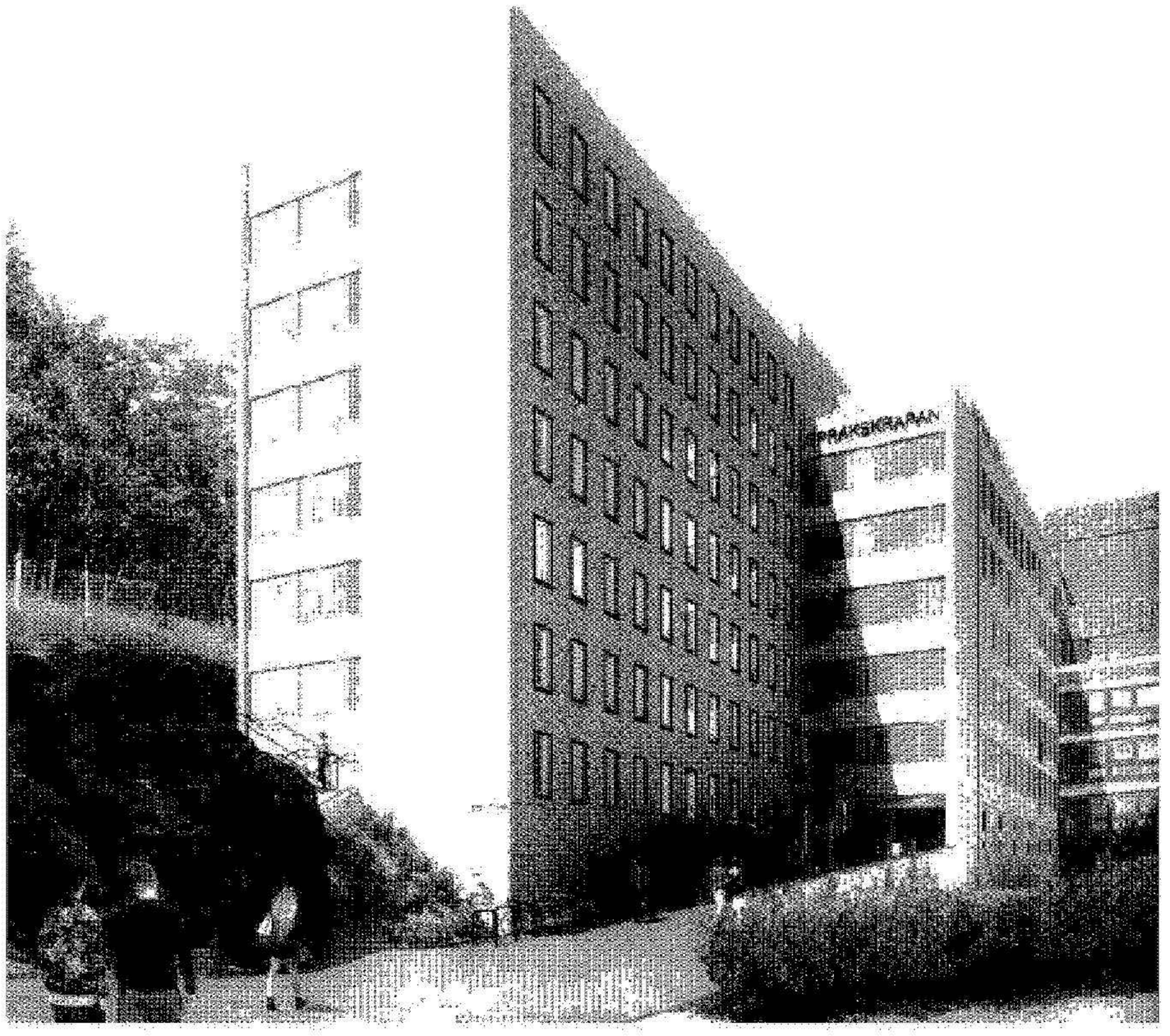
Byggnaden KTH Kemi från 1921 står inför en omfattande upprustning. Investeringen i en ombyggnation skapar en mer kreativ och flexibel miljö för studenter, forskare och företag. I projektet ingår också ett nytt gemensamt laboratorium för att öka kunskapsutbytet mellan olika institutioner. Kemikvarteret ligger centralt beläget på KTH Campus i Stockholm. Här bedriver bland annat Skolan för kemi, bioteknologi och hälsa (CBH) med nio olika institutioner sin verksamhet. Ombyggnationen påbörjades i november 2021 och planeras att vara klar i början av 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is stored within the document
in the document.
Document ID:
00F527E0195A2F8E7103409A02945



CIRKULARITET PRÄGLAR NYA HANDELSHÖGSKOLAN

Cirkularitet har varit ledordet i projektet för en ny byggnad vid Handelshögskolan i Göteborg. Material med hög klimatpåverkan som nedmonterats från den gamla byggnaden i hörnet Vasagatan – Haga Kyrkogata har tagits till vara för återbruk. Med fokus på ändliga resurser och oersättliga material har marmorgolv, kalkstensfasad och granitsten kunnat bevaras för att återanvändas. Utöver detta har träd, buskar och perenner tagits om hand och placerats i en återbrukspark i väntan på återplantering. Byggnaden planeras att stå klar under 2025 och gör det då möjligt för fakulteten att expandera och utveckla sin utbildning och forskning inom ekonomi och juridik.



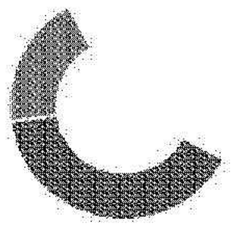
KONTORSLOKALER OMVANDLAS TILL STUDENTBOSTÄDER

Vi förvandlar en tidigare kontorsbyggnad till 61 lägenheter vid Näckrosenområdet mitt i centrala Göteborg. Satsningen skapar ett efterlängtat campusnära boende för 125 studenter och forskare och bidrar till att minska studentbostadsbristen. Det är den så kallade Språkskrapan som byggdes på 1960-talet som Akademiska Hus nu gör om till ett modernt boende för studenter och forskare vid Göteborgs universitet. En del av lägenheterna är större och följer Akadmeiska Hus studentbostadskoncept för delat boende. Fem till sex personer har där varsitt sovrum men delar på kök, vardagsrum och badrum. Inflyttning planeras till år 2023.

This file is signed with a digital signature.
The contents of the document are identical to the original.
Document ID:
00F57FE0164CF9E7:C9409A020645

Våra sex största orter

Ort	2021
STOCKHOLM*	
Yta, kvm	1 040 000
Antal fastigheter	297
Marknadsvärde, Mkr	55
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	49
Hyresintäkter, Mkr	2 683



Utbildningslokaler, 33%
- Laboratorier, 40%
- Kontor, 19%

Övrigt, 5%
Bostad, 3%



Karolinska Institutet, 28%
- KTH, 26%
- Stockholms universitet, 23%

Övriga kunder, 23%

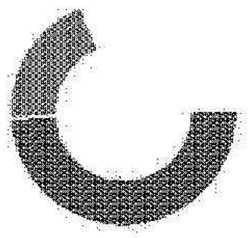
Ort	2021
LUND	
Yta, kvm	360 000
Antal fastigheter	127
Marknadsvärde, Mkr	9
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	8
Hyresintäkter, Mkr	630



Utbildningslokaler, 48%
- Laboratorier, 38%
- Kontor, 14%

Lunds universitet, 98%
- Övriga kunder, 2%

Ort	2021
UPPSALA	
Yta, kvm	578 000
Antal fastigheter	214
Marknadsvärde, Mkr	18
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	16
Hyresintäkter, Mkr	1 088



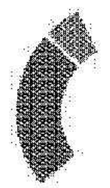
Utbildningslokaler, 25%
- Laboratorier, 50%
- Kontor, 20%

Övrigt, 4%
Bostad, 1%



Uppsala universitet, 56%
- SLU Ultuna, 23%
- Övriga kunder, 21%

Ort	2021
UMEÅ	
Yta, kvm	239 000
Antal fastigheter	37
Marknadsvärde, Mkr	5
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	336



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

Övrigt, 7%



Umeå universitet, 82%
- SLU Umeå, 10%
- Övriga kunder, 8%

Ort	2021
GÖTEBORG	
Yta, kvm	368 000
Antal fastigheter	73
Marknadsvärde, Mkr	12
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	11
Hyresintäkter, Mkr	590



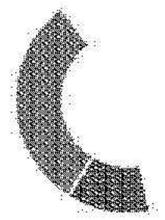
Utbildningslokaler, 52%
- Laboratorier, 32%
- Kontor, 10%

Övrigt, 6%



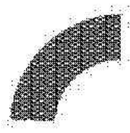
Göteborgs universitet, 57%
- Chalmers, 32%
- Övriga kunder, 11%

Ort	2021
LINKÖPING	
Yta, kvm	235 000
Antal fastigheter	48
Marknadsvärde, Mkr	5
Andel av Akademiska Hus totala marknadsvärde, %	4
Hyresintäkter, Mkr	235



Utbildningslokaler, 47%
- Laboratorier, 12%
- Kontor, 31%

Övrigt, 10%



Linköpings universitet, 76%
- Övriga kunder, 24%

* I Stockholm ingår Solna och Huddinge.

This file is signed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
Beskrivning
005-287E01B5B5B87C9AB0A0D9

Kundfokus hela vägen i vår samlade leverans

Vår expertis är utveckling och förvaltning av kunskapsmiljöer. En komplex produkt där vi kontinuerligt behöver utveckla vårt tjänsteerbjudande för att varje dag möta kundens behov.

Hållbara kunskapsmiljöer innefattar många olika komponenter. En hög förändringstakt i samhället gör att behovet av dialog och samverkan med kunder och andra intressenter är avgörande för att lyckas i utvecklingen av miljöer och tjänster som säkrar långsiktigt hållbara campus. Vårt samlade tjänsteerbjudande är brett och den röda tråden är att bidra till så bra förutsättningar som möjligt för våra kunders forsknings- och utbildningsverksamhet. Här ingår expertis inom allt från förvaltning, energi och teknik till campusutveckling och lärandemiljöer. Som den enskilt största fastighetsägaren i Sverige som är inriktade på högre utbildning och forskning har vi ett stort ansvar för att ge lärosätena rätt förutsättningar för sin verksamhet.

DIGITALISERING GER NYA MÖJLIGHETER

Genom systematisk dialog med våra intressenter lär vi oss hur våra kunders behov ser ut idag och hur de förändras över tid. Vi nyttjar de möjligheter som digitaliseringen ger på flera sätt. Under 2021 har vi genomfört fler skanningar av våra fastigheter. Genom data och insikter från digitala system och sensorer kan vi inom förvaltningen bättre prioritera och resursoptimera driften av våra fastigheter samt planera investeringar och underhållsåtgärder på ett effektivt sätt. Digitaliseringen ger oss även större möjligheter att ta en mer aktiv och rådgivande roll i utvecklingen av lokaler genom exempelvis en proaktiv bedömning av lokalbehov och resurseffektivitet. En digital infrastruktur ger sammantaget en bättre möjlighet att ta ett större ansvar och bidra till såväl vårt som kundens långsiktiga hållbarhetsarbete (läs mer på sidan 32).

METOD FÖR CAMPUSUTVECKLING

Med ett långsiktigt perspektiv utvecklar vi kunskapsmiljöer som är flexibla och utvecklingsbara för att möta både dagens och framtidens behov. Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla visioner till hur den fysiska miljön på bästa sätt ska stödja lärosätets strategi är hjärtat i campusutveckling. I samverkan med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att ihop med våra kunder omsätta vår kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner. I vår metod för att utveckla campusområden ingår inte bara frågor och visioner som gäller nya hus. Det handlar också om hur vi tar tillvara ytor mellan husen och hur vi skapar en helhet som gör att campusområdet blir en plats där man trivs och mår bra.

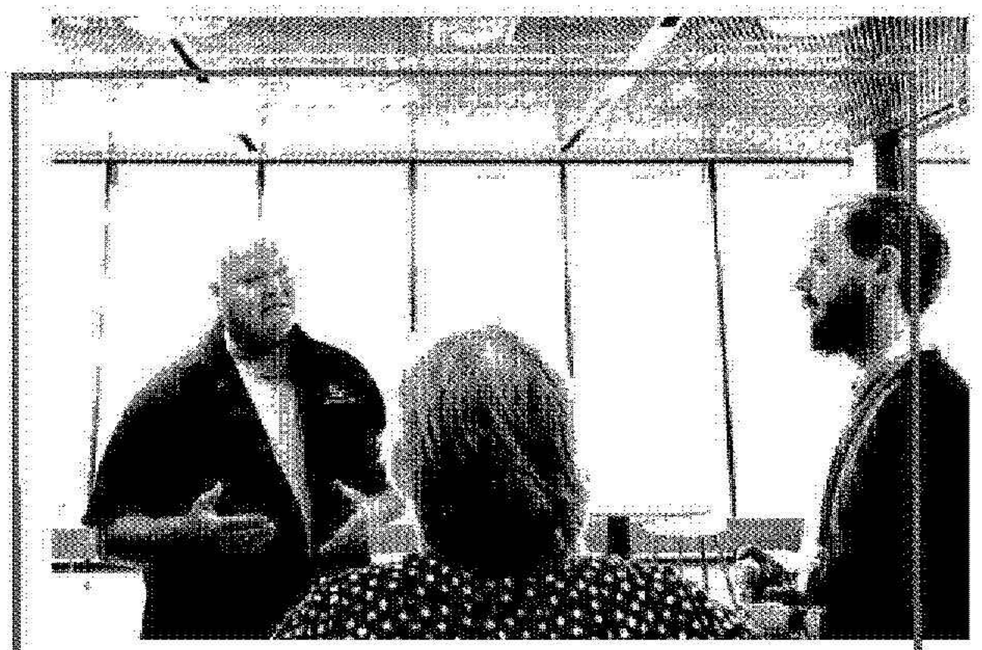
FRAMTIDENS LÄRANDEMILJÖER

Lärandemiljöer är inne i en stark utvecklingsfas som framför allt drivs av intresset för nya pedagogiska metoder och digitaliseringen. Intresset har accelererat med erfarenheter från pandemin och klimatfrågan som sätter fokus på hur lokaler kan anpassas för att bli mer ändamålsenliga och därmed användas mer. Vår förväntan är att lärosätenas snabba digitalisering under pandemin också får konsekvenser för lärandemiljöernas utformning. Vissa lärandeaktiviteter, till exempel föreläsning, har fungerat bra i det digitala formatet medan interaktion



Kundnära och kvalitativ förvaltning
En hög kvalitet i förvaltningen med stort fokus på effektiva processer för drift och underhåll, gör att vi kan leverera lokaler med både hög kvalitet och användarupplevelse. Genom en lyhörd dialog med såväl kunder som leverantörer förenklar och förbättrar vi kundernas vardag. Vår ambition är att vara kundernas förstahandsval. Vi förvaltar cirka 3,4 miljoner kvadratmeter i 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.

This file is saved with a digital signature.
The seal is only valid for the original PDF.
Document ID:
0DF527FE0195A2F9E7C9409A02945



Dialog med kund – fysiskt och digitalt
Vi ska finnas där kunderna finns, lokalt, digitalt och personligt. Därför arbetar vi med att utveckla våra tjänster och plattformar för att möta våra hyresgästers behov och tydliggöra och förbättra dessa kontaktvägar. Det handlar bland annat om att vi utvecklar vår app, Mitt Campus, med nya funktioner men även vår webbplats och vårt personliga möte. Vi utvecklar hela vår kundrelation genom dialog, digitalisering och de insikter detta ger.

och praktiska moment varit mer utmanande. En trolig utveckling är att behovet av fysiska miljöer som stödjer envägskommunikation kommer att minska medan flexibla miljöer som stödjer studentaktivt lärande kommer att öka. Där finns också stöd i forskning som pekar på att framtidens lärandemiljöer kommer att vara mer varierade, innovativa och hybrida för att bättre kunna möta olika behov hos studenterna.

LEARNING LAB OCH BEHOVSDIALOG

Inom ramen för vår särskilda satsning på lärandemiljöer har vi utvecklat ett metodstöd: Behovsdialog för samverkan i utvecklings- och innovationsprojekt, för framtidens lärandemiljöer anpassat till det enskilda lärosätets förutsättningar och behov. Under 2021 har vi tillsammans med Karlstads universitet startat en behovsdialog som utforskar gradängsalens och ”kringytornas” möjlighet att utformas för att stödja studentaktivt lärande. Behovsdialoger har också genomförts tillsammans med Örebro och Umeå universitet som förberedelser inför utvecklingen av testbäddar, Learning Labs, för studentcentrerad pedagogik respektive synkrona, hybrida lärandemiljöer. Verksamheten i Learning Lab i Göteborg har äntligen kunnat starta efter pandemin och sammanlagt har vi nu tre Learning Labs med olika inriktning men med samma grundidé om gemensam, öppen kunskapsutveckling.

A WORKING LAB

A Working Lab (AWL) är Akademiska Hus nationella koncept för co-working, makerspace, framtidens lärandemiljöer och andra flexibla mötesplatser. Ett eget koncept för att utveckla campusnära miljöer och ge 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 Solna, Göteborg och Umeå. Hyresintäkterna från AWL avser mindre än en procent av Akademiska Hus totala hyresintäkter.

AWL i Umeå, som utvecklades med 600 nya kvadratmeter under 2021, är en plats för innovation inom akademi och näringsliv. AWL Innomedicum i Solna har med närheten till Karolinska Institutet snabbt blivit en etablerad arena för samverkan och co-working inom life science. I Göteborg finns en stark etablering bland aktörer inom samhällsbyggnadsbranschen. A Working Lab är ett branschledande exempel på delningsekonomiska fördelar för hyresgäster, såsom möjligheten för flera aktörer att dela på den infrastruktur som återfinns i exempelvis en laboratoriemiljö eller i ett makerspace.

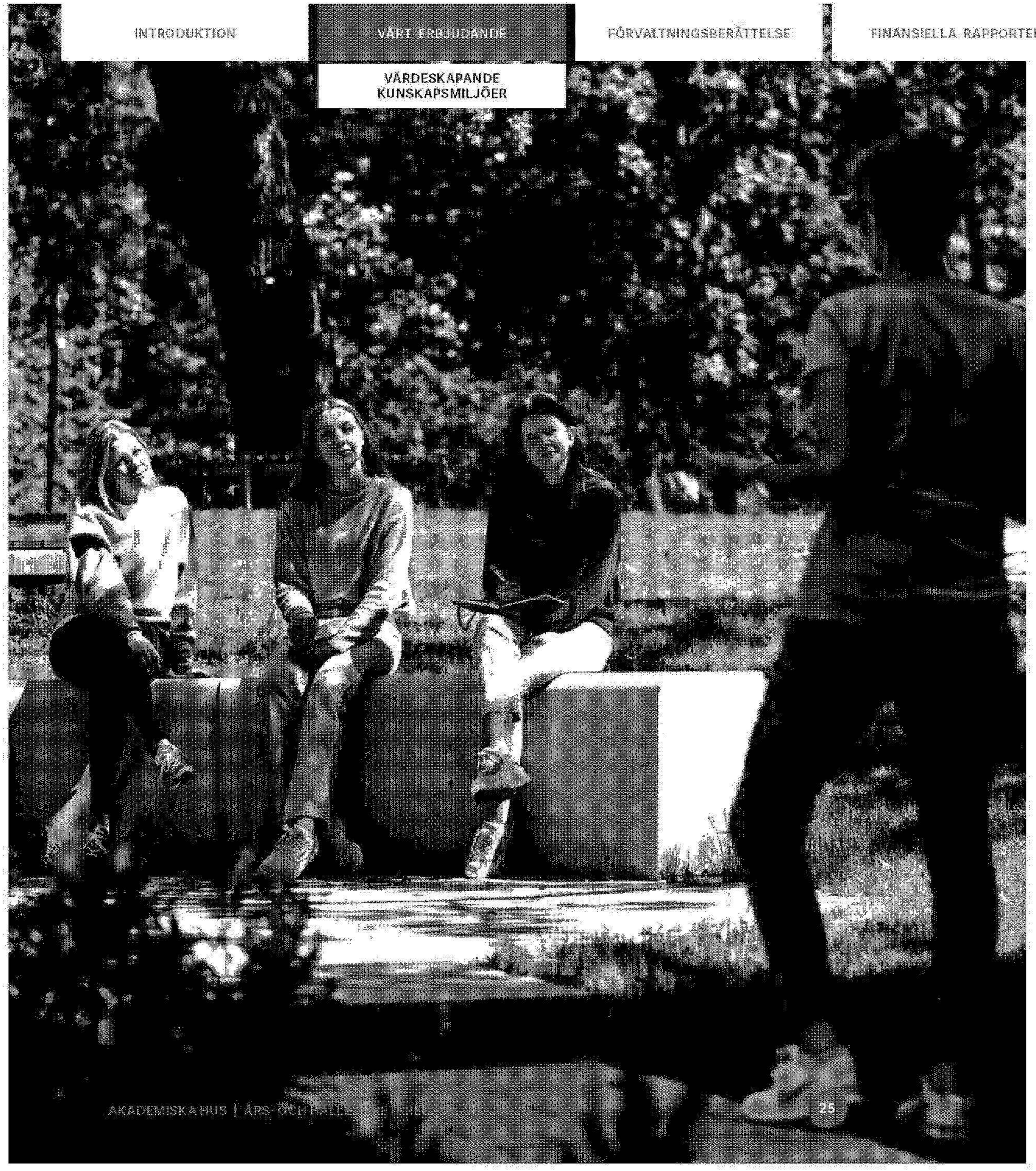
FLER STUDENT- OCH FORSKARBOSTÄDER

Academic Living är Akademiska Hus koncept för innovativa studentbostäder på campus. Vi vet att livet påverkar lärandet och att hur man mår påverkar hur man presterar. Om man trivs socialt blir studielivet enklare. Därför bygger vi student- och forskarbostäder som en del av våra campus med närhet till caféer, bibliotek, laboratoriemiljöer och sport. En bärande del i konceptet är delat boende eller co-living, som är en form av boende som kombinerar privat utrymme med gemensamma faciliteter. Idén bygger på att skapa en miljö som ska ge utrymme för både individens integritet och samtidigt möjliggöra en social samvaro inom boendets ramar. Dessutom gör delat boende att man kan spara mycket koldioxid, genom att dela på ytor som kök och badrum.

Det finns många goda anledningar till att bygga fler bostäder för studenter och forskare i Sverige. Den mest uppenbara är givetvis att ingen ska behöva välja bort utbildningar eller forskartjänster på grund av bostadsbrist. Dessutom bidrar bostäder till mer levande campusområden och stärker lärosätens betydelse för orters utveckling samt Sveriges utveckling som kunskapsnation.

Vi blockuthyr de student-och forskarbostäder vi bygger, främst på långa avtal om tio års löptid. Vi stöttar och driver också innovationsprojekt för att hitta nya tjänster och hållbara boendeformer för studenter och forskare. Exempelvis genomför vi studier tillsammans med HSB Living Lab i Göteborg och KTH Live-In Lab i Stockholm med fokus på hur vi kan utforma delade boenden på bästa sätt

This file is generated with a digital signature
The validity can be checked in the application
of the document.
Document ID:
0DF527FE0195A2F9E7C9409A02945



ur ett hållbarhetsperspektiv. Vi håller också på att starta upp ett living lab tillsammans med Lunds universitet.

Under 2021 tog styrelsen investeringsbeslut om 103 Mkr för att omvandla den så kallade Språkskrapan i Göteborg till 61 campusnära lägenheter för 124 boenden. Detta är den första byggnaden som vi omvandlar från kontor till student- och forskarbostäder. Vi hoppas att kunna fortsätta göra det med fler byggnader i vårt bestånd.

UTEMILJÖNS BETYDELSE

Den psykiska hälsan är grundläggande för vårt välbefinnande, vår hälsa och vår prestationsförmåga. Forskning visar att gröna miljöer av rätt kvalitet kan göra en plats mer avstressande och stimulerande och påverka återhämtning och koncentrationsförmåga positivt. Akademiska Hus samverkar med lärosäten om hur potentialen i våra utemiljöer kan tillvaratas bättre. Under året har permakulturparken i Ultuna utanför Uppsala fått mycket uppmärksamhet, ett resultat av nära samverkan med studenter vid Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). Vi arrangerade också ett nationellt seminarium på temat utomhusmiljöer.

Genom att fokusera på den gröna miljön och dess ekosystem så kan den biologiska mångfalden bevaras och stärkas samtidigt som vi skapar miljöer som är bra för hälsan. I planeringen av utemiljöerna beaktar vi även trygghetsperspektivet, en fråga som blir allt viktigare i dagens samhälle. Rätt utvecklade är de gröna miljöerna en viktig resurs på campus som lärandemiljö, som plats för återhämtning och för en hållbar prestation. Med kvalitativa grönområden främjar vi folkhälsan och bidrar till samhällsnyttan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the electronic document.
Dokument ID:
09F3E7E0195AC7B827C8409A0B6E

Ökat fokus på klimatfrågan

Världens klimat förändras och tiden för att vända utvecklingen och bromsa klimatutsläppen i samhället är knapp. Akademiska Hus verksamhet är klimat- och resursintensiv. Därför behöver vi agera kraftfullt för att minska vår klimatpåverkan genom egna åtgärder och i samverkan med andra.

FN:s klimatpanel IPCC skärper tonen ytterligare under 2021 och understryker allvaret och förtydligar vilka konsekvenser det blir om 1,5-gradersmålet från klimatmötet i Paris 2015 inte efterlevs. Klimatpanelen pekar på att vi med dagens utsläppstakt inom tio år kommer att passera Parisavtalets mål om 1,5 graders temperaturhöjning, vilket är tio år tidigare än forskningen tidigare trott. IPCC konstaterar vidare att även om målet skulle nås så är stora klimatförändringar de facto att vänta framöver i form av fler värmeböljor, stigande havsnivåer, mer extremt väder och förändrade ekosystem.

HÖGRE KRAV FRÅN LÄROSÄTEN

Vi ser idag att våra kunder ställer allt högre hållbarhetskrav på vår leverans, en förväntan som accelererats och tydliggjorts genom det klimatramverk som majoriteten av lärosätena förbundit sig till. De lärosäten som anslutit sig ska senast 2030 ha genomfört åtgärder så att man ligger i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Som Sveriges största fastighetsbolag inom högre utbildning och forskning ser vi effektivare användning av befintliga lokaler som en viktig pusselbit för att på allvar ta itu med klimatbelastningen. Vi ser samtidigt ett tilltagande intresse hos våra kunder att resonera kring framtida lokalbehov och lokaleffektivitet och vi ser även en nyfikenhet för att utforska hur ökad ombyggnation och anpassning av lokaler kan vara fullgoda alternativ till nybyggnation.

VÅRT AVTRYCK SPELAR ROLL

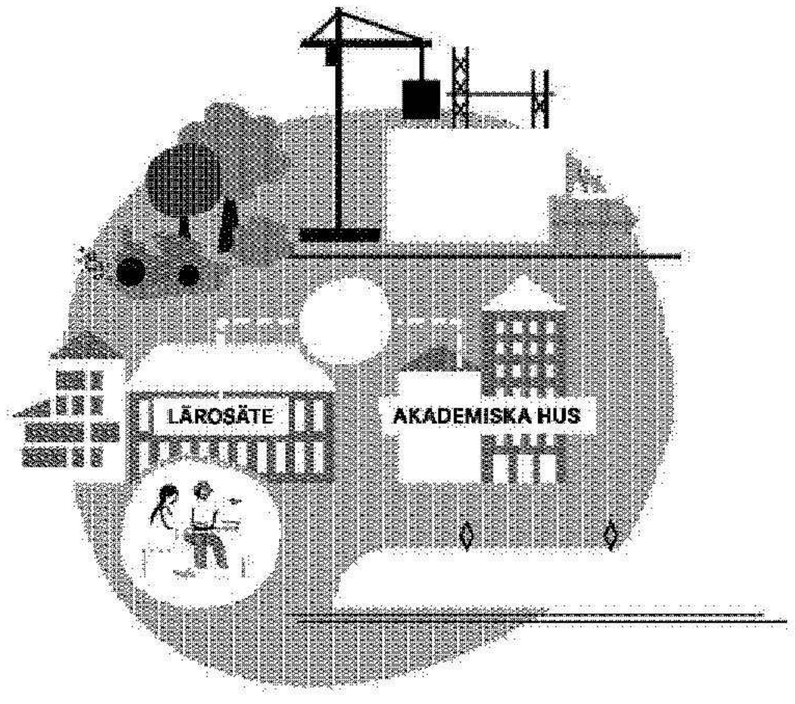
Bygg- och fastighetssektorn står idag för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Utsläppen genereras i hela värdekedjan och inkluderar klimatbelastningen från byggverksamhetens alla skeden. Forskningen är tydlig, förändringen i samhället går inte fort nog och utsläppen måste minska i snabb takt för att vi ska ha en chans att häva de klimatrelaterade förändringar som vi ser i vår omvärld och skapa en livsmiljö som är i balans. Utsläppen från Akademiska Hus verksamhet kommer i huvudsak från två områden:

- Fastighetsutveckling och projektverksamhet, vilket omfattar klimatavtrycket från ny- och ombyggnationer (läs mer på sidan 29).
- Fastighetsdrift, vilket innefattar den energi som används vid såväl drift som från kundernas verksamhet (läs mer på sidan 30).

TILLSAMMANS ÄR VÄGEN FRAMÅT

Idag initieras många breda transdisciplinära samverkansformer för att driva de komplexa förändringar och teknikskiften som är nödvändiga i omställningen till ett hållbart samhälle. Vi ser en snabb utveckling av tekniker och material, men även av processer och kompetens inom klimatområdet. Vår analys av utmaningarna framöver är att ett framgångsrikt klimatarbete bygger på en bredd av åtgärder. Från att säkra hög klimatkompetens i beslut,





This file is signed with a digital signature.
The seal is only valid for the authority of the document.
Document ID:
00F52FE0195AC5B27C9409A02B645

arbetssätt och processer, till att snabbt ställa om till mer hållbara designprocesser, innovativa tekniska lösningar och klimatförbättrade material.

Vidare skärps lagstiftning och regler på såväl nationell som internationell nivå och vi ser tillkommande och mer ingående krav på redovisning avseende hållbarhetsprestanda, klimatpåverkan och motståndskraft mot klimatförändringar. Ett exempel är den nya EU-taxonomin, vars syfte är att allokera kapital till de gröna näringarna.

KLIMATRELATERAD RISK

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

Vi genomför årligen riskkartläggningar på våra fastighetsområden, i vilka risker kopplade till klimatpåverkan och förändrat klimat ingår. Frågan adresseras även i de mer långsiktiga utvecklingsplanerna för campusområdena samt är en del i investeringsprocessen. Utöver detta görs en kontinuerlig uppdatering av teknikplattformen, vårt interna kravdokument för ny- och ombyggnation, för att skapa en motståndskraft inför de klimatförändringar som förutspås. Vi bedömer att vårt sammantagna fastighetsbestånd håller hög motståndskraft mot framtida klimatförändringar, men ser samtidigt att frågan behöver bevakas kontinuerligt för att möta förändrade förutsättningar. Nästa steg blir att, utifrån olika klimatscenarier, värdera klimatrelaterad finansiell risk genom analys av hur exempelvis fastighetsvärdet, försäkringspremier och andra perspektiv påverkar verksamheten ekonomiskt.



Förmågan att hantera vattenflöden på campus har blivit en fråga som aktualiserats i och med klimatförändringar och större risk för mer extremt väder. Något som konkretiserades med de översvämningar vi såg i Europa under sommaren 2021 och även på vårt eget fastighetsbestånd i Gävle.

This file is saved with a digital signature.
Any edits or alterations to the signed content
of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F0E7C9409A02045

Vi tar ansvar på riktigt – strategi för klimatneutralitet 2035

Vår nya klimat- och energistrategi skapar tydlighet och vägleder oss i beslut och handling för att kunna nå vårt nya klimatmål – klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035.

Vårt arbete utgår från Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi involverar våra kunder i hållbarhetsarbetet för att tillsammans skapa en miljö på våra campus som står sig över tid. Vi prioriterar våra insatser utifrån en klimatkalkyl som visar var vi har våra mest klimatbelastande delar och därmed den största potentialen att påverka. Genom högt ställda mål och en ambitiös färdplan kommer vi att uppnå avsevärd reduktion av vårt klimatavtryck. Men vi kommer inte att nå hela vägen ner till noll, vissa delar av vårt klimatavtryck ligger helt enkelt utom vår kontroll.

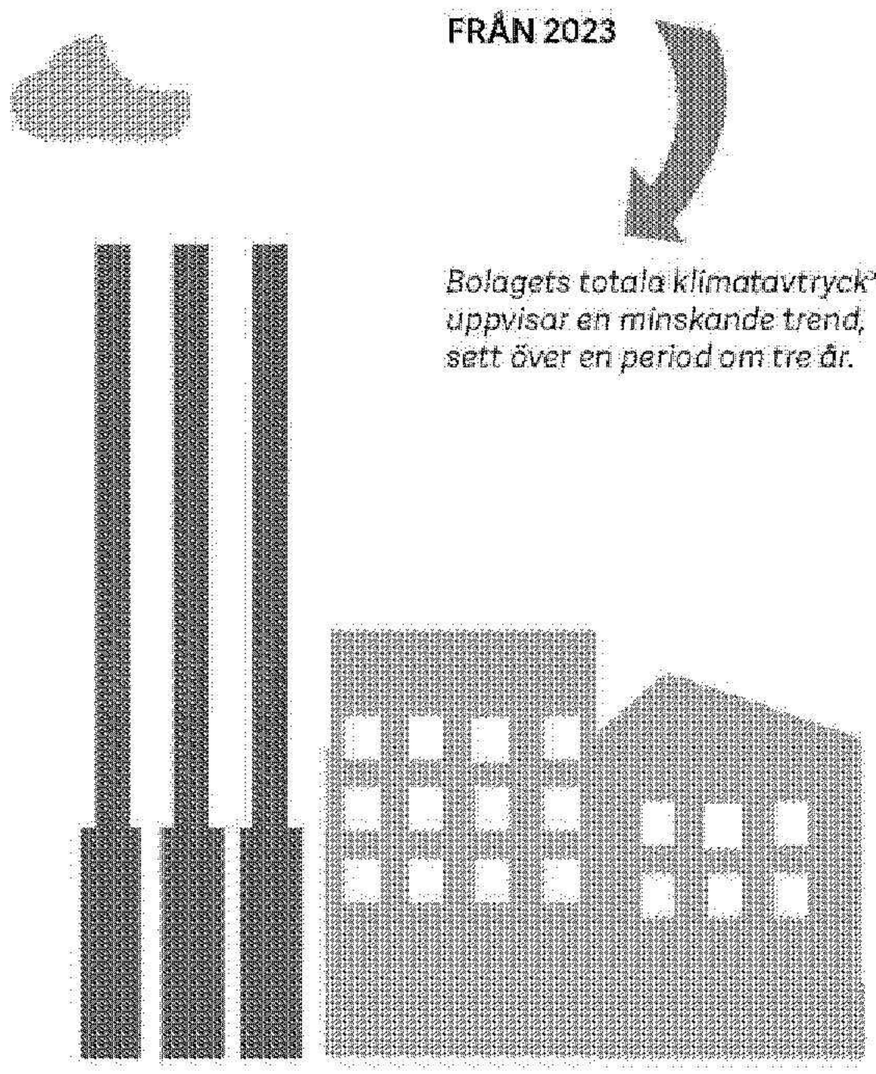
Vår definition av klimatneutralitet innebär att vi är i mål när den redovisade klimatpåverkan reducerats med minst 85 procent från den nivå som vi redovisat för basåret 2019.

TRANSPARENS OM VÄGEN FRAM

För att driva snabb förändring och konkreta resultat i närtid kompletterar vi vår långsiktiga målsättning med mer närliggande delmål för verksamheten. Åtgärder och aktiviteter konkretiseras och operationaliseras i en färdplan som förankras i verksamheternas årliga planer. Initialt ligger fokus på att påbörja aktiviteter och förändringar i beslutsstrukturer så att processer och arbetssätt blir klimatoptimerade och möjliggör en direkt reduktion av klimatutsläpp. Även en omställning till minskad nybyggnation, ökad cirkularitet och klimateffektiva material kommer att initieras direkt, men åtgärderna har genom sin mer långsiktiga karaktär en fördröjning från beslut till faktisk klimatnytta.

Vi ska successivt minska klimatbelastningen från hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet år 2035

För att driva snabb förändring och nå resultat i närtid kompletterar vi vår långsiktiga målsättning med delmål och konkreta aktiviteter.



FRÅN 2023

Bolagets totala klimatavtryck uppvisar en minskande trend, sett över en period om tre år.*

TILL 2025

-40%

Klimatavtrycket har minskat med 40%

TILL 2030

-65%

Klimatavtrycket har minskat med 65%

UTSLÄPPSINTENSITET

Förutom det totala klimatavtrycket följs även den totala utsläppsintensiteten på årsbasis, kg CO_2/m² BTA. Detta KPI kompletterar målen på totalnivå och balanserar bilden avseende de intermittenta toppar som kan uppstå, dels till följd av ett ojämnt flöde av driftsatta projekt, dels kopplat till energileverantörernas stegvisa infasning av fossilbränslefri energileverans.



*Referensvärde: Klimatavtrycket för 2019 i ton CO_2e. Reduktion utan klimatkompensation.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Beware of copies not containing this visible seal.
Document ID:
60F5B7EE01954C5B87C9B409A0B9B45

Skärpta klimatkrav i projektportföljen

Liksom samhället i stort behöver vi bli bättre på att ta tillvara de resurser vi redan har tagit i anspråk. För oss handlar det exempelvis om att tidigt sätta tydliga mål för effektivt nyttjande samt hållbar och långsiktig utformning utifrån ett helhetsperspektiv.

För att nå den klimattransformation som samhället behöver så måste byggbranschen ändras i grunden. Vi behöver noggrant utvärdera vilka behov som ligger till grund för en nybyggnation och ifrågasätta om det finns andra alternativ. En designprocess i tidiga skeden skapar förutsättningar för en klimatoptimerad gestaltning som möjliggör effektivt nyttjande och säkrar en hållbar och långsiktig lösning som möter kundens behov.

I det tidiga arbetet ska alternativa lösningar testas för att styra mot minskad nybyggnation och mot ett mer effektivt nyttjande av det befintliga fastighetsbeståndet, där nya tillägg är långsiktiga, robusta och cirkulära och där livscykeln för både byggnadens struktur och byggnadsdelar beaktas.

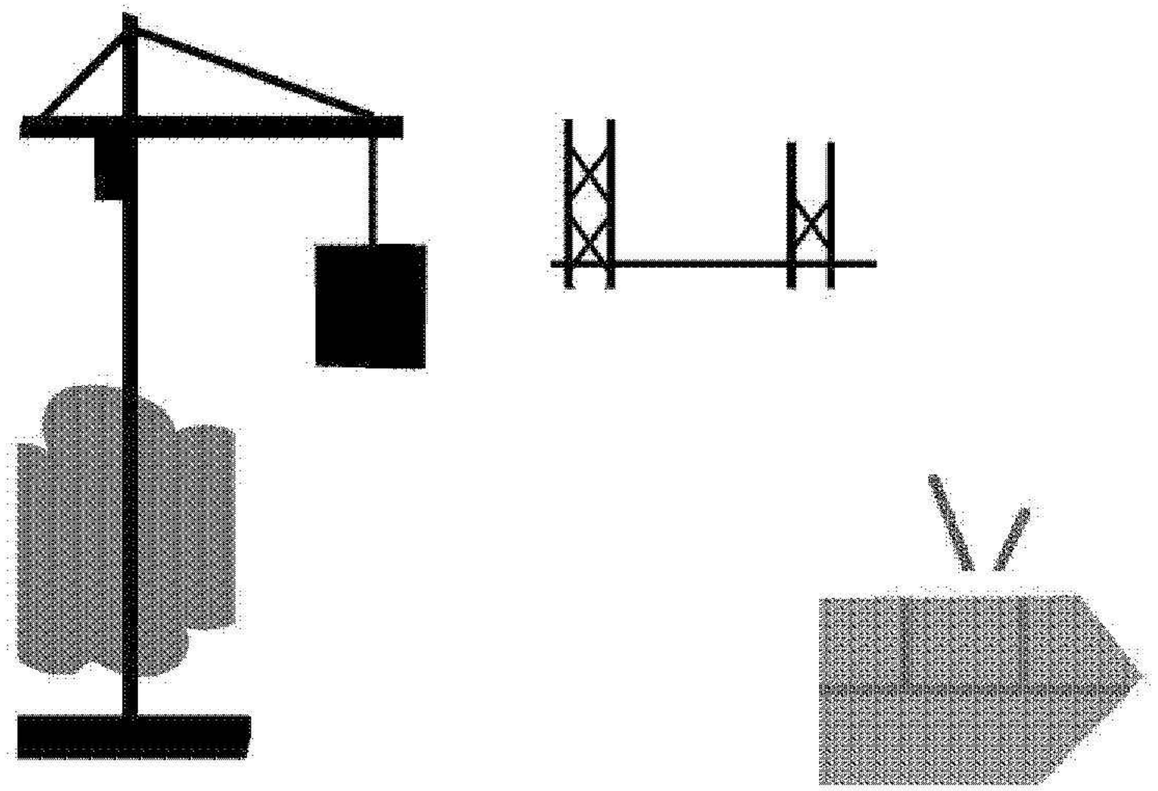
I de fall vi bygger nytt och bygger om strävar vi därutöver efter:

- Ett minimerat lokalbehov och en optimerad fysisk utformning som säkrar väl gestaltade, effektivt nyttjade samt framtidssäkrade miljöer.
- Materialoptimerade konstruktioner och system, minskade mängder bygg- och rivningsavfall samt att efterfråga återbruk.
- Aktivt efterfråga material med låg klimatpåverkan med extra fokus på klimatintensiva material som förekommer i stor volym.
- Minska klimatbelastningen från markarbeten och logistik kopplat till projektetableringar.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Att bygga enligt miljöcertifieringar ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. Vi har idag 51 certifierade byggnader, varav elva på guldnivå och 40 på silvernivå. De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hittills har 31 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. För alla nybyggnadsprojekt har vi krav på att erhålla Miljöbyggnadscertifikat enligt nivå Guld och alla större ombyggnationsprojekt ska certifieras enligt nivå Silver.

I studentbostadsprojekt, ny- såväl som ombyggnation, ska kraven för Miljöbyggnad Silver uppnås. Certifiering uppmuntras men är inget formellt krav. Vi ser kontinuerligt över vår certifieringsstrategi så att de system som vi jobbar med är ändamålsenliga och bidrar till stimulans och utveckling av hållbara lösningar.



KLIMATKRAV I BYGGPROJEKT*

I nybyggnadsprojekt såväl som i omfattande ombyggnationer har krav avseende klimatreduktion etablerats. Kravnivåerna gäller för hela projektportföljen. I varje enskilt projekt antas ett projektspecifikt klimatmål som baseras på ett referensvärde för den aktuella byggnadstypen.
Kravet sätts när projektet går in i programhandlingsskede och följs upp i efterföljande skeden. Mindre projekt bidrar till klimatreduktion genom att aktivt jobba med återbruk samt genom fokus på val av material och arbetsmetoder som leder till låg klimatpåverkan.

KLIMATREDUKTION	START SENAST
MINST 30–40%	2022-01-01
MINST 50–60%	2025-01-01

*Gäller nybyggnationer och omfattande ombyggnationer, >50 Mkr. Reduktion i relation till framräknat referensvärde.

This file is saved with a digital signature.
Any modification of the document is detectable.
Document ID:
005E97E0195A3F9E37C934B9A0203A5

Starkt fokus på energifrågor i fastighetsförvaltningen

Vi strävar efter ett fastighetsbestånd där klimatpåverkan från varje byggnad minimeras genom långsiktigt hållbara val gällande konstruktion och teknik. Byggnaders energibehov ger störst bidrag till klimatpåverkan inom fastighetsdrift. Byggnader med god energiprestanda är därför grundläggande för att framtidssäkra fastighetsbeståndet.

Akademiska Hus har en tydlig målsättning om att minska energianvändningen i vår verksamhet. Till 2025 ska mängden levererad energi, inklusive våra kunders verksamhetsenergi minska till hälften av vad den var år 2000. Vi grundar våra beslut avseende klimat- och energieffektiviserande åtgärder inom fastighetsdriften på parametrarna minskad energianvändning och ekonomi, vi arbetar för att utveckla kalkylmodeller och inköpsstrategier som ger ökad klimatnytta och i ett investeringsförfarande ska alltid alternativa lösningar tas fram och ställas mot varandra.

Vi strävar efter att all levererad energi ska vara fossilfri och verkar för en ökad spårbarhet från produktionskälla till vår faktiska användning.

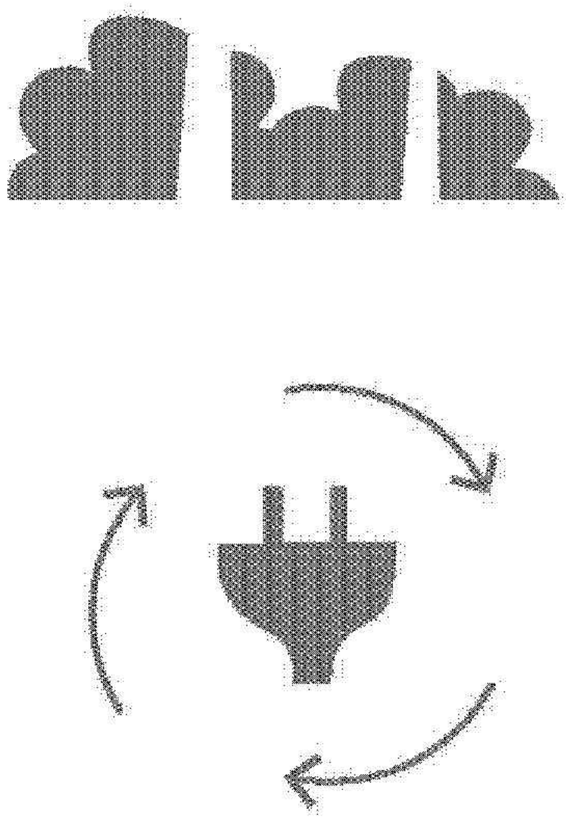
För att nå det övergripande energimålet och samtidigt bidra till klimatmålsättningen, verkar vi inom tre huvudsakliga områden – Minska, Samverka och Främja.

Minska

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

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

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



AKADEMISKA HUS
KLIMAT- OCH ENERGIMÅL

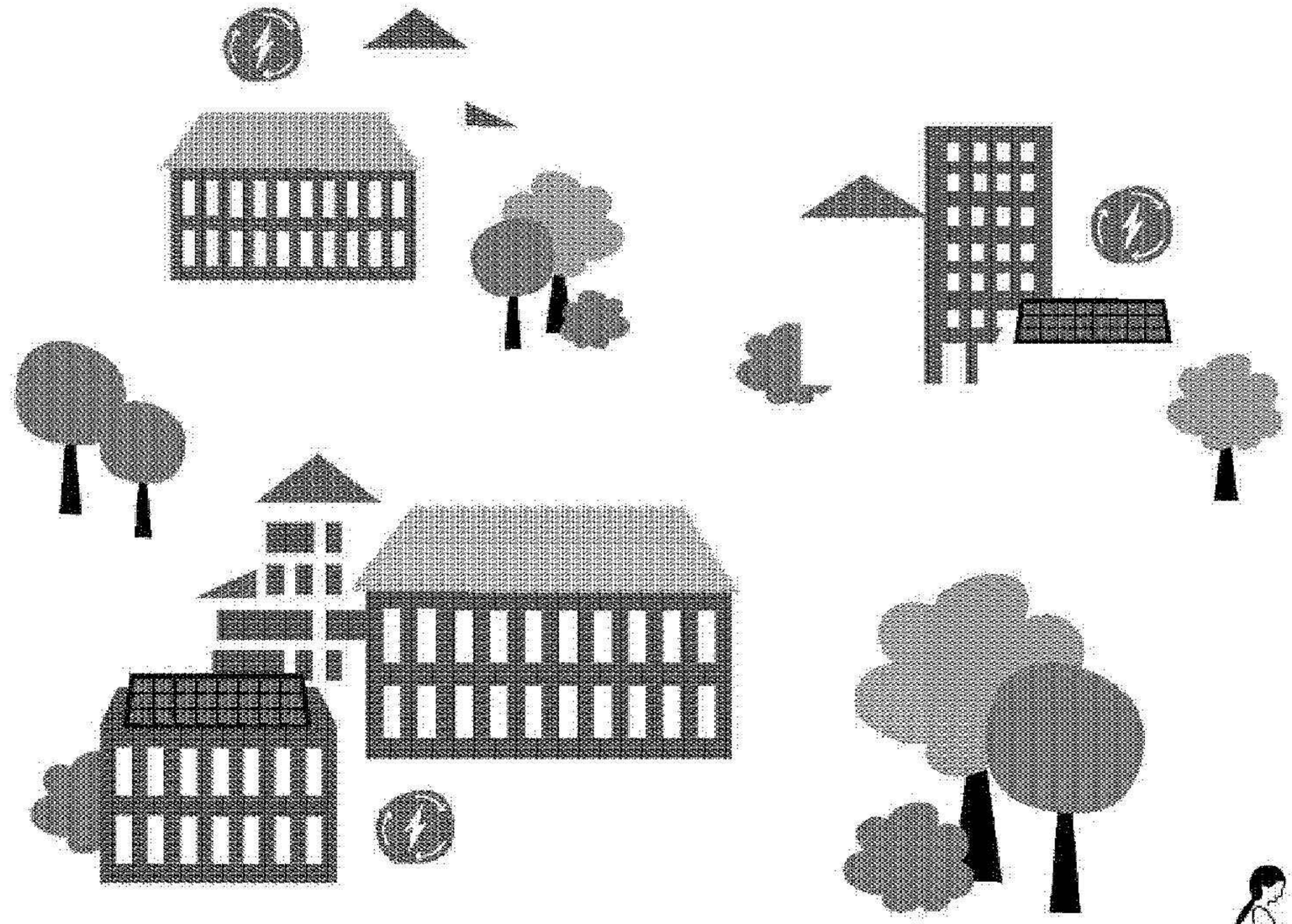
This file is saved with a digital signature
The sender's identity can be verified
at the time of signature
Document ID:
00F32FE0195AC4F8B7163B4D9A0D9B45

Samverka
Genom samverkan mellan fastigheterna i vårt samlade bestånd tar vi tillvara över- och underskott av energi mellan byggnaderna så att vårt sammantagna energibehov kan minska. När det är möjligt, så samverkar vi med energileverantörernas system i syfte att optimera energileveransen ur effekt- och klimathänseende.

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

ÖVRIG FASTIGHETSDRIFT
Utöver ett högt fokus på att reducera såväl energibehov som klimatpåverkan från energianvändningen i fastighetsdriften så adresserar vi även klimatpåverkan från andra aktiviteter, exempelvis genom att upphandla markskötsel med låg klimatpåverkan, successivt fasa in mer klimateffektiva kylmaskiner samt att fokusera på minskat läckage av köldmedier i befintliga kylsystem.

DEN EGNA VERKSAMHETEN
I vår egen verksamhet satsar vi intensivt på kunskapshöjande aktiviteter inom hållbarhet och klimat, för att öka medvetenheten och engagemanget hos alla medarbetare kring de utmaningar vi står inför. Vi tror att alla kan vara med och bidra, oavsett roll eller funktion, och att det är genom de kompetenta, nyfikna och motiverade medarbetarna som vi åstadkommer stor skillnad. Vi adresserar verksamhetens klimatavtryck i huvudsak genom att styra mot minskat resande med flyg samt att aktivt främja och uppmuntra hållbara pendlingsresor för våra medarbetare.





Solen ger våra campus mer grön energi
Vi har år 2021 totalt 80 anläggningar i fastighetsbeståndet som årligen genererar 6,8 miljoner KWh hållbar elenergi till svenska lärosäten. Under 2021 har bland annat beslut tagits om en satsning vid Lunds universitet som blir vår enskilt största anläggning hittills. Tillsammans med redan befintliga solceller på området kommer den årliga produktionen totalt att uppgå till strax över 2 miljoner kWh. Därmed blir Campus Lund också det campusområde i landet med störst solelsproduktion.

I Stockholm och på KTH Campus har sex nya anläggningar installerats, som bland annat har placerats på byggnaderna Sing Sing, Undervisningshuset och Maskinteknik. Sammanlagt täcker solcellerna en yta på cirka 1 400 kvadratmeter och säkrar att KTH:s campusområde förses med förnybar energi.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document
Dokument-ID
005E87EB1954C7B87C9340A0D9E45

"Vår klimat- och energistrategi ger ytterligare kraft åt de många initiativ och projekt som redan banar väg för en mer hållbar bransch och för hur vi tillsammans skapar hållbara kunskapsmiljöer runt om i Sverige."

MIA EDOFSSON
Hållbarhetschef

SENSORER KAN GE FÖRDJUPAD BILD AV HUR LOKALER ANVÄNDS

Installation av sensorer på campus breddar analysförmågan.

Informationen i form av sensordata ger ökat stöd till förvaltningen och driften, men öppnar också upp för möjligheten att använda lokalerna på ett mer effektivt och hållbart sätt. Detta eftersom sensorerna ger en mer heltäckande bild av hur miljöerna faktiskt används. Genom att analysera närvarodata och universitetens egna data om lärosalars bokningsgrad kan man se om bokade lokaler verkligen används. Tester visar att vi med hjälp av denna information kan göra schemaläggningsåtgärder och på så sätt öka lokalanvändningen med 20–30 procent.

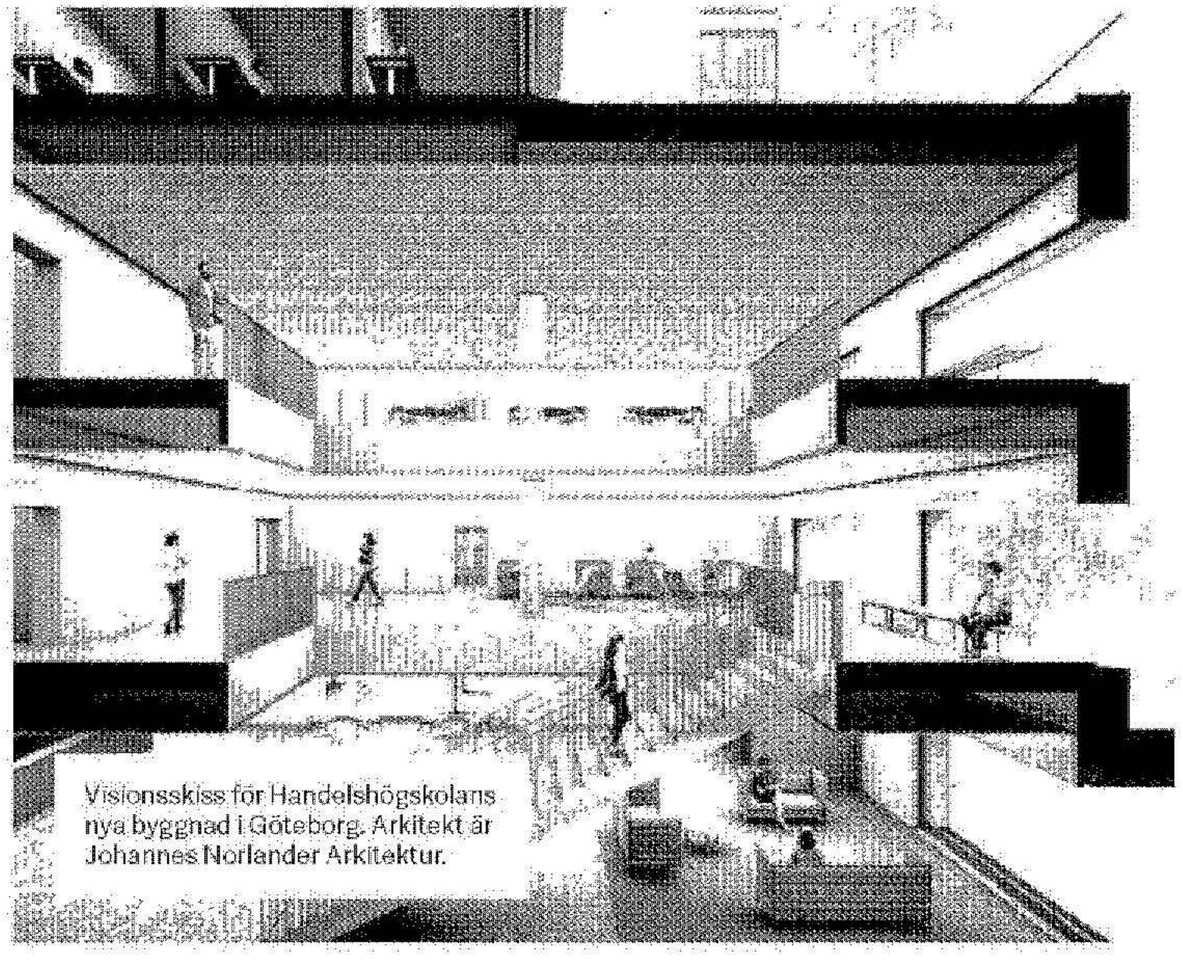
Sensorer har redan installerats på campus vid Umeå universiet och Örebro universitet och intresset för att digitalisera campus är stort från flera lärosäten.

TEKNIK FÖR LOKALDELNING TESTAS

Sveriges smartaste bokningsväxel testas på campus.

Ett nytt unikt system för att dela lokaler med fler användare har utvecklats och testas vid Umeå universitet. Genom en så kallad bokningsväxel är det nu möjligt att genomföra bokningar av samma rum i flera olika system, och på så sätt öppna upp för flera aktörer i syfte att nå ett ökat nyttjande.

Den nya bokningsväxeln är en del av Akademiska Hus digitaliseringsarbete. Genom att möjliggöra ett ökat nyttjande bidrar vi till en mer hållbar användning av fastigheterna. Tekniken har utvecklats på plats i A Working Lab Universum på Umeå campus och används fullt ut i eventlokalen Rotundan. Tekniken planeras att implementeras i flera lokaler i Akademiska Hus fastighetsbestånd.



Visionsskiss för Handelshögskolans nya byggnad i Göteborg. Arkitekt är Johannes Norlander Arkitektur.

STORA KLIMATVINSTER MED CIRKULÄRA PROCESSER

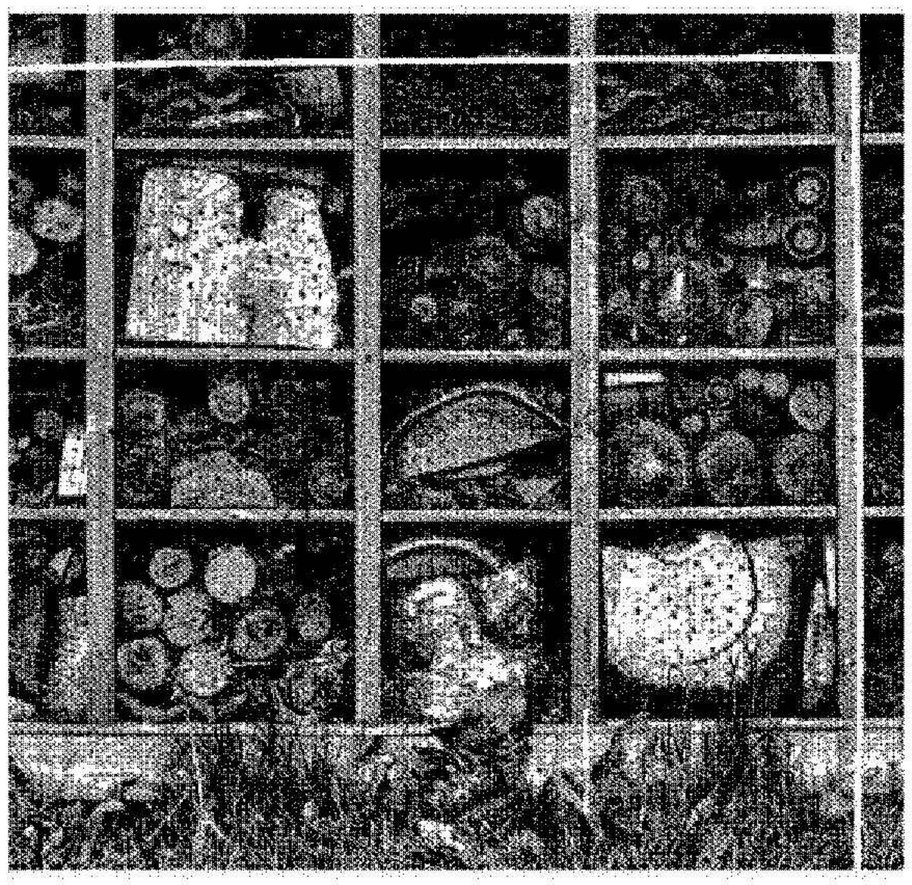
Vi har sedan 2019 arbetat aktivt med återbruk genom deltagande i utvecklingsprojekten Återbruk i Väst och CCBuild.

Vid nedmonteringen och byggnationen av nya Handelshögskolan i Göteborg och vid ombyggnationen av Språkskrapan i Göteborg, från kontorsbyggnad till studentboenden har Akademiska Hus identifierat material som kan få en andra livscykel genom återbruk.

Utifrån de analyser som gjorts kan vi konstatera att klimatnyttan från de två pilotprojekten uppgår till mer än 100 ton CO_2e. Dessutom uppskattar IVL Svenska Miljöinstitutet det ekonomiska värdet av de produkter som återbrukats till nära 1 Mkr. Bland de byggprodukter som återbrukats i Handels och Språkskrapan återfinns tegel, marksten, fasadsten, virke, innerdörrar, glaspartier, tvättställ, armaturer, ventilationskanaler och don. Utöver detta har en rad träd, buskar och perenner tagits om hand och placerats i en återbrukspark i väntan på återplantering.

Baserat på erfarenheterna från pilotprojekten pågår nu ett internt arbete för att skala upp återbruket inom Akademiska Hus. Det interna strategiarbetet inkluderar många delar av bolaget, från förvaltare och byggprojektledare till upphandlare, värderare, redovisningsekonomer och fastighetsutvecklare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be proven.
Beware of copies not containing this seal.
Read more at: https://sign.mobilityguard.com
D0F587EE01956A5F8B7C934D0A0B0645



HÅLLBARHETSAVTAL TECKNAS MED FLER LÄROSÄTEN

Vi märker ett ökat intresse från våra kunder när det gäller frågor om lokaleffektivitet och fastighetsutveckling eftersom dessa frågor påverkar det klimatavtryck vi tillsammans genererar. Genom lärosätenas klimatramverk och Akademiska Hus klimatmål har vi ett gemensamt intresse i dessa frågor.

Under året konkretiserades våra ambitioner i ett nytt hållbarhetsavtal med Göteborgs universitet och Umeå universitet. Genom nära samverkan ökar vi möjligheterna att nå framgång när det gäller målsättningar inom klimat och hållbar utveckling. Detta är två goda exempel på hur vi i samverkan kan göra mer för att hitta nya och mer hållbara sätt att stärka Sverige som kunskapsnation.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be proven.
Document ID:
00F587FE01954F8B87C8409A0B945



ARBETE FÖR MER BIOLOGISK MÅNGFALD

Utöver klimatet är en av våra största globala utmaningar att skapa förutsättningar för biologisk mångfald. Som en av Sveriges största mark- och parkförvaltare vill, och kan vi, vara med och bidra. Ett bra exempel är hur vi tillsammans med Uppsala universitet har arbetat med Blåsenhusområdet och tillsammans skapat fågelholkar, igelkottsbon, faunadepåer och planterat buskar med ätbara bär. En del av Blåsenhusområdet har blivit ängsmark med bättre förutsättning för biologisk mångfald, men med klippta stigar för att säkra god framkomlighet.

Våra utemiljöer har också en viktig roll för att skapa ett mer komplett campus och områdena mellan husen kan användas för såväl återhämtning som arbete och studier. Utemiljöerna har också en potential för att skapa mötesplatser för fler än dem som har campus som sin arbetsplats och kan fungera som en brygga mellan lärosätet och det omgivande samhället.

Vi har tagit fram en vägledning för utveckling av utemiljöer med förslag på lösningar, inspiration och exempel på hur vi kan arbeta tillsammans med lärosäten för att utveckla och skapa attraktiva utemiljöer som förenklar vardagen på campus.

Framtidens kunskapsmiljöer genom ansvarsfulla relationer

Vi har ett viktigt uppdrag från vår ägare – att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Genom att samverka öppet och transparent bygger vi tillit och skapar ansvarsfulla relationer, vilket skapar värde för våra intressenter.

Samverkan är vägen framåt i arbetet med att utveckla och förvalta hållbara och konkurrenskraftiga kunskapsmiljöer för forskare och studenter runt om i landet. Därför är våra relationer och det förtroendekapital vi bygger upp helt avgörande för hur väl vi lyckas i vårt uppdrag. Vårt ansvarstagande visar sig exempelvis i form av vårt ambitiösa mål om att nå klimatneutralitet till 2035, genom de krav vi ställer vid upphandling och genom vårt aktiva arbete för att bygga förutsättningar för en säkrare byggbransch.



ATT TA ANSVAR GENOM KRAV

Akademiska Hus är en offentlig beställarorganisation som ett normalt år köper entreprenader, varor och tjänster för cirka 4–5 miljarder kronor. Våra cirka 1 600 aktiva leverantörer är till övervägande del svenska företag och vi omfattas av Lagen om offentlig upphandling (LOU). Under 2021 har vi genomfört cirka 100 upphandlingar 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 ställer även krav på våra leverantörer inom säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption. Kraven specificeras i vår Uppförandekod för leverantörer, som baseras på FN Global Compacts tio principer. Uppförandekoden går med som kontraktsinnehåll i samtliga publicerade upphandlingar och omfattar även eventuella underleverantörer.

This file is protected with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity
of the document.
Document ID:
00F52FE0195A2F92E7:C9409A0209A5

AVTALSUPPFÖLJNING

Vi tror på samarbete och dialog med våra leverantörer och följer upp ställda krav under avtalstiden, både med stickprov genom leverantörsrevision och med löpande avstämningar. Under året har vi utvecklat vårt arbetssätt för avtalsuppföljning och hur vi hanterar de leverantörer som inte uppfyller våra kontraktsvillkor.

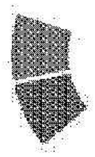
Under 2021 har vi följt upp 19 leverantörer genom leverantörsrevision, varav två riktade specifikt mot mänskliga rättigheter. Två av de 19 leverantörerna har inte inkommit med efterfrågat underlag. Begäran om rättelse har gjorts då de inte lever upp till kontraktsvillkoren. Vår målsättning under 2022 är att följa upp ytterligare 15 leverantörer.

AFFÄRSETIK

Vi har en visselblåsarfunktion som våra medarbetare eller externa parter kan använda för att rapportera avvikelser. Inga fall av överträdelser mot vår uppförandekod för leverantörer har rapporterats under 2021. Akademiska Hus verkar i en bransch där det historiskt sett har förekommit korruption, mutor, brott mot arbetsvillkor med mera. Det är därför angeläget att våra medarbetare verkar affärsmässigt och med god affärsetik.

För att minska riskerna har vi bland annat tagit fram en utbildning inom affärsetik som är obligatorisk för alla anställda.

Leverantörer, andel av total inköpsvolym



- Byggmaterial och byggtjänster, 64%
- Tekniska konsulttjänster, 8%
- Energi och vatten, 8%
- Installationstjänster, 8%
- Övriga tjänster, 6%
- Fastighetsskötsel, 4%
- Avgifter, 2%

HÅLL NOLLAN

Akademiska Hus är initiativtagare till en branschgemensam organisation för säkrare byggarbetsplatser. 2017 bildades organisationen Håll Nollan som nu har över 85 medlemmar. På relativt kort tid har Håll Nollan etablerat sig som en viktig aktör och ett samlande forum i branschen för att sätta fokus på frågor kring arbetsmiljö och säkerhet. Målsättningen är tydlig – att ingen ska skada sig vid byggarbetsplatser i Sverige.

Under 2021 har vi bland annat visat vårt engagemang genom deltagande i Håll Nollans styrgrupp samt i arbetsgrupper och seminarier. För andra året genomfördes aktiviteten Håll Nollans säkerhetspush, en manifestation för att väcka uppmärksamhet och opinion för vikten av att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. I Göteborg genomförde projekt Natrium manifestationen tillsammans med Skanska, i Solna projekt Retziuslaboratoriet tillsammans med Serneke och i Luleå vid projekt C-huset tillsammans med NCC.

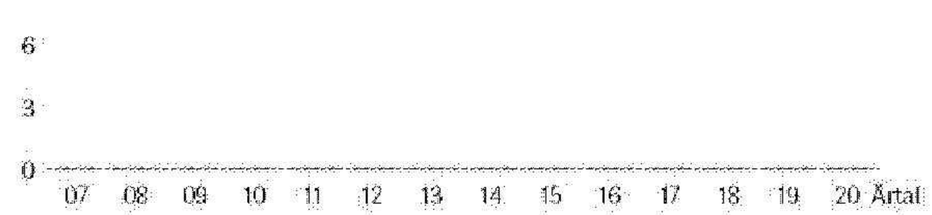
TRANSPARENT HYRESMODELL

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

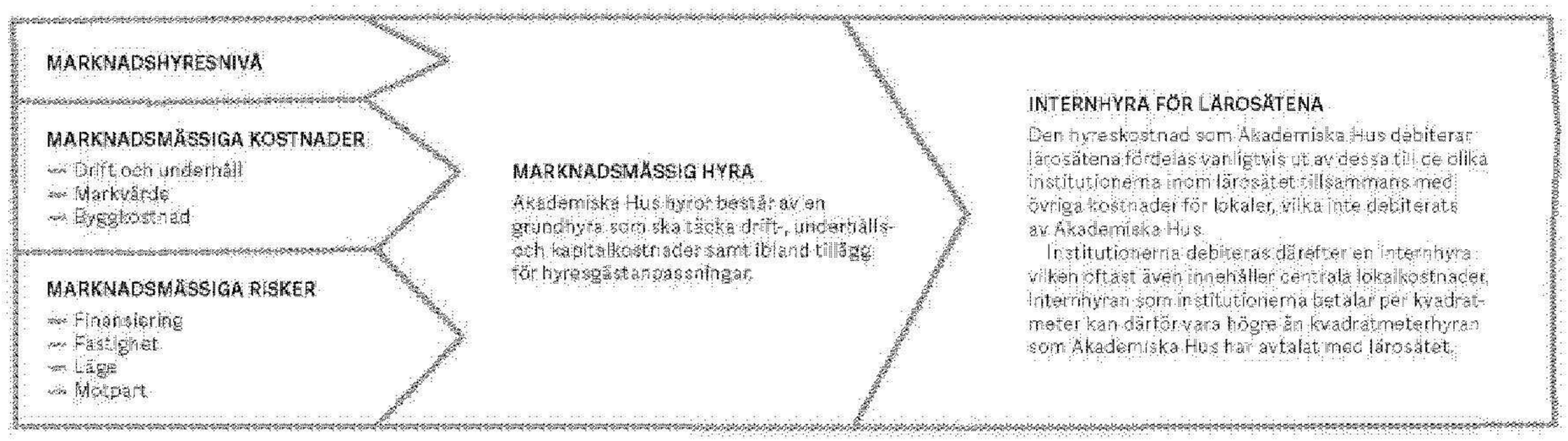
Vi verkar på en öppen marknad och vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag, vilket innebär att vi väger in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning i våra kalkyler. Ortens generella marknadshyresnivå, läge, typ av fastighet och kontraktstid är andra faktorer som påverkar. För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare i jämförbara bestånd genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag.

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

Stabil lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten



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



This page is digitally signed in accordance with the regulations of the Swedish National Archives
Date/Time: 2022-03-23 08:57:23 CET
Reason: Authenticity and integrity
Location: Stockholm, Sweden
E-signature: 005E2FE0195A3CF8837C9340A0D9E2

Fokus på kompetens, hälsa och informationssäkerhet

Varje medarbetare är viktig för att vi ska leva upp till de krav, förväntningar och visioner som finns och vi måste kontinuerligt säkerställa att vi ger rätt förutsättningar för att lyckas. Även år 2021 påverkades av pandemin och extra insatser har gjorts för att utveckla medarbetarna att möta nya arbetssätt.

Vi tror att alla människor vill göra ett bra arbete och att det finns en drivkraft för att vara med och bidra. Därför är det viktigt att medarbetaren själv ska kunna ta ansvar och påverka sin arbetssituation. Varje medarbetare behöver se en tydlig koppling mellan företagets strategier och arbetsvardagen. Uppdragsdialogen är därför ett aktivt verktyg där vi säkerställer att vi har samsyn på förväntningarna på varandra, för att kunna följa upp och föra dialog kring prestation. Detta utgör också grunden för lönesättning. I den interna mätningen Min röst uppger 88 procent av medarbetarna att de har goda förutsättningar för att göra ett bra arbete.

LEDARSKAP

Gott ledarskap är något som sprider sig i ett företag. Bra chefer och ledare utvecklar både verksamheten och medarbetarna, och skapar goda förutsättningar. Vi vet att ett gott arbetsklimat och ett bra arbetsresultat går hand i hand, och det är chefens uppdrag att skapa ett bra arbetsklimat. Ett verksamhetsnära ledarskap har under året ställts på prov med arbete både på distans och på våra kontor. Cheferna har därför genomgått utbildning i ledarskap på distans, digital mötesteknik och kommunikativt ledarskap för att på bästa sätt kunna möta nya arbetssätt.

KOMPETENS

Under året har ett antal större utbildningssatsningar genomförts med temat Nyfikenhet. Ett fokus som 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 själva och sitt uppdrag. När vi agerar nyfiket sker utveckling, kommunikationen blir öppnare och gruppresultationen ökar. Vi lär från våra kunder och leverantörer, vi lär av våra egna erfarenheter och vi lär av varandra.

Vi erbjuder därför stor variation av möjligheter till utveckling. Huvuddelen av utvecklingsinsatserna genomförs genom andra sätt än kurs och utbildning. Cirka 60 procent av medarbetarna medverkar i olika former av utvecklingsinitiativ, som exempelvis mentorskap, friskvårdsinspiratör, skyddsombud, facilitator med mera. Vår interna utbildningsportal erbjuder samtliga medarbetare att utifrån behov ta del av såväl utbildningar som inspelade seminarier, föreläsningar, artiklar och verktyg för egen utveckling. Under året erhöll Akademiska Hus medarbetare omkring tio dagars utveckling i någon form.

En fortsatt satsning på certifiering av Drifttekniker har genomförts och certifiering av Driftingenjörer har påbörjats. Detta görs i samarbetet med Fastighetsbranschens valideringsnämnd (FAVAL). Inom dessa yrkesroller ses ett allt mer förändrat kompetensbehov, som en konsekvens av digitaliseringen. Satsningen syftar främst till att höja kompetens och skapa större attraktionskraft och ge större legitimitet för en hel yrkesgrupp.



INFORMATIONSSÄKERHET I FOKUS

Digitalisering innebär möjligheter för oss men utgör samtidigt ett område där vikten av god säkerhet ökar och utgör till och med en förutsättning för framgång. Därför är informationssäkerhet ett prioriterat område för Akademiska Hus. Under året har vårt informationssäkerhetsarbete fortsatt där vi exempelvis arbetar kontinuerligt med att analysera och stärka våra IT-säkerhetsåtgärder för att vara ännu bättre rustade för att motstå cybersäkerhetshot. Vi ser även att varje enskild medarbetares kunskap och kompetens är viktig då varje medarbetares val i vardagen gör skillnad. Under året har samtliga medarbetare bland annat genomgått en obligatorisk informationssäkerhetsutbildning.

This file is protected with a digital signature.
The seal is only valid on the first page
of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F9EE7:C9409A0209A5

ARBETSMILJÖ & HÄLSA

Arbetsförhållandena ska ge alla medarbetare förutsättningar att kunna göra ett bra jobb utan att äventyra hälsan, vare sig fysiskt eller psykiskt. En arbetsuppgift utförs säkert eller inte alls. Ett aktivt arbetsmiljöarbete har under året genomförts via centrala och lokala arbetsmiljökommittéer, skyddsombud och engagerade chefer med målet att ha långsiktigt hållbara medarbetare. Fokus har varit att säkerställa regelefterlevnad och förebyggande arbete.

Akademiska Hus vill inspirera medarbetare till ett friskt och hälsosamt liv och arbetar aktivt med att erbjuda olika möjligheter med hjälp av Friskvårdsinspiratörer, genom vårt friskvårdsbidrag och genom tillgång till företagshälsovård. Hur medarbetare mår påverkar inte bara individen själv utan även närmaste kollegor, kunder och familj. Om man inte mår bra ökar också riskerna på arbetsplatsen. Uppföljning av medarbetares hälsa har gjorts via enkäter men också hälsoundersökning, för att säkerställa hälsa och arbetsmiljö.

Vi arbetar aktivt med att utveckla våra egna arbetsplatser och har etablerat vårt arbetsplatskoncept på ett flertal av våra kontor, med mål att samtliga kontor ska arbeta utifrån det. Kontoren är aktivitetsbaserade och erbjuder trivsamma och arbetseffektiva miljöer med utrymme för samverkan med andra.

Alla medarbetare ansvarar för att aktivt bidra till en kultur där likabehandling är en del av arbetsvardagen och agerar för att motverka trakasserier och diskriminering. Detta är självklara delar av vår verksamhet, såväl internt som externt. Inom ramen för vår likabehandlingsplan Lika Unika genomförs en mängd aktiviteter som stödjer en inkluderande företagskultur.



Excellent arbetsgivare
Akademiska Hus erhöll utnämningen Excellent Arbetsgivare för tredje året i rad. Vi placerade oss på andra plats av cirka 360 företag, som Sveriges Attraktivaste Arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets mätning. Vi utsågs också till hälsosammaste bolag i fastighetsbranschen i samma mätning. Nyckeltalsinstitutets mätningar avser faktiska, mätbara arbetsvillkor och är en viktig indikator på vårt arbete. För våra satsningar på kompetensutveckling och för Nyfikenhetsstrategin tilldelades vi Competensumpriset 2021.

Detta dokument är undertecknat med en digital signatur enligt Svensk e-legitimation. Information om signaturen finns i dokumentets signaturfält.
Dokument-ID:
05F527FE0195A3F9E7:C84B9A020645

INTRODUKTION

Detta är Akademiska Hus	1
Vd har ordet	2
Året i korthet	4
Omvärld och trender	6
Marknadsöversikt	8
Strategi och mål	10

VÅRT ERBJUDANDE

Våra väsentliga områden	15
Värdeskapande kunskapsmiljöer	16
Resurseffektiv verksamhet	26
Ansvarsfulla relationer	34
Omsorg om människor	36

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar	61
Rapport över resultat och övrigt totalresultat	61
Balansräkningar	64
Förändring i eget kapital	67
Kassaflödesanalyser	69
Noter	72
Styrelsens intygande	98
Revisionsberättelse	99

HÅLLBARHETSNOTER

Hållbarhetsnoter	104
EU:s taxonomi	110
TCFD rapport	116
GRI-index	120
Bestyrkanderapport	123

ÖVRIGT

Flerårsöversikt	124
Nyckeltal	125
Definitioner	126
Information och adresser	127

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Akademiska Hus AB (publ), organisationsnummer 556459-9156, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderföretaget 2021.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is only valid for the authenticity of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F8E7163409A02945

Verksamheten

VERKSAMHETEN

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

Bolagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fastighetstransaktioner

Akademiska Hus har under året avyttrat fastigheterna Kronåsen 1:15, Niagara 2 och Kristianstad Näsby 34:24 till ett sammantaget värde om 2 293 Mkr. Totalt uthyrningsbar yta uppgick till 81 783 kvm. Fastigheterna har sålts via interntransaktioner och därefter sålts externt genom bolagsförsäljningar.

Bolaget har under året investerat i ny-, till- och ombyggnation till ett värde om 2 524 Mkr.

Övrigt

Kerstin Lindberg Göransson lämnade per den 31 augusti lämnat sin post som vd och styrelsen utsåg Caroline Arehult som ny vd för Akademiska Hus.
Caroline Arehult tillträdde sin tjänst den 1 september.

Från och med den 1 april 2022 förändrar Akademiska Hus sin organisationsstruktur. Detta medför att tre personer ur företagsledningen lämnar bolaget.

Även Catarina Fritz, CFO och vice vd, lämnar sin tjänst.

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, anges på sidan 105.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Under februari 2022 har avtal om att sälja en fastighet tecknats. Tillträde beräknas per den 1 april. Total uthyrningsbar yta uppgår till 3 300 kvm. Under mars 2022 har avtal tecknats om att sälja en fastighet med beräknat tillträde per den 2 maj. Total uthyrningsbar yta uppgår till 9 700 kvm. Under mars 2022 har avtal även tecknats om att sälja mark om 110 000 kvm. Transaktionernas bedömda marknadsvärde uppgår till drygt 700 Mkr.

Under januari utsågs Anna Alsborger till ny fastighetsdirektör och Peter Anderson till ny CFO. Tjänsterna tillträds per den 1 februari respektive senast per den 1 juli.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 14 miljarder. Fastighetsportföljen förväntas öka med ca 7 miljarder i samband med ny- och ombyggnationer under de tre närmsta åren. Driftöverskottet ökar i takt med att nya fastigheter driftsätts och samtidigt drar vi nytta av våra stordriftsfördelar och våra satsningar på digitalisering. Tack vare vårt goda kassaflöde begränsas vårt behov av nyfinansiering till cirka 4 miljarder under den kommande treårsperioden.

This file is protected with a digital signature.
It is prohibited to change the contents of this document.
Dokumentid:
00F52FE01957C7B37C9340DA03662

Finansiering

En global ekonomisk återhämtning har skett under året och centralbanker rör sig mot åtstramning av penningpolitiken. Akademiska hus har emitterat fyra obligationer om totalt 2 300 Mkr och slutfört avtal om projektfinansiering från Europeiska investeringsbanken.

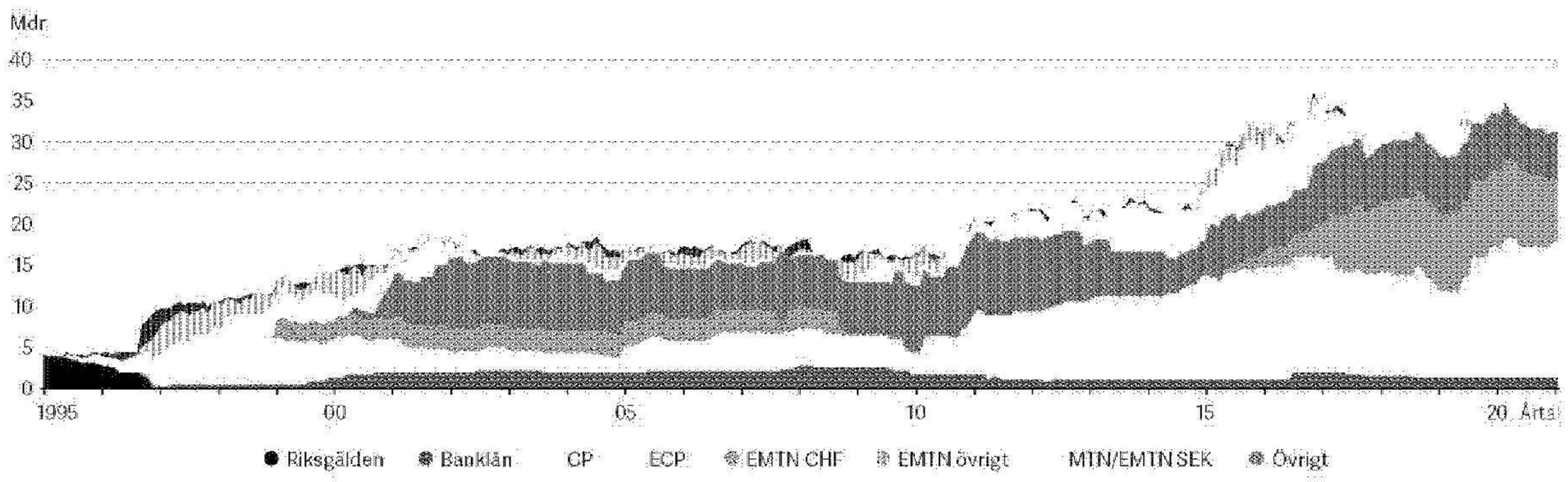
FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2021

Året har präglats av en global ekonomisk återhämtningsfas efter den skarpa nedgången under 2020. Utrullningen av vaccin medförde förbättrade tillväxtutsikter och därmed stigande långräntor under våren, framförallt drivet från USA. Industrisektorn har varit draglok i den pågående återhämtningen, men den snabbt ökade efterfrågan har medfört flaskhalsar vilket hämmar produktionskapaciteten i många företag världen över. Framgent förväntas tjänstesektorn kunna bidra allt mer till tillväxten även om den snabba smittspridningen och återinförda restriktioner kring årsskiftet har haft en hämmande effekt på konsumtionen av tjänster.

Inflationsutvecklingen har överraskat under året. Amerikansk inflation steg kraftigt i våras, och sedan sommaren har stigande energipriser gett kraftiga inflationsimpulser, inte bara i USA utan även i Europa och Sverige. I USA syns en bredare inflationsuppgång där även kärninflationen tydligt stigit. Det har föranlett en omsvängning hos den amerikanska centralbanken (Federal Reserve, Fed) som inte längre betraktar inflationsuppgången som tillfällig, samtidigt som återhämtningen på arbetsmarknaden har fortsatt. Fed har indikerat allt fler åtstramningar av penningpolitiken successivt under hösten. Vid årsskiftet prognostiserades tre räntehöjningar under 2022 samtidigt som nedtrappningen av obligationsköpen bedömdes kunna slutföras redan under våren. Dessutom överväger Fed att minska innehaven av obligationer redan under 2022.

I Europa och Sverige är inflationsuppgången främst driven av energipriser som inte bedöms skapa något högt underliggande inflationstryck. Den europeiska centralbanken (ECB) och Riksbanken har därför inte genomfört motsvarande förändringar i penningpolitiken som USA, även om en åtstramning sker även i dessa ekonomier. I Europa ska pandemiköpprogrammet (PEPP) fasas ut till sista mars, men vägs upp av att det ordinarie obligationsköpsprogrammet (APP) skalas upp under ett halvår. För APP finns därefter inget slutdatum och enligt ECB kan räntehöjningar bli aktuella först när APP har avslutats. Riksbanken avslutade sitt obligationsköpsprogram vid årsskiftet men bedömer fortsatt att en räntehöjning dröjer till 2024. Förväntningarna på centralbankerna, baserat på marknadsprissättningen, talar dock för både fler och tidigare räntehöjningar från såväl Fed som ECB och Riksbanken.

Finansieringskällor



FINANSIERING UNDER 2021

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om 2 524 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 2 142 Mkr, och obligationsförfall under 2021 uppgick till cirka 4 250 Mkr. Under året har fastighetsförsäljningar motsvarande ett marknadsvärde om totalt 2 264 Mkr genomförts. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god och fyra emissioner om totalt 2 300 Mkr har genomförts i den svenska obligationsmarknaden. Inga emissioner har under året genomförts under vårt gröna ramverk, och utestående volym gröna obligationer är därmed oförändrad på 3 000 Mkr. I december slutfördes en långfristig projektfinansiering från Europeiska investeringsbanken (EIB), vilket bidrar till en ytterligare diversifiering av skuldportföljen.

This file is signed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is genuine.
Read more at www.signa.se/en/kontrollera
Document ID:
00F32FE0195AC4F83E7A9B4D0A0B9E25

Lånet, som delfinansierar Albanoprojektet, uppgår till 1 200 Mkr och har en löptid på 10 år. Lånet var outnyttjat vid årsskiftet.

I de två diagrammen på sidorna 40 respektive 41 visas sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist, samt förfallostruktur i skuldportföljen. Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår till 6 000 Mkr och samtliga var outnyttjade per årsskiftet. Kreditfaciliteterna i kombination med obligationsemissioner, kvartalsvisa hyresinbetalningar och fastighetsförsäljningar har bidragit till en god likviditetstillgång under året.

I början av 2017 kompletterades Akademiska Hus rating hos Standard and Poor's (AA, A-1+, K-1) med en kortfristig rating (P-1) från Moody's, vilken bekräftades i december 2020. Ratingen tilldelades även ECP-programmet i syfte att stötta den kortfristiga finansieringen. Efter fyra års gott samarbete valde Akademiska Hus i mars 2021 att avsluta ratingen hos Moody's, eftersom det inte längre bedömdes motiverat med två kortfristiga ratingar. Ratingen från Standard & Poor's kvarstår.

ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering som är mycket kostnadseffektiv. Nyttjandet av ECP-programmet har ökat under året, men från en låg nivå. Se nyttjandet av finansieringsprogram per årsskiftet i tabellen nedan. Det finns inte längre några utestående obligationer under det inhemska MTN-programmet, som dessutom inte har uppdaterats sedan 2009, varför det är struket i tabellen.

Finansieringsprogram och rating	Rating Standard & Poor's	Ram 2021-12-31	Utnyttjat nominellt 2021-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	258 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 010 MEUR

UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2022

Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj bedöms bibehållas under året och cirka 2 400 Mkr väntas investeras vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde. Obligationsförfall under 2022 uppgår till cirka 1 250 Mkr.

Inflationsuppgången har medfört högre marknadsräntor under året både vad gäller långräntor, som en konsekvens av högre långsiktiga inflationsförväntningar, och korträntor till följd av förväntade räntehöjningar från centralbanker. Mer varaktiga inflationsimpulser än förväntat och ytterligare åtstramning inom penningpolitiken utgör risker för fortsatt stigande räntor i Sverige. Tillväxten befinner sig fortfarande i en återhämtningsfas som dock uppvisar en god ekonomisk aktivitet. 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

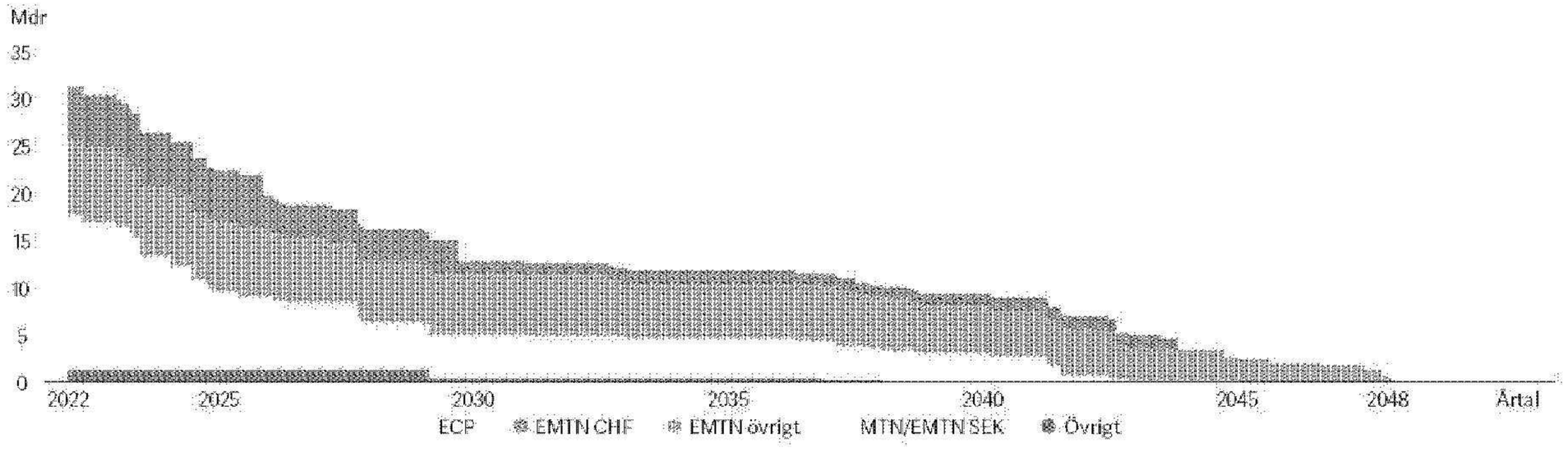
Valutarisk tillåts ej vid finansiering i utländsk valuta och det hanteras genom valutaderivat eller valutaräntederivat där den utländska finansieringen swappas in till rörlig ränta i svenska kronor. Dessa lån placeras således i grundportföljen.

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

Lång förfallostruktur på låneskuld



Denna PDF-fil är skapad av Arkitektkopia AB för arkivering och långsiktig tillgänglighet. Dokumentet är digitalt signerat.
Dokument-ID 05F52FE0195A3F9E7C84B9A02042

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. De senaste åren har den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen varit förhållandevis lång (se graf till höger), 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 35 procent vid årsskiftet. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid varje tidpunkt ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. Tidigare års mycket långfristiga obligationsemissioner har bidragit till en god spridning av förfall under lång tid. Diagrammet till höger visar hur andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

FINANSIELLA STRATEGIER OCH MÅL

Skuldförvaltningen i Akademiska Hus bedrivs aktivt där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tid. Sedan 1996 har Akademiska Hus en långfristig rating på AA med stable outlook från Standard & Poor's. Finansieringen sker huvudsakligen via de sedan länge etablerade publika finansieringsprogrammen, framför allt EMTN- och ECP-programmen.

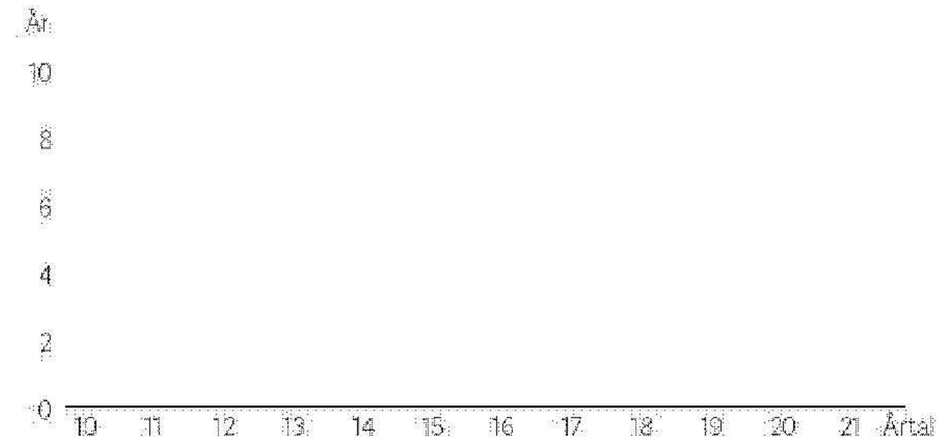
Med utgångspunkt i en stark finansiell ställning, kreditvärdiga hyresgäster och mycket god rating är skuldförvaltningens målsättning att kontinuerligt uppnå en väldiversifierad tillgång till kostnadseffektiv finansiering på relevanta marknader.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2021-12-31
Refinansieringsrisk		
andel låneförfall inom 12 månader	Max 35% av totalportfölj	14,4%
Ränterisk		
genomsnittlig räntebindning grundportfölj	3–6 år	5,6 år
andel lång portfölj	Max 20% av totalportfölj	15,7%
andel realränteobligationer	Max 5% av totalportfölj	1,6%
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

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 beskrivs i riskavsnittet på sidan 48. I tabellen ovan visas mandaten samt utfall per årsskiftet.

Räntebindning i total portfölj



Andelen förfall



This file is sealed with a digital signature.
The seal is legally binding for the entire body
of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F9E27C9409A02945

Fastighetsvärdering

Akademiska Hus fastighetsbestånd värderas internt till 112 323 Mkr per 2021-12-31. 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. Driftkostnaderna 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 2021-12-31 uppgick marknadsvärdet på Akademiska Hus fastighetsbestånd till 112 323 Mkr. Ungefär 96 375 Mkr eller 86 procent av värdet bedömdes genom en tioårig kassaflödesmodell där direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 156 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp. För cirka 14 125 Mkr eller 13 procent av fastighetsbeståndet, i huvudsak nyproduktion och fastigheter under uppförande, har kalkylperiod och direktavkastningskrav tillåtits variera på individuell basis för att fånga specifika förutsättningar. Utbyggnadsreserver, det vill säga byggrätter och råmark, utgör cirka 1 824 Mkr eller 2 procent av beståndet och värderas enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter.

För att verifiera den interna värderingen värderas varje år cirka 25-30 procent av fastighetsbeståndet även av externa värderingskonsulter. Under året har objekt till ett sammanlagt värde om cirka 31 467 Mkr motsvarande cirka 28 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde per 2021-12-31 externvärderats. Värderingarna utfördes av Svefa AB, vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. De externa värderingarna styrker tillförlitligheten i vår interna värderingsmodell. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 5 616 till 11 232 Mkr. Läs mer i not 13 på sidan 80 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.



RESTVÄRDESRISK

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

This file is protected with a digital signature.
The signature is part of the document.
Do not remove!
005E2FE8195AC5B37C934090A03942

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 10,4 (10,5) år per årsskiftet. Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för samtliga fastigheter 6,2 år (6,5). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt på tio år eller längre.

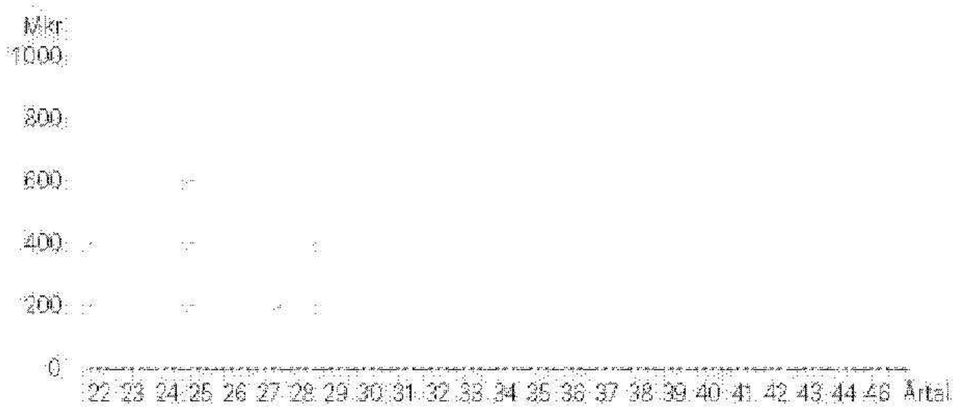
HÖG UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till 3,4 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 3,4 procent (3,6) vilket motsvarar 115 000 kvadratmeter (120 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,2 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter och motsvarar 150 Mkr (156). Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Uthyrningsgraden är hög 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.

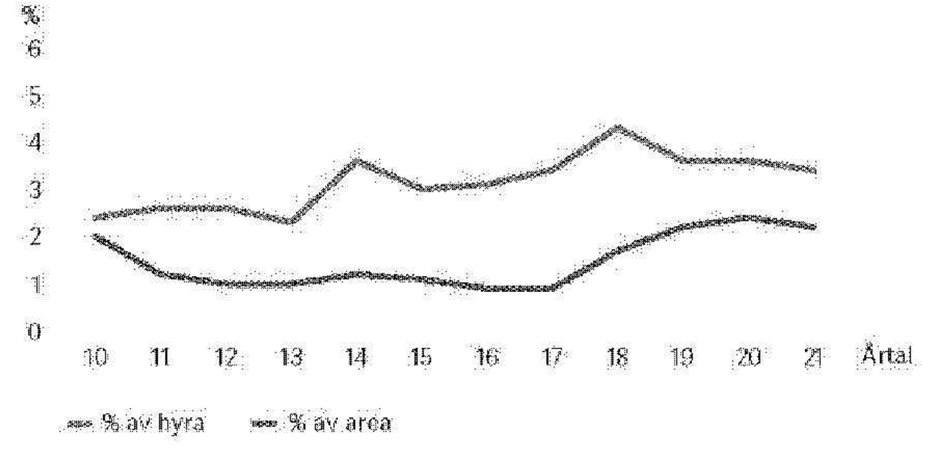
Hyresgästkategorier



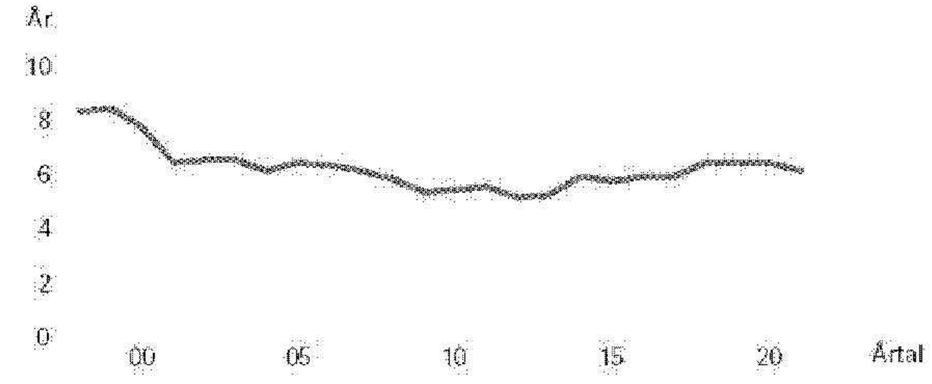
Förfallostruktur på hyreskontrakten



Vakansgrad



Genomsnittlig återstående kontraktstid



De tio största kunderna, årlig hyra 2021	Mkr	%
Karolinska Institutet	730	11,6
Kungliga Tekniska högskolan	659	10,4
Lunds universitet	617	9,8
Stockholms universitet	612	9,7
Uppsala universitet	604	9,6
Göteborgs universitet	352	5,6
Sveriges lantbruksuniversitet	329	5,2
Linköpings universitet	319	5,1
Umeå universitet	277	4,4
Chalmersfastigheter AB	187	3,0
Total	**4 686**	**74,3**

This is a copy of a document signed electronically by Akademiska Hus AB
Date: 2022-03-31 08:00:00 CEST
Document ID:
00F32FE0195A2F8371C8E0C0A0D9E45

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.

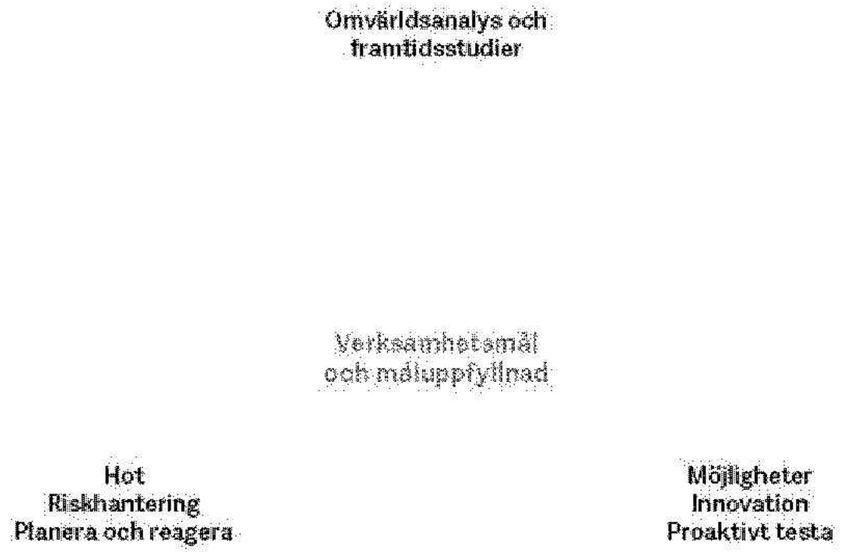
RISKER OCH MÖJLIGHETER

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 klimatförändringarnas påverkan på våra fastigheter likväl som vår verksamhets påverkan på klimatet och miljön utgör fortsatt prioriterade områden i Akademiska Hus. Vi ser också att det stora digitala kunskapslyftet ställer krav på ständig utveckling för ett välfungerande informationssäkerhetsarbete. Den digitala utvecklingen har redan inneburit delvis nya arbetssätt, vilket har medfört en risk för förändrade lokalbehov, men utvecklingen ger också möjligheter genom att våra kunder får nya behov och efterfrågar nya tjänster. Teknikutvecklingen utgör ett stöd både i arbetet med att utöka vårt tjänsterbjudande och för att effektivisera vår fastighetsförvaltning. För att detta ska vara möjligt behöver vi anamma ny teknik och anpassa vår verksamhet, vilket i sin tur förutsätter att vi har rätt kompetens för det. Detta är några av de risker som utvecklas vidare i riskavsnittet på nästa sida. Där beskrivs även ett antal branschspecifika risker som vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden ständigt behöver förhålla oss till.

STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

Riskhantering sker på flera nivåer i företaget och involverar medarbetare från samtliga enheter. Med utgångspunkt i företagets mål och strategi identifierar företagsledningen risker på företagsövergripande nivå. Riskerna bedöms utifrån sannolikheten att de inträffar och den konsekvens det skulle få och dessa båda parametrar vägs samman till en risknivå. De risker som bedöms vara mest väsentliga beaktas i affärsplanen som fastställs av styrelsen. Företagsledningen ansvarar för att ta fram åtgärder och säkerställa att riskerna hanteras. På enhetsnivå görs riskanalyser, där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå sina mål identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna. Resultatet av riskanalysen beaktas i respektive enhets verksamhetsplan, där planerade åtgärder för att hantera de väsentliga riskerna ska framgå. Varje enhetschef ansvarar för att föreslagna åtgärder genomförs. Riskarbetet i Akademiska Hus samordnas och följs upp av en riskhanteringsgrupp som består av medarbetare från olika stabsfunktioner och rapporterar till vice vd. I följande avsnitt beskrivs våra väsentliga risker fördelat på strategiska, operativa, efterlevnads- samt finansiella risker.

Riskhantering – del av en helhet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Diarienr: 0052/RE/01956/2022 Ärende: 0840/2022

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 övergripande 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.
AFFÄRSUTVECKLING Risk att andra aktörer tar över delar av kundrelationen om vi inte utvecklar vårt tjänsteerbjudande.	Om vi inte utvecklar vårt tjänsteerbjudande finns det en risk att andra aktörer tar över delar av kundrelationen med lärosätet genom att leverera helhetslösningar i form av tjänster och service och smarta affärsmodeller för flexibelt lokalnyttjande.	• Utveckla nya produkter och affärsmodeller med tillhörande tjänster. • Kartläggning av framtida behov av tjänster. • Utvärdera form för leverans såsom exempelvis partnerskap eller egenproducerad tjänst.
UTVECKLINGSTAKT Risk att vi inte förmår utveckla våra processer och teknisk förmåga i tillräcklig takt.	Digitaliseringen förändrar förutsättningarna för vår bransch och möjliggör effektivare processer. Om vi inte lyckas omsätta innovation och teknisk utveckling i våra processer i tillräckligt snabb takt riskerar vi att urholka vår tekniska konkurrensfördel.	• Utveckling av datadrivna arbetssätt och optimering av befintliga processer - del av bolagets digitala transformation. • Fortsatt satsning på innovation och testbäddar för att främja utveckling i framkant.
VÄXANDE KOMPETENSGAP Risk för bristande förmåga att leverera på uppsatta strategier och mål på grund av avsaknad av rätt kompetens för uppdragen.	En snabb förändringstakt i omvärlden, allt snabbare digitalisering och teknikutveckling samt ökade krav från kund ger behov av ny kunskap. Det gör att vi kontinuerligt måste säkerställa att medarbetare har rätt kompetens för sitt uppdrag. Alla medarbetare måste utvecklas i takt med förändringen och de ökade kraven, speciellt mot bakgrund av en allt snabbare halveringstid av befintlig kunskap.	• Genomföra uppdragsdialoger för att säkerställa att vi har rätt kompetens och identifiera utvecklingsbehov. • Akademiska Hus interna utbildningsplattform för utbildnings- och utvecklingsmöjligheter. • Riktade satsningar på olika kritiska yrkesgrupper såsom certifiering av driftstekniker och driftingenjörer. • Särskilda initiativ för att främja att samtliga medarbetare får förutsättningar för digital utveckling. • Aktivt arbete med en utvecklingsorienterad kultur.
FÖRÄNDRADE LOKALBEHOV Risk för ökade vakanser och därmed påverkan på fastighetsvärden till följd av kundernas nya sätt att arbeta och förändrade behov av lokaler.	Lärosätenas nyttjande av lokaler för kontor, undervisning och forskning förändras över tid. Normalt sker förändringen över relativt långa tidsperioder men förändrade arbetssätt och undervisningsmetoder under pandemin kan ge upphov till en snabbare förändringstakt. Om vi inte kan ställa om våra lokaler, så att de möter framtida behov i form av andra typer av lokaler, effektivare lokalnyttjande eller mer flexibla lokallösningar och affärsmodeller finns en risk för ökade vakanser och därmed påverkan på fastighetsvärden och det ekonomiska resultatet.	• Regelbunden dialog med kunderna om framtida lokalbehov och tjänster. • Utforma flexibla lokaler som kan anpassas efter förändrade behov. • Vid fastighetsinvesteringar arbetar vi i dialog med kunderna kring lokaleffektivisering i tidiga skeden för att skapa flexibla lokallösningar. • Löpande analys av fastighetsportföljen för proaktiv framtidssäkring av fastighetsvärden. • Regelbunden omvärldsbevakning gällande efterfrågan, affärsmodeller och lokalbehov.
KLIMATFÖRÄNDRINGAR Risk för negativ påverkan, såväl fysisk som ekonomisk, på våra fastigheter och campusområden till följd av förändringar i klimatet.	Vid förändringar i klimatet kan skador på egendom uppstå. Anpassning av fastigheterna kan leda till ett ökat investeringsbehov i fastighetsbeståndet och omkringliggande mark. Omställningsrisker och associerade kostnader kan uppstå som en effekt av övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp.	• Löpande uppdatering av tekniska krav för byggande för att säkra rimlig redundans inför ett förändrat klimat. • Kartläggning av risker avseende klimatförändringar och extremväder i fastighetsbeståndet för att höja motståndskraften och beredskapen. • Investeringsärenden granskas för att bedöma investeringens känslighet för klimatförändringar. • Klimatförändringar inkluderas som en parameter vid utveckling av campusplaner.
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE Risk att vår finansiella ställning påverkas till följd av förändring i fastigheternas marknadsvärde.	Marknadsvärdet på fastigheter baseras på både externa och interna faktorer såsom marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. För Akademiska Hus realiseras sällan förändringar i fastigheternas marknadsvärde och därmed påverkas vanligtvis inte företagets likviditet. Det kan däremot få en påverkan på redovisat resultat som därmed kan uppvisa stora variationer mellan åren och dessutom påverka vår finansiella ställning.	• Omvärldsbevakning. • Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil. • En koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential. • En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. • I huvudsak långa kontraktstider.
DRIFT OCH UNDERHÅLL Risk för ökade drift- och underhållskostnader som Akademiska Hus ej kan kompensera sig för genom hyreshöjning, indexjustering eller vidarefakturering samt risken för oförutsedda kostnader för reparationer och underhåll.	Drift- och underhållskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten samt prisutveckling på varor och tjänster. 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. • Underhållsplaner i syfte att optimera underhållskostnader över tid. • Strukturerat energioptimeringsarbete, som även sker i samarbete med kund.

Denna handling är digitalt signerad av Akademiska Hus i Stockholm AB
Dokumentnyckel: 005E27EE0195A3F9E27A0B4B0A0206A2

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 vilket kan påverka grönområden.	• Mål om klimatneutralitet till 2035 etablerat under 2021, med nedbrutna handlingsplaner. • I tidiga skeden utvärderas kundbehovet och vi söker effektiva lösningar och alternativ till nyproduktion. • Större projekt har från 2021 klimatreduktionsmål och klimatavtrycket beräknas. • All nybyggnation och större ombyggnation miljöcertifieras. • Arbete pågår med att etablera strategi för återbruk. • Hållbarhet är centralt innehåll vid utveckling av campus.
PROJEKTSTYRNING Risk för förväntansgap och bristande måluppfyllelse till följd av en utmanande och komplex projektverksamhet.	Våra investeringsprojekt är ofta komplexa, pågår under lång tid, inkluderar många parter och har flera intressenter. Komplexiteten i projektverksamheten ställer höga krav på löpande utveckling och anpassning av vår projektstyrning för att säkerställa att vi levererar i linje med ekonomisk, tidsmässig och kvalitetsmässig förväntan.	• En enhetlig och gemensam byggprocess. • Fokuserat arbete i tidigt skede för gemensam målbildsförankring med kund. • Kontinuerlig kompetensutveckling inom ledarskap. • Optimering av designprocesser med fokus på användarupplevelse. • Fokus på process för korta projekt. • "Normhus" som målbild för byggkostnader och kostnadsstyrning. • Ständig utveckling av förutsättningar för lärande mellan projekten.
LEVERANSFÖRMÅGA Risk att vår basleverans inte är, eller uppfattas vara, av tillräckligt hög kvalitet på grund av bristande kundfokus vid utveckling av våra arbetssätt och vårt erbjudande.	För att utveckla leveransen till kund behöver vi öka vårt kundfokus så att det genomsyrar hela organisationen. Vi behöver också stärka vår samverkan och dialog med kunderna. Risken omfattar även vår förmåga att samordna vår leverans så att kunden upplever en sömlös leverans från Akademiska Hus.	• Stärkt samordning av vår samlade leverans till kund i form av kundforum. • Stärkt samverkan med kund genom strategiska samverkansavtal. • Fortsatt fokus på stärkt vardagskommunikation till kund.
BEHOVSSTYRNING Risk för att byggprojekt inte möter förändrade framtida kundbehov vid tidpunkten för färdigställandet.	Byggprojekt har relativt långa cykler och ändrade behov kan uppstå under projektets gång. I en värld i snabb förändring, blir det än viktigare att både ny- och ombyggnadsprojekt har en tydlig målbild för alternativ användning och att byggnadens aktuella användningsområde låses i så sent skede som möjligt.	• I projektets olika skeden säkerställs utformning av robusta, flexibla och multifunktionella lokaler som kan anpassas efter ett förändrat lokalbehov. • Tillsammans med kund görs en behovsanalys som under projektets gång hålls uppdaterad. • Skapa tydlighet med kund om möjligheter och konsekvenser i projektets olika skeden. • Aktivt arbete med fastighetsutvecklingsplaner för att i första hand utveckla befintliga byggnader.
INFORMATIONSSÄKERHET Risk att information går förlorad, hamnar i orätta händer eller inte är tillgänglig på grund av brister i vår informationssäkerhet.	Vikten av tydliga och utvecklade strukturer och rutiner för att säkra en god nivå av informationssäkerhet ökar i takt med digitaliseringen. En utveckling som är komplex och går allt snabbare. Bristande interna processer eller otillräckligt skydd mot exempelvis externa intrång innebär en risk att känslig information förloras eller hamnar i orätta händer, vilket kan ge allvarliga konsekvenser och skadat förtroende.	• Gemensam målbild för informationssäkerhet. • Informationssäkerhetspolicy fastställd av styrelsen. • Enhetlig modell för informationsklassning. • GAP-analyser samt utformning av handlingsplaner för att utveckla och stärka processer och arbetssätt. • Utbildning för att öka samt underhålla kompetens och medvetenhet inom hela organisationen.
SÄKERHETSARBETE Risk för att vi inte lever upp till våra kunders förväntningar avseende samordning och hantering av säkerhetsfrågor till följd av att vi som bolag inte hanterar dessa frågor på ett proaktivt och systematiskt sätt.	Svenska lärosäten är kända för öppenhet men har sedan flera år tillbaka fokus på säkerhetsfrågor. Detta är frågor som vi behöver bemöta med rätt kompetens och arbeta proaktivt och systematiskt med tillsammans med våra kunder.	• Gemensam modell för systematiskt krisledningsarbete i bolaget på både central och lokal nivå. • Stärkt samarbete på campus med kunderna och förankring av en gemensam målbild och ett kontinuerligt arbete i säkerhetsfrågor. • Arbeta in säkerhetsfrågor som en naturlig del i arbetet med campusplanen.
OETISKT AGERANDE – EXTERN PART Risk för ekonomiska konsekvenser och skadat förtroende till följd av att utomstående part med koppling till Akademiska Hus agerar oetiskt.	Otillbörligt eller oetiskt agerande som till exempel förekomst av undermåliga arbetsvillkor, korruption eller negativ miljöpåverkan hos en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus skulle kunna få återverkan på hela vår verksamhet. I risken ligger också att Akademiska Hus utsätts för brott av en extern part.	• Systematiska leverantörsrevisioner. • Löpande kontroll av leverantörer avseende exempelvis skatter, avgifter och kreditvärdighet. • Pågående arbete med krav på och uppföljning av våra leverantörer genom hela upphandlingsprocessen. • Uppförandekod för leverantörer.

This digital document is protected by Adobe Acrobat security settings.
Document ID:
005E2AE0195C5E8E7C9B4D0A0035

Efterlevnadsrisker

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

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

Finansiella risker

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

BESKRIVNING	ANALYS	HANTERING
RÄNTERISK Risk för att resultatet varierar till följd av förändringar i marknadsräntor.	I egenskap av låntagare kan fluktuationer i marknadsräntan få betydande påverkan på det ekonomiska resultatet. Den merkostnad som långfristig räntebindning medför behöver balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	• Ränterisken hanteras genom mandat för räntebindningen och utgörs av tre delar: – Den långa portföljens andel av total portfölj får maximalt uppgå till 20 procent. – Realräntеobligationers andel av total portfölj får maximalt uppgå till 5 procent. – Grundportföljens genomsnittliga räntebindning ska ligga inom intervallet 3–6 år.
REFINANSIERINGSRISK Risk för att det blir svårare eller mer kostsamt att erhålla finansiering exempelvis till följd av ändrade förutsättningar på den finansiella marknaden.	I egenskap av låntagare är det avgörande att säkerställa tillgänglighet i finansieringsmarknaden. I ett läge där finansiella marknader befinner sig i obalans och har bristande funktionalitet kan finansiering försvåras och fördyras avsevärt. Vid beslut om finansiering behöver merkostnaden för långfristig kapitalbindning balanseras mot den ökade osäkerhet som kortfristig bindning innebär.	• Refinansieringsrisken hanteras genom mandat för kapitalbindning uttryckt som att andelen lån som förfaller inom varje tolvmånadersperiod maximalt får uppgå till 35 procent av total portfölj. • Kostnadseffektiv och väl avvägd diversifiering av skuldportföljen eftersträvas.
MOTPARTSRISK Risk för ekonomiska konsekvenser till följd av att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Akademiska Hus exponering för motpartsrisk uppstår vid placering av överskottslikviditet samt vid derivattransaktioner då över-/undervärden uppstår.	• Exponering för motpartsrisk hanteras genom ett limitsystem baserat på ägarförhållanden, rating samt engagemangets löptid. • Vid derivattransaktioner krävs tilläggsavtal till ISDA-avtal (International Swaps and Derivatives Association), så kallade CSA-avtal (Credit Support Annex), varigenom exponeringen reduceras högst väsentligt.
VALUTARISK Risk att det ekonomiska resultatet varierar till följd av valutakursförändringar.	Akademiska Hus finansiering sker delvis i utländsk valuta och då uppstår en exponering för valutarisk.	• Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutatermins- eller valutaränteswapavtal.

Känslighetsanalys, se sidan 65, not 3 på sidan 76 och not 13 på sidan 80.

This file is stored with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity
of the document.
Document ID:
005E87E0105C5E87C0340DA0000345

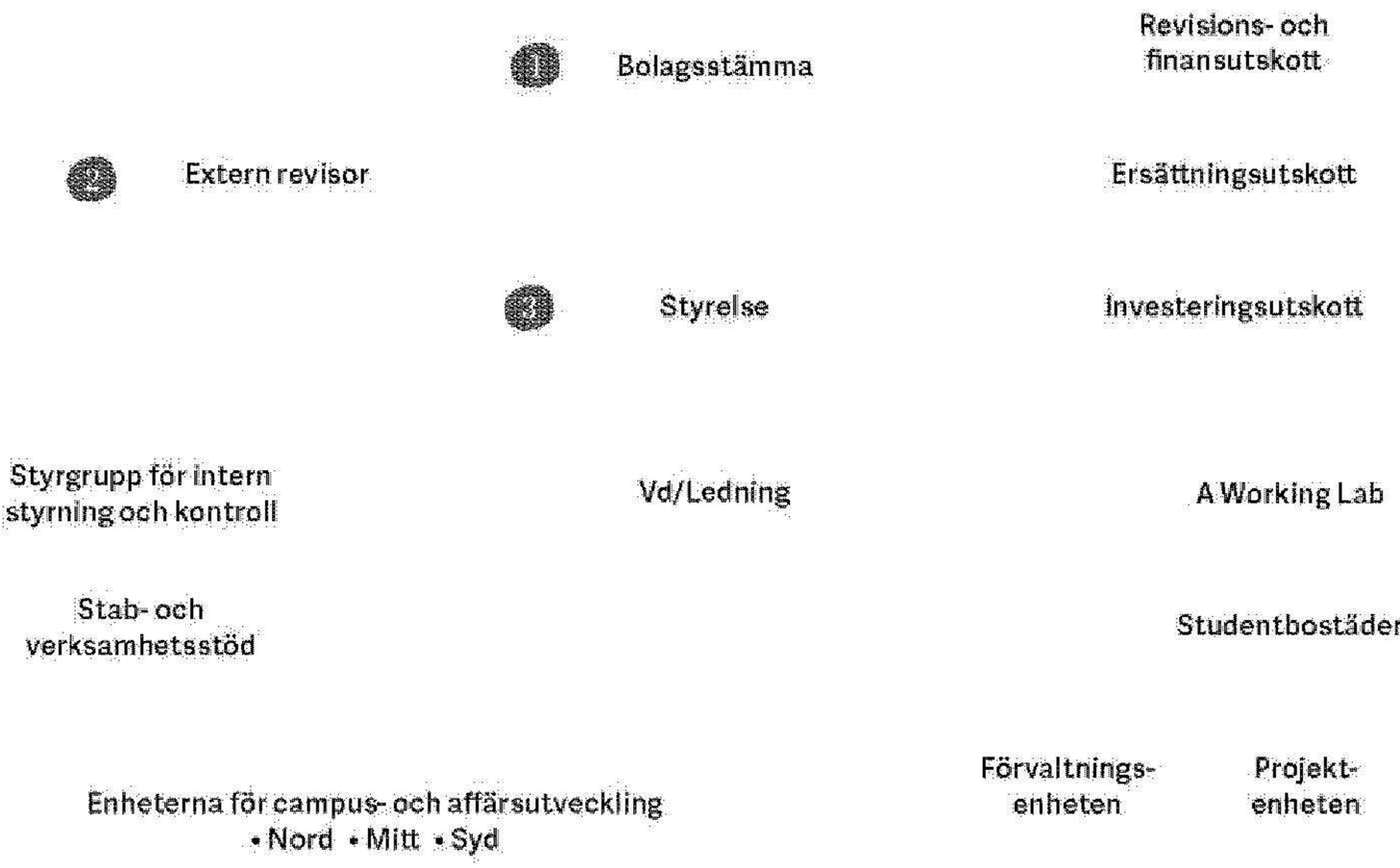
Bolagsstyrningsrapport

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 av Näringsdepartementet på uppdrag av Utbildningsdepartementet som är huvudman. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Akademiska Hus uppdrag och bolagsordningen. Att företaget är helägt av svenska staten innebär att vissa regler i Koden inte är tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande. De avsteg från Koden som görs beskrivs på sidan 55.

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 hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

Akademiska Hus ska bidra till fler studentbostäder genom att det tydliggörs att bolagets inriktning omfattar byggande och förvaltande av studentbostäder.

Innehållet är granskat och godkänt digitalt av revisorn
Se vad som gäller för denna granskning i revisorns rapport
Dokument-ID
20220228-E0195C2F8B7C3C4900020E45

1 BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma 2021

Årsstämma hölls den 28 april 2021. Med anledning av pågående pandemi genomfördes stämman digitalt med stöd av lag 2020:198 om tillfälliga undantag. Till stämman hade allmänheten beretts möjlighet att delta. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anitra Steen, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Christine Leandersson, Näringsdepartementet.

Beslut på årsstämman 2021

Årsstämman fastställde resultat och balansräkning för räkenskapsåret 2020 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 2 142 Mkr till ägaren. Övriga ärenden som avhandlades var beslut att Statens ägarpolicy, vilken även inkluderar regeringens principer för bolagsstyrning, ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare samt extern rapportering i bolag med statligt ägande, ska gälla för Akademiska Hus. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport, beslut om arvode till styrelse och utskott samt val av styrelseordförande och styrelseledamöter samt revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Årsstämma 2022

Nästa årsstämma kommer att hållas den 28 april 2022 i Stockholm.

2 REVISORER

På årsstämman 2021 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 2022. 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 styrelsens bedömning att det bästa sättet för att förbättra intern styrning och kontroll sker genom ett långsiktigt och fokuserat arbete på området. Det är därför styrelsens fortsatta bedömning att något behov inte finns av en internrevisionsfunktion. Beslutet tas årligen upp för ny prövning.

3 STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltning av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordning som fastställer

STYRNINGSSTRUKTUR

		Uppförandekod	Exempel på externa styrande regelverk:	Exempel på interna styrande regelverk:
Styrelse	Policyer		• 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	• Arbetsordning för styrelse och utskott • Vd-instruktion • Uppförandekod • Ansvars- och befogenhetsfördelning • Finanspolicy • Hållbarhetspolicy • Inköpspolicy • Investeringspolicy • Policy för behandling av personuppgifter • Informationssäkerhetspolicy • Policy för intern styrning och kontroll • Arbetsmiljöpolicy och Likabehandlingsplan • Affärsetisk riktlinje
VD	Riktlinjer			
Enhets- och avdelningschef	Instruktioner			

This page is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be verified.
Document ID:
00F52FE0195AC7B837C934D0A0D9E42

hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott. Styrelsen har också beslutat om en instruktion för den ekonomiska rapporteringen som reglerar hur den finansiella rapporteringen till styrelsen ska ske.

Nomineringsprocess

Styrelseledamöter i statligt helägda bolag utses genom en strukturerad nomineringsprocess med enhetliga och gemensamma principer i enlighet med Statens ägarpolicy och 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 Näringsdepartementet. Genom ett enhetligt och strukturerat arbetssätt tillförsäkras kvalitet i hela nomineringsarbetet. Kompetensbehovet analyseras utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar, styrelsens sammansättning samt genomförda styrelseutvärderingar. Även ägarens förväntan på mångfald i styrelser enligt ägarpolicyn beaktas. När processen avslutats offentliggörs gjorda nomineringar i enlighet med Koden.

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2021 av åtta stämmovalda ledamöter. Vid årsstämman den 28 april 2021 beslutades att antalet stämmovalda styrelseledamöter ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av respektive fackförbund. Vid årsstämman omvaldes sju ledamöter och en ny ledamot valdes in via nyval. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens, erfarenhet och bakgrund för bolagets styrning med hänsyn till Akademiska Hus verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden att i övrigt ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd.

Styrelsens sammansättning uppnådde i samband med årsstämman regeringens målsättning om jämn könsfördelning. En styrelseledamot har efter årsstämman avgått varefter en vakant plats uppstod.

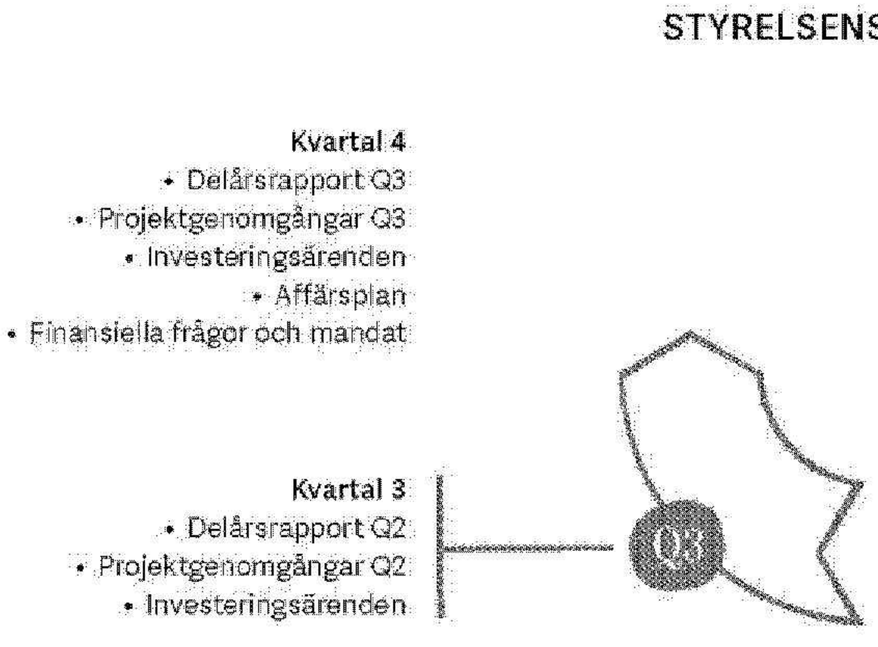
Styrelsens arbete under 2021

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel, se nedan. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen exempelvis haft särskilt fokus på frågor som rör innovation, digitalisering, risk och intern kontroll, informationssäkerhet, energifrågor samt klimatmålen. Därutöver har ett antal investeringsärenden behandlats. Under 2021 har tolv styrelsemöten hållits varav ett konstituerande och ett per capsulam. För att informera och uppdatera ledamöterna om verksamheten förläggs vanligen vissa styrelsemöten till lärosäten som är Akademiska Hus kunder och kombineras i möjligaste mån med möten med ledningen för dessa. Under 2021 har det inte varit möjligt beaktat pågående pandemi. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	12/12
Anders Larsson	12/12
Anna Magnusson*	4/4
Britta Burreau*	7/7
Christer Nerlich	11/12
Erik Sandstedt**	7/8
John Johnsson**	8/8
Peter Gudmundson	12/12
Robin Teigland	12/12
Svante Hagman	12/12
Thomas Jennlinger*	4/4
Örjan Wikforss	12/12

* Lämnade styrelsen under 2021 ** Valdes in vid årsstämman 2021

STYRELSENS ÅRSCYKEL



This page is part of a digital document signed by Akademiska Hus AB
Document ID:
0052E7EE0195442F9E7C9E4B0A0206A2

STYRELSENS UTSKOTT

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

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

Under 2021 har riskhantering och intern kontroll, informationssäkerhet och taxonomin haft särskilt fokus där utskottet följt arbetet. Vidare har utskottet fört diskussioner om relevanta redovisningsregelverk. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen till nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordf.	8/8
Britta Burreau*	4/4
Erik Sandstedt**	4/4
Peter Gudmundson	8/8

* Lämnade styrelsen under 2021
** Valdes in vid årsstämman 2021

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 2021 har ersättningsutskottet följt arbetet med framtagandet av ny rapporteringsmodell för ledande befattningshavare samt följt upp utförda HR aktiviteter. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Ersättningsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Anitra Steen, ordf.	3/3
Anna Magnusson*	1/1
Erik Sandstedt**	2/2

* Lämnade styrelsen under 2021
** Valdes in vid årsstämman 2021

Investeringsutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- bereda och analysera förslag till större investeringar inför beslut i styrelsen.
- bevaka och analysera bolagets rapportering av större pågående projekt.
- bistå företagsledningen vid utveckling av beslutsunderlag för större investeringar.

Under 2021 har hållbarhet haft fortsatt fokus där tydligare avvägning görs mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt. Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Svante Hägman, ordf	6/6
Robin Teigland	5/6
Örjan Wikforss	6/6

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsens och vd:s arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras även om utvärderingens resultat. För 2021 har utvärderingen genomförts med hjälp av externt stöd. Styrelsens ledamöter har fått besvara en enkät samt har deltagit vid intervjuer.
I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande utvärdering av samtliga statligt ägda företagsstyrelser, vilket innefattar deras arbete, sammansättning och kompetens.

BOLAGETS ORGANISATION

Vd och företagsledning

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

This file is saved with a digital signature in the Swedish government's e-archive. For more information, see the last page of the document.
Document ID: 00F527E0195A2F9E27C9409A02945

Verksamhetsenheter
Bolagets huvudprocesser bedrivs inom fyra verksamhetsenheter. Förvaltningsenheten ansvarar för förvaltningsleveransen med fokus på kundnytta, säkerställa hållbar och effektiv drift samt driva energieffektiviseringar och digitalisering av fastighetsförvaltningen. Projektenheten ansvarar för en effektiv projektleverans med fokus på kundnytta, säkerställa hög beställar- och projektledarkompetens samt skapa förutsättningar för effektiv och hållbar förvaltning. Enheten Campus och Affärsutveckling bedrivs uppdelat på tre geografiska områden, Nord, Mitt och Syd. Enhetens huvudsakliga ansvarsområden är strategiska kundrelationer, utveckling av framtidens kunskaps- och lärandemiljöer, strategisk campus- och fastighetsutveckling samt övergripande ansvar för investeringar. Studentbostäder ansvarar för arbetet med att utveckla campusnära student- och forskarbostäder. A Working Lab är Akademiska Hus tjänsteerbjudande och koncept för co-working, makerspace, Learning Lab och andra flexibla mötesplatser. Organisationen ger oss förutsättningar att realisera våra strategiska mål och med förvaltningsaffären i fokus blir det möjligt att snabbt och effektivt anpassa bolaget till förändringar i omvärlden.

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

Styrgrupp för intern styrning och kontroll
Styrgruppen för intern styrning och kontroll utgör ett stöd för vd i arbetet med att utveckla styrning, riskhantering och intern kontroll. Gruppen består av vd, ekonomi- och finansdirektör, chefsjurist samt verksamhetsutvecklare för intern styrning och kontroll. Utvecklingen sker i nära samarbete med revisions- och finansutskott.

HÅLLBAR STYRNING
Styrelsen är ansvarig för att, baserat på ägarens anvisningar, fastställa strategi och mål för bolagets verksamhet. Som stöd finns en genomarbetad struktur för hur styrning av Akademiska Hus ska ske där hållbarhet ingår som en central del. Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen genomförs årligen och startar med att styrelsen och företagsledningen har gemensamma strategidagar. I fastställd strategi har hållbarhetsperspektivet fullt ut integrerats i en hållbar målsättning. I denna ingår de globala målen för hållbar utveckling i linje med ägarens förväntan. Utöver strategin har också separata klimatmål definierats. Med fastställd strategi som bas upprättas affärsplanen med tillhörande styrkort. Den bolagsövergripande affärsplanen baseras på verksamhetsplaner och budget för verksamhetsenheter samt gemensamma stabs- och stödfunktioner. I planer och styrkort 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 gemensamma stabs- och stödfunktioner. Respektive medarbetares möjlighet att både bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är en utvecklad form av medarbetarsamtal. Styrelsen är även ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen relevanta policyer och styrande dokument (se bild på sidan 50). Strategi och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

UPPFÖRANDEKOD, AFFÄRSETIK OCH LIKABEHANDLING
Akademiska Hus har en uppförandekod som beskriver att bolaget ska följa principerna i FN Global Compact, Agenda 2030, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. För företagets medarbetare finns också en affärsetisk riktlinje som vägleder medarbetarna i att agera korrekt och affärsetiskt, bland annat med utgångspunkt i reglerna i Kod mot korruption. Denna ger vägledning för hur medarbetare ska agera samt ger guidning i potentiellt svåra situationer. Ett etiskt råd fungerar som stöd för medarbetarna dit frågor eller misstänkta avsteg från etiska riktlinjer eller andra oegentligheter kan anmälas. I alla upphandlingar bifogas en uppförandekod för leverantörer som varje anbudsgivare ska ta del av, acceptera samt tillse att denna även följs av eventuella underleverantörer. Akademiska Hus har även

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Diarienr: 0052-21-E01956-C7B2E7-C8400A0B9E45

inrättat ett fristående system för visselblåsning, dit medarbetare inom Akademiska Hus och externa aktörer anonymt kan anmäla misstänkta oegentligheter. Under 2021 har inga rapporter inkommit till bolaget om korruption som lett till polisanmälan vare sig via etiska rådet, visselblåsningsfunktionen eller direkt från medarbetare. Akademiska Hus har även en av styrelsen beslutad arbetsmiljöpolicy och likabehandlingsplan, som inkluderar såväl jämställdhet som likabehandling. Planen är framtagen i samverkan med fackliga parter och följs kontinuerligt upp av såväl företagsledning och styrelse och likaså utfallet.

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. Ersättningsrapporten kommer att läggas fram till årsstämman 2022 samt publiceras. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 79 för information om ersättningar.

Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. 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, vdinstruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning och instruktion för ekonomisk rapportering. Vidare fastställer styrelsen alla styrande dokument på policynivå enligt en fastställd plan där en policy för intern styrning och kontroll ingår. Kontrollmiljön omfattar även den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen. Styrelsens ansvar och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. Ekonomi- och finansdirektören ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är utformade i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Det finns inom Akademiska Hus en etablerad process för att identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en riskägare. Riskhantering utgör en integrerad del av verksamhetsstyrningen där riskanalyser genomförs på både företagsövergripande nivå och enhetsnivå. De väsentliga risker som identifieras dokumenteras tillsammans med aktiviteter i affärs och verksamhetsplaner för att möjliggöra uppföljning. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 45–48.

Riskbedömning för att identifiera de processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker löpande. Risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets externa revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse.

Kontrollaktiviteter

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

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

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

Information och kommunikation

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0052A7E0195A5B8E71C84D0A0296A5

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, kvartalsrapporter och bokslutskommuniké finns tillgänglig på Akademiska Hus hemsida akademiskahus.se.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och utvärdering av att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv, sker löpande av styrelse, vd, företagsledning samt inom ekonomi och finansavdelningarna. I dessa fångas förbättrings- och utvecklingsmöjligheter upp.

Vid varje bokslutstillfälle har vd och ekonomi- och finansdirektör en genomgång med ansvarig för respektive verksamhetsenhet för att följa upp och diskutera resultat och viktiga affärsrelaterade frågeställningar. Stabs- och stödfunktionernas ekonomiska utfall följs också upp.

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från 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, vilket har genomförts under 2021.

Avsteg från koden valberedning

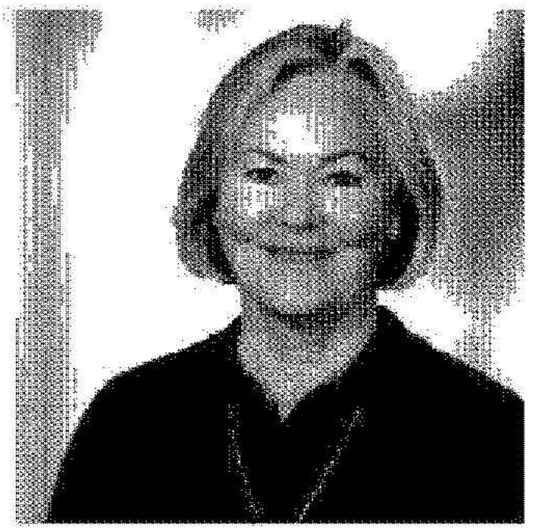
(Kodregel 1.3, 2.1–2.7, 4.6, 8.1, 10.2, punkt 1–2, 4.5)
Koden är främst skriven för bolag med spritt ägande. I dessa är valberedningen i första hand ett organ för aktieägare att bereda beslut i tillsättningsfrågor. För de statliga bolagen ersätts reglerna om valberedning av principerna om en strukturerad nomineringsprocess enligt Statens ägarpolicy.

Redovisning av styrelseledamöters oberoende

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

This page is signed with a digital signature
of the document.
Document ID:
0052A7EE0195A2F9E57C3409A0206A2

Styrelse



ANITRA STEEN

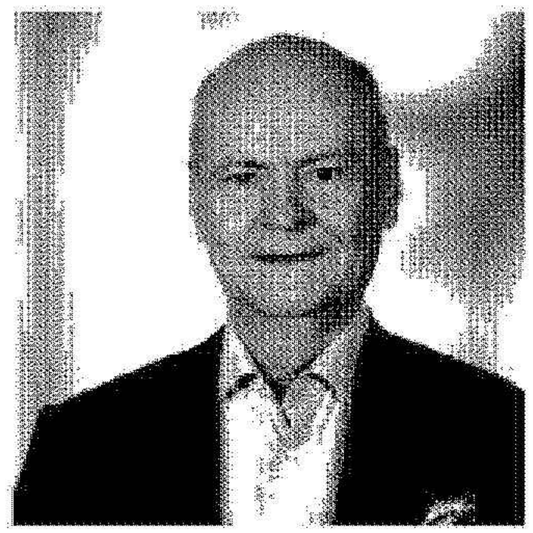
Styrelseordförande sedan 2016. Ordförande ersättningsutskottet.

Född: 1949

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

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

Utbildning: Fil. Kand.



CHRISTER NERLICH

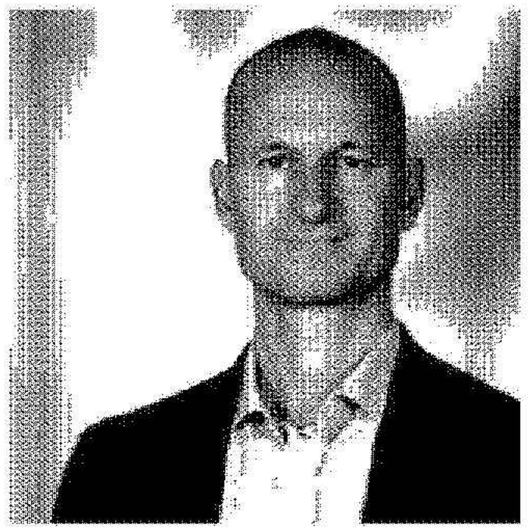
Ledamot sedan 2017. Ordförande revisions- och finansutskottet.

Född: 1961

Befattning:
Chef Ekonomi och finans, Vasakronan.

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

Utbildning: Civilekonom.



ERIK SANDSTEDT

Ledamot invald 2021.

Född: 1976

Befattning:
Kansliråd och bolagsförvaltare, Näringsdepartementet.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Apoteket AB och PostNord AB.

Tidigare befattningar:
Aktieanalytiker Handelsbanken Capital Markets och Kaupthing Bank.

Utbildning: Civilekonom.



PETER GUDMUNDSON

Ledamot sedan 2017.

Född: 1955

Befattning: Professor, KTH.

Övriga uppdrag: Ledamot IVA.

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

Utbildning: Tekn. Dr. och civilingenjör.



ROBIN TEIGLAND

Ledamot sedan 2020.

Född: 1964

Befattning:
Professor i Digitalisering, Chalmers tekniska högskola.

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Luftfartsverket, Ledamot IVA, Director i Ocean Data Factory Sweden.

Tidigare befattningar:
Professor i företagsekonomi och styrelseledamot, Handelshögskolan i Stockholm.

Utbildning: BA, MA, MBA, Ekonomi Doktor.

This file is protected with a digital signature.
It is located in the organizational structure
of the document.
Docusign Id:
0D5E87E0-1957-4F83-E37C-3A0900C0C2E5

Styrelse



SVANTE HAGMAN

Ledamot sedan 2020.
Ordförande investeringsutskottet.

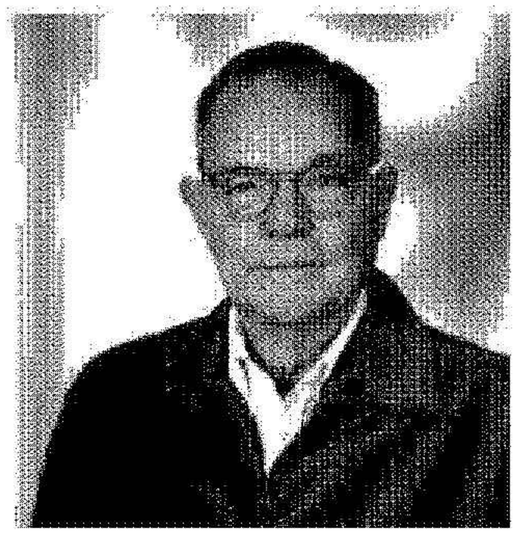
Född: 1961

Befattning:
Senior rådgivare bygg- och fastighet.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande BIM Alliance, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ekens Golv AB, NVBS Rail , AIX Arkitekter och Teqt Goch Group AB samt Ledamot IVA.

Tidigare befattningar:
Ordförande Sveriges Byggindustrier och ledamot Svenskt Näringsliv, vd NCC Sverige, Affärsområdeschef NCC Housing och NCC Infrastructure m.fl. befattningar inom NCC.

Utbildning: Civilekonom och MBA.



ÖRJAN WIKFORSS

Ledamot sedan 2017.

Född: 1950

Befattning:
Vd, Arkitekturanalys AB.

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

Tidigare befattningar:
Professor i projektkommunikation KTH, adjungerad professor Chalmers och SLU, chef IT och Fou i Sweco, vd i FFNS Arkitekter och Wikforss Arkitektkontor, ordförande i Svenska Arkitekters Riksförbund, styrelseledamot i Tengbom arkitekter, Svensk Industridesign, SVID, Sveriges Arkitekter, Sweco Connect, Svensk Byggtjänst, Arkitektur Förlag, m.fl.

Utbildning: Arkitekt, Tekn. Dr.



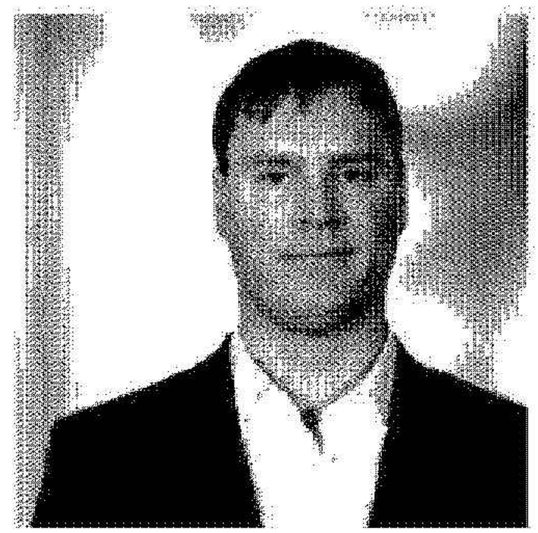
ANDERS LARSSON

Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009.

Född: 1963

Befattning:
Driftingenjör, Akademiska Hus.

Utbildning: Driftteknikerlinjen.



JOHN JOHNSSON

Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2021.

Född: 1982

Befattning:
Energiingenjör, Akademiska Hus.

Övriga uppdrag: Ledamot i HSB 51.

Tidigare befattningar:
Byggprojektledare på Ramböll, byggprojektledare på Region Uppsala och teknisk förvaltare på Region Uppsala.

Utbildning: Civilingenjör.

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, Nordr AB och Bonnier Fastigheter AB

Denna handling är digitalt undertecknad av Akademiska Hus AB. Det digitala beviset för detta finns i dokumentet.
Dokument-ID
0055A7E0195A2F9E37C34B9A0206A2

Företagsledning



CAROLINE AREHULT
Vd. Anställd 2021.

Född: 1973

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

Utbildning: Civilingenjör.



CATARINA FRITZ
Ekonomi- och Finansdirektör/ vice vd. Anställd 2016.

Född: 1963

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Green Cargo och Moderna Museets vänner.

Tidigare befattningar:
Ekonomidirektör Keolis Sverige, Frösunda LSS, Addici, Aditro Group och Stockholmsbörsen samt ekonomichef Investor.

Utbildning: Civilekonom.



JONAS BJUGGREN
Förvaltningsdirektör. Anställd 2017.

Född: 1974

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Kungsleden AB.

Tidigare befattningar:
Regionchef Vasakronan, marknadsområdeschef och affärsenhetschef på AP fastigheter samt projektledare på Skanska och Sweco.

Utbildning: Civilingenjör.



PETER BOHMAN
Marknadsområdesdirektör. Anställd 2013.

Född: 1972

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Luleå Science Park, SLU Holding och Realus AB.

Tidigare befattningar:
Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefs-befattningar Swedavia.

Utbildning: Civilekonom.



ULF DÄVERSJÖ
Direktör Innovation och hållbar utveckling. Anställd 2014.

Född: 1979

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Accessy Intressenter AB.

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

Utbildning: MSc, Civilekonom.

This file is protected with digital signature.
The signature is invalid: the file has been modified.
Document ID:
0055A7EE0195C5F9E7C3409A0206A5

Företagsledning



HAYAR GOHARY

Projektdirektör. Anställd 2007.

Född: 1975

Tidigare befattningar:
Projektledare Vallentuna kommun. Projektledare Akademiska Hus. Affärschef för nya Campus Albano.

Utbildning: Civilingenjör.



MAGNUS HUSS

Marknadsområdesdirektör. Anställd 1993.

Född: 1967

Övriga uppdrag:
Styrelseledamot Byggherrarna.

Tidigare befattningar:
Projektchef, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Stockholm. Ingenjör och driftstekniker Byggnadsstyrelsen.

Utbildning: Gymnasieingenjör.



MARIE HALLANDER LARSSON

HR-direktör. Anställd 2017.

Född: 1961

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande Brunmåla Hästklinik AB och styrelseledamot HR Comittment AB.

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

Utbildning: Fil.Kand.



CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST

Chefsjurist. Anställd 2004.

Född: 1968

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

Utbildning: Jur.kand.



CECILIA WIDE

Kommunikationsdirektör. Anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar:
Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning: Fil. Kand.

Denna handling är undertecknad med en giltig kvalificerad elektronisk signatur av Bankid.
Dokumentnr: 005E27E0-195A-F9E7-C94B-A0200E

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 2021 uppgick till 18,7 procent. Vid utgången av 2021 uppgick soliditeten till 49,6 procent i koncernen och till 17,6 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 48,6 procent i koncernen och 14,0 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	808 148 693 kronor
Årets vinst	2 594 785 141 kronor
Summa	3 402 933 834 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 484 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 918 933 834 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 28 april 2022 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 2021-12-31 (Mkr)	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 679		6 679
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 972		-1 972
DRIFTÖVERSKOTT	**4 707**		**4 707**
Centrala administrationskostnader	-67		-67
Utvecklingskostnader	-53		-53
Ränteintäkter	36		36
Räntekostnader	-404		-404
Tomträttsavgäld	-83		-83
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	**4 136**		**4 136**
Värdeförändringar fastigheter	12 481	-12 453	28
Värdeförändringar finansiella instrument	380	-445	-65
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**16 997**	**-12 898**	**4 099**
Skatt/aktuell skatt	-3 207	2 657	-550
RESULTAT EFTER SKATT	**13 790**	**-10 241**	**3 549**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 484

Invalid certificate detected
The certificate is issued with a digital ID that is not trusted by the application or by the platform.
Document ID:
00F52FE0195AC4F8B37A9B4D0A0D9B45

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2021**	2020	**2021**	2020
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hyresintäkter	4	6 568 467	6 263 901	6 568 467	6 255 222
Övriga förvaltningsintäkter	5	110 276	154 562	110 276	158 977
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		6 678 743	6 418 462	6 678 743	6 414 198
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-983 097	-849 980	-976 905	-844 155
Underhållskostnader		-418 348	-444 768	-418 348	-444 768
Fastighetsadministration		-430 054	-402 600	-409 548	-383 638
Tomträttsavgäld	6	—	—	-82 822	-84 328
Övriga förvaltningskostnader	6	-140 015	-235 818	-269 105	-246 847
Summa kostnader från fastighetsförvaltningen	7, 8	-1 971 514	-1 933 166	-2 156 728	-2 003 737
DRIFTÖVERSKOTT		**4 707 229**	**4 485 296**	**4 522 015**	**4 410 462**
Centrala administrationskostnader	7	-67 306	-59 739	-67 285	-59 729
Utvecklingskostnader	7	-53 217	-39 854	-53 217	-39 854
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	—	24 004
Ränteintäkter	10	35 751	47 944	35 751	47 944
Räntekostnader	10	-404 074	-428 867	-470 949	-530 653
Tomträttsavgäld	10	-82 822	-84 328	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 579 097	-1 594 285
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	11, 12, 31	**4 135 562**	**3 920 452**	**2 387 218**	**2 257 889**
Värdeförändringar fastigheter	13	12 481 448	3 140 561	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	380 168	-191 854	380 168	-191 854
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		**16 997 178**	**6 869 159**	**2 767 386**	**2 066 035**
Bokslutsdispositioner	15	—	—	507 298	447 887
RESULTAT FÖRE SKATT		**16 997 178**	**6 869 159**	**3 274 685**	**2 513 922**
Skatt	16	-3 207 188	-1 428 927	-679 900	-530 464
ÅRETS RESULTAT	17	**13 789 990**	**5 440 232**	**2 594 785**	**1 983 457**
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 789 990	5 440 232	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2021**	2020	**2021**	2020
ÅRETS RESULTAT		**13 789 990**	**5 440 232**	**2 594 785**	**1 983 457**
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar		157 211	—	157 211	—
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	16	-7 549	—	-7 549	—
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen		—	—	—	—
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	15 805	-3 423	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	-3 256	706	—	—
Summa övrigt totalresultat		162 211	-2 717	149 662	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		**13 952 201**	**5 437 515**	**2 744 447**	**1 983 457**
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 952 201	5 437 515	—	—

Denna sida är signerad vid digital upprättelse av årsredovisningen. Bokmallen.

Kommentar till koncernens resultat

HELÅRET 2021

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 136 Mkr (3 920). Det förbättrade resultatet förklaras huvudsakligen av ett ökat driftöverskott om 222 Mkr jämfört med föregående år vilket är en effekt av tillkommande driftsättningar och minskade övriga förvaltningskostnader exklusive mediakostnader.

Värdeförändringen avseende förvaltningsfastigheter uppgick till 12 481 Mkr (3 141), en ökning med 9 340 Mkr jämfört med 2020. Till största delen förklaras förändringen av sänkta avkastningskrav om 6 653 Mkr till följd av en positiv marknadsutveckling och en ökad efterfrågan på samhällsfastigheter. Övrig värdeförändring motsvarar 2 662 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,47 procent (5,00).

Påverkan på resultatet relaterat till pandemin har under perioden varit begränsad. Intäkterna har i ringa omfattning påverkats av hyresreduktioner och minskade parkeringsintäkter till följd av gratis parkering i Uppsala och Stockholm.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 305 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 6 568 Mkr (6 264). Driftsättningar bidrar till ökade intäkter med cirka 115 Mkr framför allt hänförligt till Albano hus 2 och 4, Ångström samt KI Residence. Förvärvet av Albanova som gjordes i slutet av 2020 ger en ökning av hyresintäkterna med ytterligare 81 Mkr. Ökningen motverkas av minskade hyresintäkter om 100 Mkr hänförligt till sålda fastigheter i Uppsala, Malmö och Kristianstad. Intäkterna har därutöver påverkats positivt med 59 Mkr beroende på högre debitering av media relaterat till framför allt ökat elpris samt med 45 Mkr avseende parkeringsintäkter som tidigare redovisades under övriga förvaltningsintäkter. Resterande ökning om 100 Mkr avser index och hyresomförhandlingar, hyresgästanpassningar samt minskade vakanser och hyresreduktioner. I ett jämförbart bestånd ökade de avtalade hyresintäkterna med 3,0 procent jämfört med föregående år.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,2 procent (2,4) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 150 Mkr på årsbasis (156).

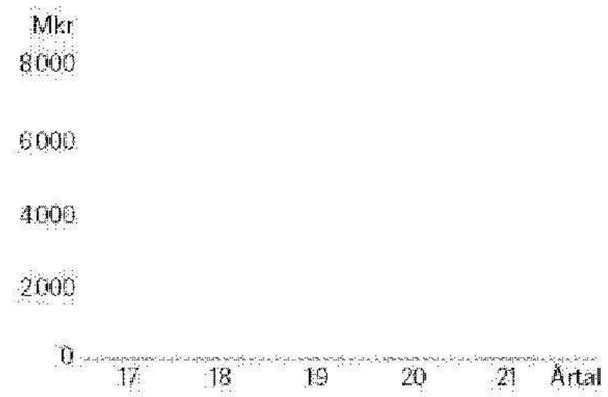
Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten, framför allt campus Solna och Frescati. Vakanserna relaterat till area uppgick vid periodens slut till 115 000 kvadratmeter vilket motsvarar 3,4 procent (3,6) av vår totala uthyrningsbara area på cirka 3,4 miljoner kvadratmeter. Uthyrningsbar area har under perioden minskat med netto 5 000 kvadratmeter främst till följd av försäljningar tidigare i år.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

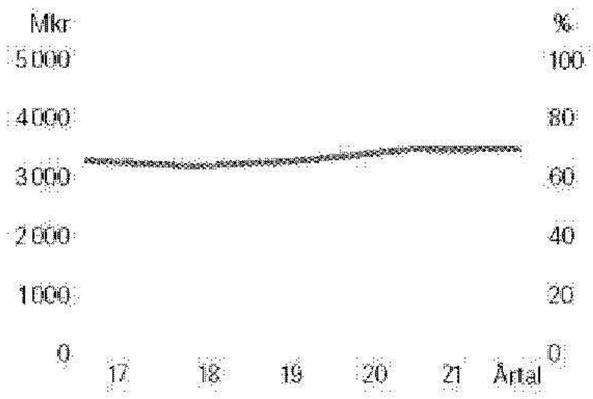
Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 106 Mkr och uppgick till 1 401 Mkr (1 295). Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning. Av driftkostnaderna om 983 Mkr (850) utgör mediaförsörjning 638 Mkr (531) vilket motsvarar 188 kr/kvm (160) för de senaste tolv månaderna. Ökade mediakostnader är relaterat till stigande elpriser men också hänförligt till ökad värmeförbrukning, vilket är en effekt av större aktivitet på våra campus jämfört med 2020.

Underhållskostnaderna minskade med 27 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 418 Mkr (445). De lägre kostnaderna beror i huvudsak på att avhjälpande underhåll minskat jämfört med 2020, förklarat av ett flertal större händelser under 2020. Övriga förvaltningskostnader har minskat med 96 Mkr vilket beror på att en avsättning av engångskaraktär gjordes 2020 hänförlig till Luleå tekniska universitet.

Stabila hyresintäkter



Stigande driftöverskott och stabil driftöverskottsgrad



ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Totala administrationskostnader har ökat med 35 Mkr och uppgick till 497 Mkr (462). Ökningen består av nyanställningar, avtalsenliga löneökningar samt avsättningar för avgångsvederlag till ledande befattningshavare.

Utvecklingskostnader redovisas separat i resultaträkningen och uppgick till 53 Mkr (40). Ökningen beror främst på satsningar på digitalisering av våra campus.

This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is genuine and has not been altered.
Document ID:
0DF32FE0195AC2F8B37C8B0DA0B9B45

RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswapportföljen, uppgick till 368 Mkr (381) för helåret. Det motsvarar en räntesats på 1,28 procent (1,48), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 67 Mkr (102) ingår. Det lägre räntenettot kan förklaras av det låga ränteläget. Se tabell över finansieringskostnadens sammansättning i not 21 på sidan 88.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som årligen jämförs mot externa värdeutlåtanden där ett urval av beståndet externvärderas. Årets värdeförändring uppgick till 12 481 Mkr (3 141) vilket motsvarar 12,5 procent (3,7). Värdeförändringen förklaras av förändrade avkastningskrav vilket motsvarar 8 481 Mkr (1 828), realiserade värdeförändringar från försäljningar om 29 Mkr (3) samt övrig värdeförändring om 3 972 Mkr (1 310) vilken är hänförlig till pågående projekt, omförhandlade hyreskontrakt och andra värdepåverkande faktorer. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick per 31 december 2021 till 4,47 procent (5,00). Avkastningskraven sänktes under årets samtliga kvartal i takt med den positiva marknadsutvecklingen under 2021 med en ökad efterfrågan av samhällsfastigheter samt en minskad osäkerhet hänförlig till covid-19-pandemin.

För att uppskatta värdeförändringseffekten hänförlig till covid-19 har en grundlig analys av hyresförluster genomförts. Resultatet visar på ett marginellt intäktsbortfall och således ingen påverkan på det långsiktiga fastighetsvärdet. Den begränsade effekten är generellt hänförlig till att Akademiska Hus fastighetsbestånd primärt består av samhällsfastigheter eller annan offentligt finansierad verksamhet. Segmentet utgör cirka 93 procent av bolagets samlade bestånd. De hyresförluster som identifierats är främst hänförliga till en mindre andel övriga kunder inom den resterande delen av beståndet.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till 380 Mkr (-192). Det förklaras huvudsakligen av stigande marknadsräntor och en brantare avkastningskurva som, i kombination med att räntebindningen har hållits förhållandevis lång under året, har medfört positiva värdeförändringar. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat (framförallt ränteswappar och räntefuturer) som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där ungefär hälften av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs till drygt en tredjedel av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget påverkar resultatet genom marknadsvärderingar. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva. I en räntemarknad med stora variationer i ränteläget kommer därmed värdeförändringarna bli betydande.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

Akademiska Hus har under de senaste åren haft en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen, där räntederivaten ingår. Förändringar i marknadsräntor genererar värdeförändringar i räntederivaten. En del av räntederivaten realiseras löpande (månads- eller kvartalsvis) även om det underliggande instrumentets löptid är långfristig.

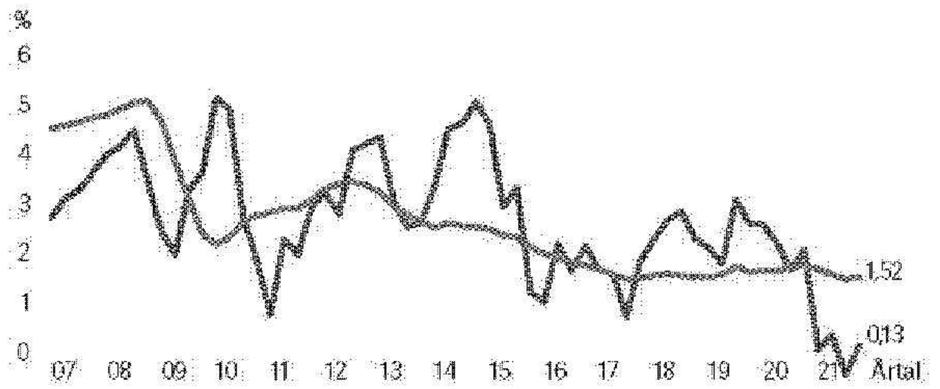
För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden görs en jämförelseberäkning där realiserade räntederivats kassaflöden hänförs till (periodiseras över) varje instruments underliggande löptid. Denna periodisering för den senaste tolvmånadersperioden motsvarar en räntekostnad på 0,23 procent. Diagrammet till höger åskådliggör denna jämförelseberäkning av den underliggande finansieringskostnaden, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv). Den periodiserade finansieringskostnaden uppgår till 1,52 procent per årsskiftet. Beräkningen visar att den långa räntebindningen har resulterat i en god stabilitet i finansieringskostnaden.

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och periodiseringen av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en fortsatt hög nivå, 896 procent (768), se diagram intill.

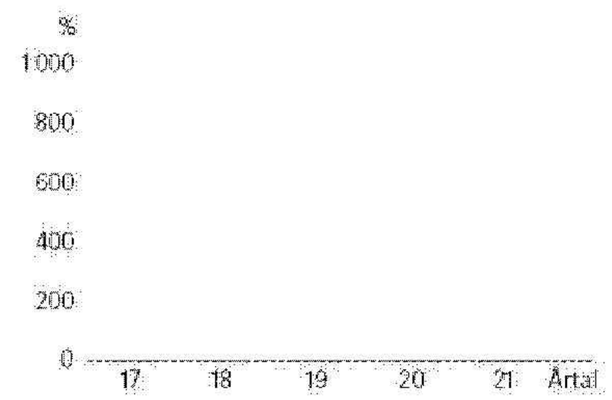
Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

	2021	2020
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	1,22	1,31
Räntenetto ränteswappar, %	0,06	0,17
Finansnetto, %	**1,28**	**1,48**
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-1,15	0,59
Total finansieringskostnad, %	**0,13**	**2,07**

Jämförelse mellan olika beräkningar av finansieringskostnaden



Räntetäckningsgrad på fortsatt hög nivå



This file is saved with a digital signature
The seal in the signature ensures the authenticity
of the document
Document ID:
00F52FE0195A2F8B37C9340A0035E5

Balansräkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2021-12-31**	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	6 291	3 116	6 291	3 116
Förvaltningsfastigheter	13, 14	112 323 370	99 611 279	48 559 198	46 506 585
Tomträtt		2 662 950	2 736 336	—	—
Inventarier och installationer	19	33 894	33 502	33 894	33 502
Andelar i koncernföretag	20	—	—	600	826 222
Derivatinstrument	21, 22, 23	3 474 444	4 276 886	3 474 444	4 276 886
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	427 505	547 534	427 505	547 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 928 454	107 208 654	52 501 932	52 193 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	25	503 284	240 005	503 284	239 999
Fordringar hos dotterbolag		—	—	—	1 021 692
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 372 103	1 172 839	1 372 316	1 163 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	158 382	143 980	158 382	143 967
Derivatinstrument	21, 22	152 200	534 051	152 200	534 051
Summa kortfristiga fordringar	21, 23	2 185 970	2 090 875	2 186 182	3 103 335
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		1 905 140	1 900 107	1 905 140	1 900 107
Likvida medel		2 161 979	1 776 551	2 161 908	1 776 227
Summa likvida medel	21, 28	4 067 119	3 676 657	4 067 048	3 676 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 253 089	5 767 532	6 253 231	6 779 669
SUMMA TILLGÅNGAR		**125 181 543**	**112 976 186**	**58 755 162**	**58 973 514**

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2021-12-31**	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
Säkringsreserv	29	149 662	—	—	—
Aktuariella vinster och förluster		-89 530	-102 079	—	—
Fond för verkligt värde		—	—	149 662	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		57 772 433	46 124 423	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	658 486	817 029
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	2 594 785	1 983 457
SUMMA EGET KAPITAL		62 102 515	50 292 293	7 672 884	7 070 437
Obeskattade reserver	15	—	—	3 425 284	3 932 582
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	21, 22	31 240 480	31 603 392	31 240 480	31 603 392
Derivatinstrument	21, 22	1 315 320	2 209 829	1 315 320	2 209 829
Uppskjuten skatteskuld	16	16 180 481	13 841 587	2 447 504	2 251 889
Övriga långfristiga skulder	30	255 887	233 619	255 887	233 619
Långfristig skuld tomträtt		2 662 950	2 736 336	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	692 819	690 091	328 404	324 290
Summa långfristiga skulder		52 347 937	51 314 853	35 587 594	36 623 019
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		317 823	346 399	317 823	346 399
Skulder till dotterbolag		—	—	1 338 308	12 582
Skatteskulder	16	511 298	120 465	511 298	120 465
Övriga kortfristiga skulder	30	2 616 264	2 924 804	2 616 264	2 916 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 302 454	2 342 592	2 302 454	2 316 483
Lån	21, 22	4 979 241	5 487 497	4 979 241	5 487 497
Derivatinstrument	21, 22	4 011	147 281	4 011	147 281
Summa kortfristiga skulder		10 731 092	11 369 040	12 069 400	11 347 476
SUMMA SKULDER	33	63 079 028	62 683 893	47 656 994	47 970 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**125 181 543**	**112 976 186**	**58 755 162**	**58 973 514**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the validation data for the document.
Do not remove the seal, as this will invalidate the signature.
D:20220407105547+02'00'
E: 20220407071034Z
V: 1.0.0

Kommentar till koncernens balansräkning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets utgång uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 112 323 Mkr, en ökning med 12 712 Mkr och 12,8 procent jämfört med årsskiftet. I marknadsvärdet ingår upparbetade delar av pågående projekt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till 12 453 Mkr (3 138). Direktavkastningskrav och kalkylränta sänktes under årets samtliga kvartal med tanke på den starka marknadsutvecklingen för samhällsfastigheter. Vad gäller övrig orealiserad värdeförändring uppgick den per 31 december 2021 till 3 972 Mkr vilket är en ökning med 2 662 Mkr gentemot samma period föregående år. Denna ökning är primärt hänförlig till förbättrat kassaflöde i Stockholm- och Göteborgsregionen. Sammantaget ger detta en ökning i total marknadsvärdeförändring med 9 315 Mkr jämfört med samma period föregående år. Återstående förändringar avser årets investeringar i fastigheter om 2 524 Mkr (2 872), förvärv 0 Mkr (2 179) och försäljningar om -2 264 Mkr (-2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,47 procent (5,00).

Under 2021 har den rådande pandemin haft en begränsad effekt på samhällsfastigheter i stort, ett segment som utgör den absoluta merparten av Akademiska Hus fastighetsbestånd. Påverkan på fastighetsvärdet har således varit marginell. Bedömningen är att inga nedskrivningar hänförliga till effekter av covid-19-pandemin behöver vidtas i dagsläget.

Marknadsvärdet fastställs genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företagets samtliga fastigheter.

Värdet påverkas av fastighetsspecifika förutsättningar som driftöverskott, hyresnivåer, vakansgrad, kontraktslängd och lokaltyp samt av marknadsrelaterade avkastningskrav och kalkylräntor. Akademiska Hus låter kvartalsvis externa värderingsinstitut verifiera direktavkastningskrav och schablonkostnader för att säkerställa marknadsmässigheten i den interna värderingen.

Årligen externvärderas också 25–30 procent av fastighetsbeståndet av externa värderingskonsulter. Externvärderingarna används som benchmark för den interna värderingen och styrker på så vis tillförlitligheten att vi är inom nedan angivet intervall.

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 +/– 5 616 till 11 232 Mkr i Akademiska Hus bestånd.

Förvaltningsfastigheter

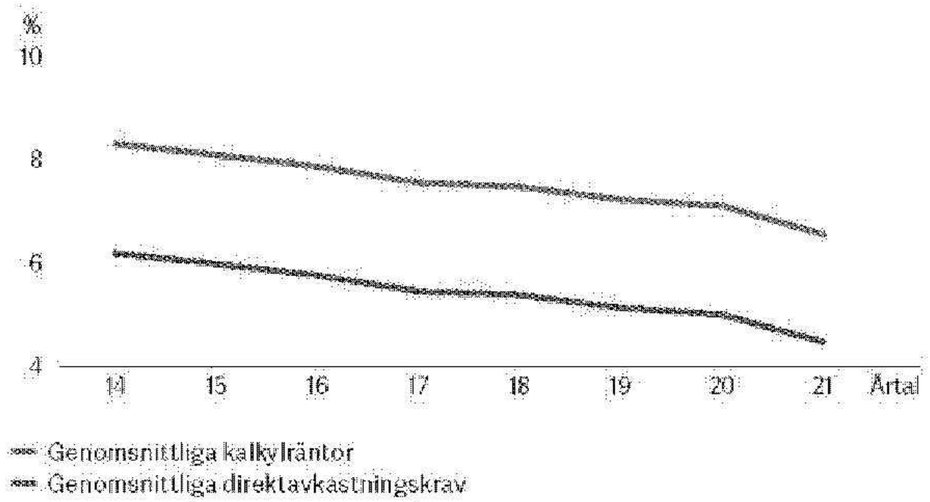
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611	91 424
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 524	2 872
+ Förvärv	—	2 179
– Försäljningar	-2 264	-2
+/– Marknadsvärdeförändring	12 453	3 138
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	*8 481*	*1 828*
Varav övrig värdeförändring	*3 972*	*1 310*
Utgående bedömt marknadsvärde	**112 323**	**99 611**

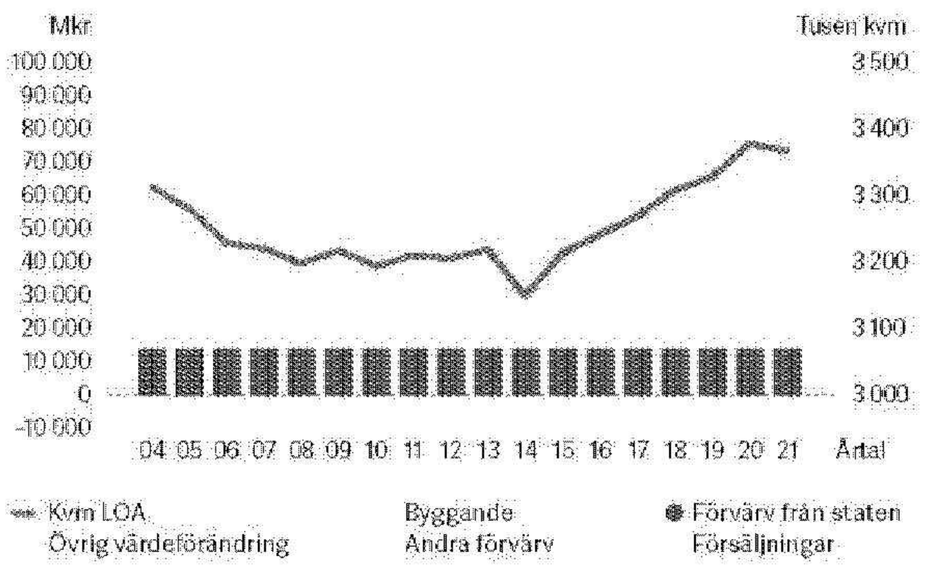
Känslighetsanalys

	Utfall 2021	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2021	
		Ökning med en procentenhet	Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	12 481	-18 011	25 631
Avkastning på eget kapital, %	24	-1,6	51,0
Avkastning på operativt kapital, %	18,7	-1,2	42,3
Soliditet, %	49,6	44,6	54,7
Belåningsgrad, %	29,8	35,5	24,2

Utveckling av direktavkastningskrav och kalkylräntor



Fastighetsbeståndets ackumulerade värdeutveckling och antal kvm LOA



This file is signed with a digital ID issued by the Akademiska Hus Document CA
00F32FE0195AC7B37C9E0A0C9E45

FINANSIERING

Riksbankens obligationsköp har bidragit till fortsatt låga kreditspreadar under 2021. En mycket god likviditet har dock inneburit ett begränsat finansieringsbehov och aktiviteten i obligationsmarknaden har därför varit lägre under året. Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår fortsatt till 6 000 Mkr. Samtliga dessa var outnyttjade per årsskiftet. Kreditfaciliteterna, fastighetsförsäljningar och stabila hyresinbetalningar har bidragit till den goda likviditetstillgången. Under året har dock fyra emissioner om totalt 2 300 Mkr kunnat genomföras i den svenska obligationsmarknaden med löptider på mellan 3 och 12 år. I december slutfördes dessutom en projektfinansiering av Albano med EIB. Finansieringen uppgår till 1 200 Mkr med en löptid på 10 år och var outnyttjad vid årsskiftet. Kortfristig finansiering under ECP-programmet har ökat under året men från en låg nivå. Det inhemska certifikatsprogrammet har inte nyttjats.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 33 439 Mkr, vilket motsvarar en minskning med 2 029 Mkr under året. Det förklaras framförallt av nettoamorteringar samt en ökning av likvida medel. Soliditeten uppgick till 49,6 procent (44,5).

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Akademiska Hus har en lång genomsnittlig kapitalbindning som per årsskiftet uppgick till 9,5 år. Långfristiga obligationer i svenska kronor till fast ränta, som utgör den långa portföljen, uppgick per årsskiftet till ca 5 400 Mkr. Den långa portföljen bidrar även till att hålla en förhållandevis lång räntebindning i den totala skuldportföljen på 7,9 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. Finansiella marknader prissätter normalt långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier. Skuldförvaltningens målsättning blir därmed att balansera merkostnad vid långfristig ränte- och kapitalbindning och därmed begränsad osäkerhet, mot besparing vid mer kortfristig ränte- och kapitalbindning där större osäkerhet accepteras. Risken i räntemarknaden har bedömts vara asymmetrisk med större risk för kraftigt stigande räntor än kraftigt fallande räntor. Det föranledde en förlängning av räntebindningen tidigare i år, vilken har bibehållits under resten av året. Skuldförvaltningen är liksom tidigare inriktad på att allokera ränterisken till de mest effektiva perioderna på avkastningskurvan.

Skuldportföljen har följande indelning:

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

Nettolåneskuld

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 220	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-2 091	-2 439
Likvida medel	4 067	3 677
Kortfristiga fordringar	805	385
Summa nettolåneskuld	**-33 439**	**-35 468**

Ränte- och kapitalbindning

Mkr	Räntebindning, år dec 2021	Räntebindning, år dec 2020	Kapitalbindning, år dec 2021	Kapitalbindning, år dec 2020
Grundportfölj	5,6	4,4	7,5	7,8
Lång portfölj	19,2	19,9	19,2	19,9
Total portfölj	**7,9**	**7,1**	**9,5**	**9,9**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokument ID:
005E27EB1956C7BB7C0840A0039345

Koncernens förändring i eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Tkr	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2020-01-01		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**-99 362**	**42 589 190**	**46 759 778**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	5 440 232	5 440 232
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-2 717	—	-2 717
Summa totalresultat		0	0	0	-2 717	5 440 232	5 437 515
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[1]		—	—	—	—	-1 905 000	-1 905 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-1 905 000	-1 905 000
UTGÅENDE BALANS 2020-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**-102 079**	**46 124 423**	**50 292 293**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	13 789 990	13 789 990
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	149 662	—	—	149 662
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	12 549	—	12 549
Summa totalresultat		0	0	149 662	12 549	13 789 990	13 952 201
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[2]		—	—	—	—	-2 142 000	-2 142 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	0	-2 142 000	-2 142 000
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**149 662**	**-89 530**	**57 772 433**	**62 102 515**

1) Utdelning om 1 905 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.
2) Utdelning om 2 142 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.

This file is stored with a digital signature
in Skatteverket's document archive.
Document ID:
005E87EE01956C5E87C934D0A0000645

Moderföretagets förändring i eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i Tkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2020-01-01		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**2 722 029**	**6 991 979**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	1 983 457	1 983 457
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Summa totalresultat		0	0	0	1 983 457	1 983 457
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[1]		—	—	—	-1 905 000	-1 905 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-1 905 000	-1 905 000
UTGÅENDE BALANS 2020-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**0**	**2 800 487**	**7 070 437**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	2 594 785	2 594 785
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	149 662	—	149 662
Summa totalresultat		0	0	149 662	2 594 785	2 744 447
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[2]		—	—	—	-2 142 000	-2 142 000
Summa transaktioner med aktieägaren		0	0	0	-2 142 000	-2 142 000
UTGÅENDE BALANS 2021-12-31		**2 135 000**	**2 134 950**	**149 662**	**3 253 272**	**7 672 884**

1) Utdelning om 1 905 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2020.
2) Utdelning om 2 142 000 kronor beslutades på årsstämman den 28 april 2021.

This file is stored with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity
of the document.
Document ID:
005E87E01959F5B57C934009A0B945

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Tkr	Not	**2021**	2020	**2021**	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		16 997 178	6 869 159	2 767 386	2 066 034
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	-12 910 921	-2 966 239	1 302 520	1 819 599
Betald skatt		-415 804	-315 584	-415 450	-314 879
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		**3 670 452**	**3 587 336**	**3 654 456**	**3 570 753**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		-450 421	5 733	561 825	886 478
Ökning(+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		308 122	805 288	-189 109	-780 974
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**3 528 153**	**4 398 358**	**4 027 173**	**5 238 205**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 406 889	-2 770 178	-2 406 889	-2 770 178
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		2 165 958	4 420	841 568	4 420
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-17 971	-24 956	-17 971	-24 956
Förvärv av andelar i koncernbolag		—	-801 568	—	-801 568
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		120 029	-46 199	945 651	-67 484
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-138 873**	**-3 638 481**	**-637 641**	**-3 659 767**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		9 865 867	15 326 960	9 865 867	15 326 960
Återbetalning av lån		-10 442 128	-13 148 230	-10 442 128	-13 148 230
Amortering av lån vid förvärv		—	-1 074 556	—	-1 074 556
Betald ränta		-364 228	-430 133	-364 228	-430 133
Realiserade derivat samt CSA		83 673	-189 219	83 673	-189 219
Utbetald utdelning		-2 142 000	-1 905 000	-2 142 000	-1 905 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-2 998 817**	**-1 420 178**	**-2 998 817**	**-1 420 178**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**390 463**	**-660 301**	**390 714**	**158 261**
Likvida medel vid årets ingång		3 676 657	4 336 958	3 676 334	3 518 073
Likvida medel vid årets slut	28	4 067 119	3 676 657	4 067 048	3 676 334

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for the detailed verification protocol.
Penneo dokument-ID: 00528-7E01-95A1-F5E7-1C34-0000-0345

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 670 Mkr (3 587). Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 407 Mkr (-2 770).

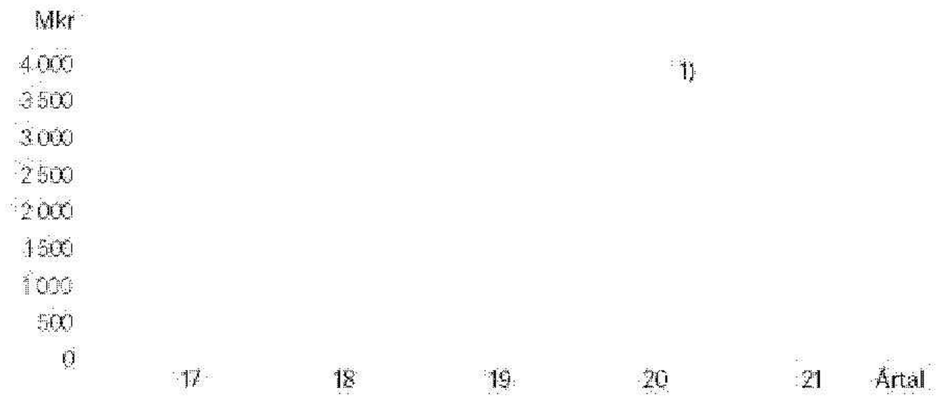
Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -139 Mkr (-3 638). Förändringen beror huvudsakligen på fastighetsförsäljningar av Niagara 2 och Näsby 34:24 i Kristianstad och Kronåsen 1:15 som inbringade 2 166 Mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 999 Mkr (-1 420). Förändringen beror till största del på nettoamortering under året jämfört med nettoupplåning under föregående år. Totalt uppgick årets kassaflöde till 390 Mkr (-660).

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Totalt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet uppgick under perioden 2017 till 2021 till 16 288 Mkr. Investeringar under motsvarande period uppgick till 14 468 Mkr. Diagrammet visar att kassaflödet från den löpande verksamheten återinvesteras till största del i nybyggnationer samt om- och tillbyggnader i befintligt bestånd.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet
Investeringar
1) Inkluderar utbetalningen av förvärvet av Alba Nova

Innehållet är sparat vid e-digitalt signerare
Det sparade dokumentet
av den elektroniska
BevarandeID
0052A7E01955AF5E7103499002945

Innehåll

NOT 1	Allmän information	72
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	72
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	76
NOT 4	Hyresintäkter	76
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	77
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/ Tomträttsavgäld	77
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	77
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	77
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	78
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	78
NOT 11	Anställda och personalkostnader	78
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	80
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	80
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	82
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	82
NOT 16	Skatt	83
NOT 17	Utdelning	84
NOT 18	Balanserade utgifter	84
NOT 19	Inventarier och installationer	84
NOT 20	Andelar i koncernföretag	85
NOT 21	Lån och finansiella instrument	86
NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncernen)	89
NOT 23	Förfallostruktur fordringar	92
NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	92
NOT 25	Hyres- och kundfordringar	92
NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	93
NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93
NOT 28	Likvida medel	93
NOT 29	Säkringsreserv	93
NOT 30	Övriga skulder	93
NOT 31	Avsättningar för pensioner	94
NOT 32	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
NOT 33	Förfallostruktur skulder	95
NOT 34	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	96
NOT 35	Ställda säkerheter	96
NOT 36	Eventualförpliktelser	96
NOT 37	Transaktioner med närstående	97
NOT 38	Händelser efter balansdagen	97

This file is sealed with a digital signature.
The seal is part of the document.
Document ID:
005E87EE01959C5E87C934D0A0099452

Noter

1 Allmän information

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

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

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals kronor (Tkr) om inget annat anges.

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

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2021. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

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 2021

IFRS 7 och IFRS 9 Finansiella instrument

Förändringarna i dessa standarder, på grund av den så kallade IBOR-reformen, innebär att nya riskfria referensräntor har introducerats. Den IBOR räntereformsförändring, som gäller från och med 2022 och som påverkar bolaget, är övergången från räntan Eonia till Estr som används vid ränteberäkning i CSA avtalen (Credit Support Annex). Detta gör att Akademiska Hus har skrivit om alla sina CSA avtal och nu använder Estr i stället för Eonia. Övergången har inneburit kostnader i form av kompensationsränta om netto 16 Mkr 2021. Akademiska Hus bedömer att förändringen kommer ge liten effekt för företagets redovisning då bolaget inte har några rörliga räntor i utländsk valuta.

Bytet av referensränta påverkar även marknadsvärderingen för både utländska obligationer och det tillhörande derivatet, men då båda dessa byter diskonteringsränta blir utfallet i all väsentlig mening detsamma. För ytterligare information, se not 22, Finansiell risk.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Från och med 1 januari 2021 tillämpar bolaget "kassaflödessäkring" avseende elderivat, vilket innebär att värdeförändringar i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för i finansnettot. För 2021 uppgick denna värdeförändring till 150 Mkr.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte få någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma strategierna för en ekonomisk verksamhet i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen om koncernen kan utöva ett bestämmande inflytande över ett annat företag. Samtliga dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att moderföretagets bokförda värde på aktier i dotterföretagen elimineras mot eget kapital inklusive kapitalandelen av obeskattade reserver i dotterföretagen.

SEGMENTRAPPORTERING

Från första kvartalet 2020 redovisar Akademiska Hus inte någon indelning i olika rörelsesegment enligt IFRS 8, då koncernen endast bedöms utgöra ett rörelsesegment. Bedömningen baseras på hur koncernen som helhet följs upp av högsta verkställande beslutsfattare. All verksamhet, inklusive tillgångar, är geografiskt lokaliserad i Sverige.

INTÄKTSREDOVISNING

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

Övriga förvaltningsintäkter redovisas i tillämpliga delar på samma sätt som hyresintäkterna. Dessa utgörs till största delen av intäkter som är en direkt följd av hyreskontrakten och består huvudsakligen av parkeringsintäkter, 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

This file is saved with a digital signature
Any changes to this document will be detected
Document ID:
0052B7EE0165A9E8E7103499000345

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.

SKATT

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

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

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

2019 sänkte Riksdagen bolagsskatten till 21,4 procent. Under 2021 sänktes bolagsskatten ytterligare till 20,6 procent. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras.

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt förvaltningsfastigheter under uppförande (pågående nyanläggningar).

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

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

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

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

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Datautrustning	*33%*
Inventarier och installationer	*20%*
Balanserade utgifter	*20%*

Planenliga avskrivningar på inventarier och installationer redovisas som driftkostnad respektive fastighetsadministration.

Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av inventarier och installationer redovisas som övrig förvaltningsintäkt respektive övrig förvaltningskostnad.

NEDSKRIVNINGAR

Nedskrivningar görs i de fall då en tillgångs redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. De redovisade värdena för bolagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på om ett nedskrivningsbehov föreligger. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som är tänkt att beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte oberoende av andra tillgångar genererar något kassaflöde, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet som tillgången tillhör. Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskriven tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig.

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

Document ID: 0E7E2E0195C5F9E7C9C4B0A0203E2E2E
Validate at https://signera.se/verify-qualified-electronic-signature
This PDF is signed using Signera Sign. Learn more about qualified electronic signatures in PDFs at https://signera.se/info-pades

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 3,08 procent. Ingen avskrivning görs av nyttjandetillgången. Årlig avgift för tomträttsavgäld redovisas i moderbolaget som fastighetskostnad men i koncernen som finansiell kostnad.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.
En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

Tillgångar:

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

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

Värderade till verkligt värde över resultaträkningen
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar faller under denna kategori. Tillgångarna klassificeras som hold to collect och Akademiska Hus nyttjar verkligt värdeoptionen för dessa placeringar. All värdeförändring i dessa poster redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar.

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

Skulder:

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

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

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av not 22.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

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

Likvida medel

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

This file is saved with a digital signature
Use Adobe Acrobat or Reader to verify
Document ID:
0052A7E0195A9E9E71C34B9D2E3E

Kortfristiga placeringar
Kortfristiga placeringar med löptid över tre månader utgörs av räntebärande värdepapper och redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (orealiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot. I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga placeringar med löptid över tre månader ej som likvida medel.

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

Koncernen tillämpar IAS 23 Låneutgifter. IAS 23 innebär att koncernen aktiverar ränteutgifter hänförliga till förvaltningsfastigheter under uppförande som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Aktiverade ränteutgifter påverkar finansnettot positivt och marknadsvärdeförändring påverkar förvaltningsfastigheter negativt med motsvarande belopp. Finansieringskostnaden för förvaltningsfastigheter under uppförande som inte tar betydande tid i anspråk att färdigställa belastar i sin helhet respektive års finansiella resultat.

Leverantörsskulder och andra skulder
Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas i finansnettot. Nettot av upplupen intäktsränta och kostnadsränta periodiseras och resultatförs över derivatets löptid. Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga framtida betalningsflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Valutakurssäkring sker med hjälp av valutaderivat (valutaterminskontrakt och valutaswapavtal, alternativt kombinerade med ränteswapavtal). Valutaderivaten omvärderas till balansdagens valutakurs och då säkringsredovisning tillämpas möter följaktligen effekterna från valutaomräkning av derivatet effekterna från valutaomräkningen av lånen i finansnettot. Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt i finansnettot.
I syfte att utjämna prisvariationer på elmarknaden och därigenom få en jämn utveckling av koncernens elkostnader prissäkras framtida elanvändning med hjälp av elderivat. Elderivaten värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande i övrigt totalresultat. Effekterna av prissäkringen, skillnaden mellan elderivatets säkrade pris och det genomsnittliga spotpriset under elderivatets löptid, resultat avräknas och förs vid förfall från finansnettot och redovisas som rörelsekostnad. Följaktligen ger resultatet av elderivat tillsammans med koncernens fysiska elinköp den faktiska elkostnaden.

Säkringsredovisning
Akademiska Hus säkringsredovisning sker med så kallad "Verkligt värdesäkring" och "kassaflödessäkring". "Verkligt värdesäkring" innebär att såväl säkrad post/exponering som säkringsinstrumentet värderas till verkligt värde. Akademiska Hus använder så kallade valutaränteswapavtal för att säkra obligationer som emitterats i utländsk valuta. Detta sker i enlighet med finanspolicyn. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen vilket även medför att all redovisningsmässig ineffektivitet också hamnar i resultatet. Sedan 1 januari 2021 tillämpar bolaget "kassaflödessäkring" av sina elderival, vilket innebär att värdeförändringarna i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat istället för finansnettot. De krav som måste uppfyllas för att få tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 är ekonomiskt samband, kreditrisk och säkringsgrad. Ekonomiskt samband innebär att det måste finnas ett ekonomiskt samband mellan säkringen och den säkrade positionen. Akademiska Hus säkerställer att det finns ett ekonomiskt samband genom att de kritiska villkoren är samma för både säkring och säkrad position. Detta sker i samband med skuldemission. Det andra kravet är att kreditriskeffekter inte får dominera förändringen i marknadsvärde. Gällande kreditrisken kan Akademiska Hus konstatera att förändring i kreditrisk inte ger någon betydande effekt på säkringspakets marknadsvärde, bolaget har en väldigt stabil rating. Den kreditrisk som finns hanteras genom så kallade CSA-avtal. Det sista kriteriet innebär att bolaget måste fastställa säkringsgraden av sitt säkringspaket. Elen säkras till ca 80% av prognostiserad förbrukning och följs regelbundet upp. Verkligt värdesäkringarna har en säkringsgrad på 1:1 eftersom säkringarna görs som en direkt spegling av det underliggande säkringsobjektet.

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderföretaget har 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.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2021.

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

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt hyreskontraktets längd.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

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

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

This file is signed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
0052A7E0195B5B8E7C84B0A0E9E

3 Uppskattningar och bedömningar

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

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

Känslighetsanalys resultatpåverkan

Känslighetsanalysen visar hur driftöverskottet, avkastningen på operativt kapital och det bedömda marknadsvärdet på fastigheterna påverkas vid förändringar av olika variabler. Analysen visar påverkan på årsbasis efter fullt genomslag.

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Värdeförändringen i resultatet påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktsportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

	Ökning med en procentenhet				Minskning med en procentenhet			
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	66	0,5	464	0,4	-66	-0,5	-464	-0,4
Vakanser	-63	-1,0	-960	-0,9	63	1,0	960	0,9
Driftkostnader	-10	-0,1	-113	-0,1	10	0,1	113	0,1
varav mediaförsörjning	-6	-0,1	-56	0,0	6	0,1	56	0,0
Kalkylränta	—	-7,5	-7 132	-6,3	—	7,8	7 932	7,1
Direktavkastningskrav	—	-11,7	-10 879	-9,7	—	16,8	17 698	15,8

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 568 467 Tkr (6 263 901) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 971 514 Tkr (1 933 166 Tkr).

De två största hyresgästerna är Karolinska Institutet och Kungliga Tekniska högskolan som står för 11,6 procent respektive 10,4 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2021-12-31

Förfalloår för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
2022	232	466 319 228	8
2023	279	862 927 630	14
2024	232	752 191 351	13
2025	121	765 287 915	13
2026	84	581 715 334	10
2027	30	335 303 861	6
2028 och senare	127	2 097 114 078	35
Övrigt	287	96 791 406	1
Totalt	**1 392**	**5 957 650 803**	**100**

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2021-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra för lokaler	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
> 70 000	5	611 206 809	10
30 000 – 70 000	36	1 549 998 368	26
10 000 – 30 000	134	2 250 270 239	38
7 500 – 10 000	41	360 247 581	6
5 000 – 7 500	63	391 330 566	7
2 500 – 5 000	97	356 622 085	6
< 2 500	729	341 183 750	6
Övrigt	287	96 791 406	1
Totalt	**1 392**	**5 957 650 803**	**100**

This file is saved with a digital signature.
The validity of the signature can be verified at
Diarienr: 005-2021/0195
005-2021/0195:3:2:7:08409A0B9E45

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Parkeringsintäkter[1]	—	60 768	—	60 768
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	—	—	4 420
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	43 363	36 564	43 363	36 564
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	55 595	49 747	55 595	49 742
Övrigt	11 318	7 483	11 318	7 483
SUMMA	**110 276**	**154 562**	**110 276**	**158 977**

1) Parkeringsintäkter redovisas 2021 under Hyresintäkter

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-19 430	-16 526	-19 430	-16 526
Utredningar	-19 150	-23 391	-19 150	-23 391
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-127 160	-686
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-20 746	-26 267	-18 490	-26 267
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-49 272	-42 987	-49 272	-42 987
Övrigt	-31 417	-126 647	-35 603	-136 990
SUMMA	**-140 015**	**-235 818**	**-269 105**	**-246 847**
Tomträttsavgäld	—	—	-82 822	-84 328

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 971 514	-1 933 166	-2 156 728	-2 003 737
Centrala administrationskostnader	-67 306	-59 739	-67 285	-59 729
Utvecklingskostnader	-53 217	-39 854	-53 217	-39 854
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	**-2 092 037**	**-2 032 759**	**-2 277 230**	**-2 103 320**
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-642 796	-544 405	-642 796	-544 405
Fastighetsadministration	-61 458	-94 489	-61 365	-94 489
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-469 367	-495 632	-469 367	-495 632
Tomträttsavgäld	—	—	-82 822	-84 328
Fastighetsskatt	-8 797	-9 440	-8 797	-9 440
Personalkostnader	-520 400	-509 416	-505 981	-497 869
Avskrivningar	-14 440	-13 067	—	—
Övriga kostnader	-374 779	-366 310	-506 102	-377 157
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	**-2 092 037**	**-2 032 759**	**-2 277 230**	**-2 103 320**

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Immateriella tillgångar	-1 099	-813	-1 099	-813
Fastigheter	—	—	-1 564 657	-1 581 218
Inventarier och installationer	-13 341	-12 254	-13 341	-12 254
SUMMA	**-14 440**	**-13 067**	**-1 579 097**	**-1 594 285**

I koncernen redovisats avskrivningar som fastighetsadministration och driftkostnad.

Denna handling är digitalt undertecknad av Akademiska Hus Aktiebolag. Det digitala signeringsbeviset är säkrat och validerat med Adobe Document Cloud. 00F32FE0195A2F8E37A9B4DA0B9E25

9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Utdelning	—	—	—	—
Resultat från handels- och kommanditbolag	—	—	—	24 004
SUMMA	**0**	**0**	**0**	**24 004**

För 2020 avser 24 004 Tkr resultat från dotterbolaget Fysikhuset Stockholm KB.

10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Ränteintäkter	35 751	47 944	35 751	47 944
Räntekostnader	-404 074	-428 867	-470 949	-530 653
TOTALT RÄNTENETTO	**-368 323**	**-380 923**	**-435 198**	**-482 709**
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	370 140	-121 808	370 140	-121 808
Verkligt värdesäkringar	75 201	-17 598	75 201	-17 598
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**445 341**	**-139 406**	**445 341**	**-139 406**
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-65 173	-52 448	-65 173	-52 448
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**-65 173**	**-52 448**	**-65 173**	**-52 448**
Tomträttsavgäld	-82 822	-84 328	—	—
FINANSNETTO	**-70 977**	**-657 105**	**-55 030**	**-674 563**

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2021	2020
AKADEMISKA HUS AB		
Kvinnor	183	180
Män	345	343
KONCERNEN TOTALT	**528**	**523**

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 35 procent (34).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 7 (8) stämmovalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 2 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 22 procent (40). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, ekonomi- och finansdirektör och vice vd, projektdirektör, två marknadsområdesdirektörer, förvaltningsdirektör, kommunikationsdirektör, direktör innovation och hållbar utveckling, HR-direktör samt chefsjurist. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 10 715 Tkr (10 023). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR[1]				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	12 788	8 089	12 788	8 089
Övriga anställda	333 509	306 640	333 509	306 640
SUMMA	**346 297**	**314 729**	**346 297**	**314 729**
SOCIALA KOSTNADER[1]				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	6 218	4 707	6 218	4 707
(varav pensionskostnader)	(2 200)	(2 166)	(2 200)	(2 166)
Övriga anställda	166 256	155 537	151 836	155 537
(varav pensionskostnader)	(63 384)	(57 935)	(48 964)	(57 935)
SUMMA	**172 474**	**160 244**	**158 054**	**160 244**
(varav pensionskostnader)	(65 584)	(60 101)	(51 164)	(60 101)

1) Catarina Fritz, Magnus Huss och Peter Bohman lämnar sina befattningar från och med 30 juni och Jonas Bjurgren från och med 31 augusti 2022 enligt avtal träffat i december 2021. I beloppen ingår ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättningar, om totalt 12 674 Tkr.

This file is sealed with a digital signature.
See the last page of the document for the detailed verification of the signature.
Penneo dokumentnøgle: 00528-7E01-1954-F8E7-C3400-02C45

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2021				2020			
		Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott	Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott
Ordförande	Anitra Steen	330	—	10	—	330	15	10	—
Ledamot	Britta Burreau [4]	80	—	—	15	160	—	—	30
Ledamot	Erik Sandstedt [3]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Anna Magnusson [5]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	163	—	—	42	160	—	—	40
Ledamot	Peter Gudmundson	163	—	—	32	160	—	—	30
Ledamot	Svante Hagman [1]	163	32	—	—	80	15	—	—
Ledamot	Robin Teigland [1]	163	21	—	—	80	10	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler [2]	—	—	—	—	80	10	5	—
Ledamot	Örjan Wikforss	163	21	—	—	160	20	—	—
Arbetstagarledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	John Johnsson	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		**1 234**	**74**	**10**	**89**	**1 210**	**70**	**15**	**100**

1) Invald vid bolagsstämma 28 april 2020 2) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 28 april 2020 3) Invald vid bolagsstämma 28 april 2021
4) Lämnade styrelsen 30 juni 2021 5) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 28 april 2021

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2021		2020	
		Grundlön [1]	Pensions-kostnad	Grundlön [1]	Pensions-kostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson [2]	2 886	709	4 199	1 141
Koncernchef/Verkställande direktör	Caroline Arehult [3]	1 460	18	—	—
CFO/Vice verkställande direktör	Catarina Fritz [5]	2 359	620	2 289	602
Förvaltningsdirektör	Jonas Bjuggren [5]	2 086	534	2 024	514
Marknadsområdesdirektör	Peter Bohman [5]	1 696	408	1 610	382
Direktör Innovation och hållbar utveckling	Ulf Däversjö	1 663	398	1 556	362
Projektdirektör	Hayar Gohary	1 832	449	1 639	391
Marknadsområdesdirektör	Magnus Huss [5]	2 064	525	1 713	402
HR-direktör	Marie Hallander Larsson	1 582	372	1 543	360
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist	1 643	607	1 495	569
Kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 263	337	1 276	286
Marknadsområdesdirektör	Åsa Henninge [4]	—	—	1 041	244
SUMMA		**20 534**	**4 977**	**20 385**	**5 253**

1) Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej
2) Lämnade företagsledningen och sin position som koncernchef/verkställande direktör den 31/8 2021
3) Blev medlem i företagsledningen och tillträdde sin position som koncernchef/verkställande direktör den 1/9 2021
4) Blev medlem i företagsledningen i augusti 2019 och lämnade företagsledningen i augusti 2020
5) Catarina Fritz, Magnus Huss och Peter Bohman lämnar sina befattningar från och med 30 juni och Jonas Bjurgren från och med 21 augusti 2022 enligt avtal träffat i december 2021. Ersättning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning, uppgår till 12 674 Tkr, vilket är utöver beloppen som redovisas i tabellen. Vid annan anställning, annat tillkommande avlönat uppdrag eller vid inkomst från näringsverksamhet skall ersättning reduceras med ett belopp som motsvarar den nya inkomsten under den tid då uppsägningslön och avgångsvederlag lämnas. Hela kostnaden inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2021.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare och ersättning till styrelse. Ersättning till vd och ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. 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. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Regeringskansliet uppbär ej något arvode för detta uppdrag. Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2021.

PENSIONER

Akademiska Hus har för vd Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning med avtalade pensionsåldern 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag. I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension, ålderspension samt valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd. Kerstin Lindberg Göransson fyllde 65 år under 2021 och gick i pension 31 december 2021. Ny vd, Caroline Arehult, började den 1 september 2021. Akademiska Hus har tecknat en individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. Caroline Arehult har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av kontantlönen. Bolaget äger även rätt att begära att vald försäkringslösning innehåller efterlevandepension samt sjukförsäkring tillämplig från sjukdag 91. Bolaget tillhandahåller utöver ovanstående även sedvanliga FTA- och TGL-försäkringar, försäkringar för resor i tjänsten samt en sedvanlig sjukvårdsförsäkring. Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent av lönen, så kallade "10-taggarlösningar" med frilagd premie som är kostnadsneutrala.

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. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

This file is signed with a digital signature.
The signature guarantees the authenticity of the document.
Document ID:
005E87EE0195A5E87C9340A0000945

12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 350	1 395	1 350	1 395
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	371	260	371	260
Skatterådgivning	159	718	159	718
Övriga tjänster	144	59	144	59
SUMMA	**2 024**	**2 432**	**2 024**	**2 432**

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)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Koncernen	
Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	**2021-12-31**	2020-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	99 611 279	91 423 889
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 456 769	2 770 178
+ Förvärv	—	2 179 102
+ Aktiverade ränteutgifter	66 875	101 969
– Försäljningar	-2 264 276	-1 803
+/– Värdeförändring, orealiserad	12 452 724	3 137 944
Varav värdeförändring på grund av modellförändringar	—	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	8 481 215	1 828 107
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	35 960	-240 367
Varav aktiverade ränteuppgifter	-66 875	-101 969
Varav övrig värdeförändring	4 002 424	1 652 173
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	**112 323 370**	**99 611 279**

	2021	2020
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	15 289 784	4 923 410
Negativa	-2 837 060	-1 785 466
Resultat vid försäljning och utrangering	28 724	2 617
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	**12 481 448**	**3 140 561**

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2021 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande: 96 375 Mkr (86 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets driftöverskott. Hyresintäkterna har beräknats utifrån gällande avtal och en bedömning om marknadsmässig hyresnivå görs efter avtalstidens slut. Driftskostnaderna är bedömda utifrån normaliserat historiskt utfall för respektive fastighet och underhållskostnader och fastighetsadministrativa kostnader är bedömda utifrån faktiska kostnader samt branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Restvärdet beräknas från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Restvärdet nuvärdesberäknas i sin tur med en nominell kalkylränta. Fastighetens marknadsvärde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under kalkylperioden och nuvärdet av restvärdet.

Utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs ett riskpåslag som ska täcka såväl marknadsrisken som den fastighetsrelaterade risken. Avkastningskraven bedöms, i möjligaste mån, med utgångspunkt från de fastighetsaffärer som genomförts på marknaden med, så långt möjligt, jämförbara fastigheter. Akademiska Hus verifierar varje år bedömda direktavkastningskrav, kalkylräntor och övriga värderingsförutsättningar med externa värderingsinstitut.

Såväl kalkylräntan för diskontering av kassaflödet som direktavkastningskravet har differentierats beroende på ort, läge, hyrestid samt lokalkategori för respektive fastighet. Riskerna analyseras därmed i flera dimensioner och bedöms generellt vara högre för fastigheter med mera kortfristiga hyreskontrakt, installationstäta lokaler och mindre attraktiva lägen.

Utbyggnadsreserver, 1 824 Mkr (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 1,6 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

14 125 mkr (13 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Objekt som värderats av externa värderare eller till indikativa försäljningspris ingår också i denna grupp.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 3 626 Mkr (4 903) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Värderingsförutsättningar 2021

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,10 och 0,65 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2021 uppgått till 8 481 Mkr (1 828). Väl belägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och hög hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar och åsätts därmed ett lägre direktavkastningskrav.

This document has been digitally signed by the parties listed in the validation of the document.
Document ID: 00F52FE0195A2F92E7C9409A02964E

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 85 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 6,2 år (6,5). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda intäktsflöden.

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

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

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 5,47–10,52 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 3,40 procent och 8,35 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per segment redovisas i tabellen nedan.

	2021-12-31		2020-12-31	
	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %
Syd	4,9	6,9	5,3	7,4
Mitt	4,1	6,2	4,7	6,8
Nord	5,0	7,1	5,5	7,6
Koncern	**4,5**	**6,6**	**5,0**	**7,1**

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	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstäta lokaler	140 kr/kvm

Antaganden om inflationen har gjorts utifrån olika prognosmakares syn, som exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Det långsiktiga inflationsantagandet på 2 procent motsvarar Riksbankens långsiktiga inflationsmål. Hyresutvecklingen under 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	Påverkan på bedömt marknads-värde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	464	0,4
Vakanser, +/- en procentenhet	-960	-0,9
Driftkostnader, +/- en procent	-113	-0,1
varav mediaförsörjning	-56	0,0
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	+/-628	0,7
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	+/-628	0,7
Kalkylränta, + en procentenhet	-7 132	-6,3
Kalkylränta, - en procentenhet	7 932	7,1
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-10 879	-9,7
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	17 698	15,8

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

Känslighetsanalys

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

Övrigt

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna.

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 6 568 467 Tkr (6 263 901) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 971 514 Tkr (1 933 166 Tkr).

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 31 106 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 28 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Värderingarna har 2021 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

This file is sealed with a digital signature
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
Document ID:
0052A7E0195A5B8571C84B9A0264E

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna uppgick till 48 559 198 Tkr (46 506 585). Beloppet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt. Skattemässigt restvärde uppgick till 31 332 244 Tkr (28 471 000).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 484 384	60 715 160
Omklassificeringar	41 652	—
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	4 585 990	2 770 178
Försäljningar och utrangeringar	-1 289 015	-954
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	**66 823 011**	**63 484 384**
Ingående uppskrivningar	6 574 919	6 742 510
Omklassificeringar	1 117 389	—
Årets avskrivningar på uppskrivningar	—	-167 591
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	**7 692 308**	**6 574 919**
Ingående avskrivningar	-23 203 454	-21 794 450
Omklassificeringar	-1 148 460	-271
Försäljningar och utrangeringar	317 459	308
Årets avskrivningar	-1 558 965	-1 409 041
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	**-25 593 420**	**-23 203 454**
Ingående nedskrivningar	-349 264	-345 095
Omklassificeringar	-10 580	271
Försäljningar och utrangeringar	3 623	15
Återförda nedskrivningar	8 950	1 915
Årets nedskrivningar	-15 430	-6 370
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	**-362 701**	**-349 264**
BOKFÖRT VÄRDE	**48 559 198**	**46 506 585**

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	507 298	447 887
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	—	—
SUMMA	**507 298**	**447 887**
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2015	—	507 298
Periodiseringsfond avsatt 2016	537 145	537 145
Periodiseringsfond avsatt 2017	571 000	571 000
Periodiseringsfond avsatt 2018	480 000	480 000
Periodiseringsfond avsatt 2019	460 000	460 000
Överavskrivningar	1 377 139	1 377 139
SUMMA	**3 425 284**	**3 932 582**

Innehållet är granskat och godkänt med e-legitimation av ansvariga för detta dokument.
Dokument-ID 005287E01955AF5E571C34B0020345

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-491 833	-484 282	-491 833	-484 282
Summa aktuell skatt	**-491 833**	**-484 282**	**-491 833**	**-484 282**
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	-91 740	28 557	-91 740	28 557
Förvaltningsfastigheter	-2 738 191	-1 087 305	-96 326	-94 199
Periodiseringsfond	111 806	92 265	—	—
Avsatt till pensioner	2 971	2 379	—	—
Temporära ej avdragsgilla kostnader	—	19 459	—	19 459
Summa uppskjuten skatt	**-2 715 355**	**-944 645**	**-188 066**	**-46 182**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-3 207 188**	**-1 428 927**	**-679 900**	**-530 464**

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Redovisat resultat före skatt	16 997 178	6 869 159	3 274 685	2 513 922
Skatt enligt gällande skattesats	-3 501 419	-1 470 000	-674 585	-537 979
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-1 494	-1 200	-1 494	-1 200
Ej skattepliktiga intäkter	—	—	—	—
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-5 767	-6 089	-5 767	-6 089
Resultat från andel i kommanditbolag	—	—	—	-709
Skattereduktion AlbaNova	322 000	—	—	—
Skattemässig vinst vid fsg, bokföringen 2022	-328	—	-328	—
Effekt byte av skattesats	—	33 968	—	1 794
Justering av tidigare års skattekostnad	—	14 394	—	14 394
Övrigt	-20 180	—	2 274	-676
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	**-3 207 188**	**-1 428 927**	**-679 900**	**-530 464**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	51 139	150 428	51 138	150 428
Ej avdragsgilla kostnader	19 459	19 459	19 459	19 459
Avsatt till pensioner	75 069	69 085	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	**145 667**	**238 971**	**70 597**	**169 887**
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-450 592	-562 197	—	—
Förvaltningsfastigheter	-15 875 556	-13 518 360	-2 518 101	-2 421 776
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	**-16 326 148**	**-14 080 558**	**-2 518 101**	**-2 421 776**
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**-16 180 481**	**-13 841 587**	**-2 447 504**	**-2 251 889**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Poster som inte kan omföras till årets resultat				
- elderivat	-7 549	—	-7 549	—
- aktuariella vinster och förluster	-3 256	706	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**-10 805**	**706**	**-7 549**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is
an original version.
Dokumentid:
005E87E0195A5E87C934D0A0009645

17 Utdelning

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 10 maj 2021 uppgick till 2 142 000 000 kronor (1 905 000 000). Utdelningen per aktie uppgick till 1003,28 kronor (892,27). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 163,47 kronor per aktie, totalt 2 484 000 000 kronor, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	808 148 693
Årets vinst	2 594 785 141
Summa	**3 402 933 834**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 484 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 918 933 834 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2021 (MKR)

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	6 679		6 679
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 972		-1 972
DRIFTÖVERSKOTT	**4 707**		**4 707**
Centrala administrationskostnader	-67		-67
Utvecklingskostnader	-53		-53
Ränteintäkter	36		36
Räntekostnader	-404		-404
Tomträttsavgälder	-83		-83
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	**4 136**		**4 136**
Värdeförändringar fastigheter	12 481	-12 453	28
Värdeförändringar finansiella instrument	380	-445	-65
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**16 997**	**-12 898**	**4 099**
Skatt/aktuell skatt	-3 207	2 657	-550
RESULTAT EFTER SKATT	**13 790**	**-10 241**	**3 549**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 484

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2021 uppgick till 2 142 Mkr.

18 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 064	4 064	4 064	4 064
Inköp	4 274	—	4 274	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**8 338**	**4 064**	**8 338**	**4 064**
Ingående avskrivningar	-948	-135	-948	-135
Årets avskrivningar	-1 099	-813	-1 099	-813
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-2 047**	**-948**	**-2 047**	**-948**
BOKFÖRT VÄRDE	**6 291**	**3 116**	**6 291**	**3 116**

19 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	130 359	105 257	130 359	105 257
Årets inköp	13 740	25 102	13 740	25 102
Försäljningar och utrangeringar	-45	—	-45	—
Omklassificeringar	-17 216	—	-17 216	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**126 838**	**130 359**	**126 838**	**130 359**
Ingående avskrivningar	-96 857	-83 790	-96 857	-83 790
Försäljningar och utrangeringar	39	—	39	—
Årets avskrivningar	-13 341	-13 067	-13 341	-13 067
Omklassificeringar	17 216	—	17 216	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-92 943**	**-96 857**	**-92 943**	**-96 857**
BOKFÖRT VÄRDE	**33 894**	**33 502**	**33 894**	**33 502**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Document ID:
0052A7E01955F6B57C9409D0D9E45

20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	826 222	650
Förvärv av dotterföretag	—	825 572
Försäljning av dotterföretag	-825 622	—
BOKFÖRT VÄRDE	**600**	**826 222**

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %	**2021-12-31**	2020-12-31
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	—	50
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
Fysikhuset Stockholm KB	969629-4843	Solna	—	100 (100)	—	825 572
SUMMA					**600**	**826 222**

Moderföretag indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %	**2021-12-31**	2020-12-31
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	—
Akademiska Hus Kunskapen 1 AB	559210-5687	Göteborg	500 (500)	100 (100)	—	50
Akademiska Hus Kunskapen 2 AB	559281-7281	Göteborg	500 (500)	100 (100)	—	50
Akademiska Hus Kunskapen 3 AB	559282-9054	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	—
Akademiska Hus Kunskapen 4 AB	559328-2220	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	
SUMMA					**125**	**100**

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

Denna handling är digitalt undertecknad av Akademiska Hus i Sverige AB. Det är en elektronisk kopia av originalhandlingen. Dokumentet är säkrat med Penneo.com
Dokumentnyckel: 00E2-7E01-95A2-F8E7-1C98-0A0C-9E4E-2E5D

21 Lån och finansiella instrument

	2021-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	1 251 551				1 251 551	1 251 551
Valutaränteswappar	2 210 773				2 210 773	2 210 773
Elderivat				12 120	12 120	12 120
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	**3 456 324**	—	—	**12 120**	**3 474 444**	**3 474 444**
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat	101 848				101 848	101 848
Räntederivat	5 101				5 101	5 101
Valutaränteswappar						
Elderivat				45 251	45 251	45 251
Kortfristiga placeringar		1 905 140			1 905 140	1 905 140
Hyres- och kundfordringar			503 284		503 284	503 284
Likvida medel			2 161 979[1]		2 161 979	2 161 979
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	**106 949**	**1 905 140**	**2 665 263**	**45 251**	**4 722 603**	**4 722 603**
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-1 312 712				-1 312 712	-1 312 712
Valutaränteswappar	-2 608				-2 608	-2 608
Elderivat						
Svenska obligationslån			-16 464 085		-16 464 085	-18 569 102
Utländska obligationslån		-14 502 663			-14 502 663	-14 502 663
Övriga lån			-273 733		-273 733	-273 733
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**-1 315 320**	**-14 502 663**	**-16 737 818**	—	**-32 555 801**	**-34 660 818**
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-4 011				-4 011	-4 011
Räntederivat						
Valutaränteswappar						
Elderivat						
ECP			-2 710 384		-2 710 384	-2 710 181
Svenska obligationslån			-1 252 764		-1 252 764	-1 255 607
Utländska obligationslån						
Övriga lån			-1 016 093		-1 016 093	-1 014 382
Leverantörsskulder			-317 823		-317 823	-317 823
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	**-4 011**	—	**-5 297 064**	—	**-5 301 075**	**-5 302 004**

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

This digital document is protected by Adobe's digital rights management technology. Any attempt to circumvent the technology and/or distribute the document is prohibited by law.
Document ID:
005E2E81951C7B8E7C9B4D0A0B9E42

	2020-12-31					
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI, TKR	Derivatinstrument värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till verkligt värde över resultaträkningen	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI)	Totalt redovisat värde	Totalt verkligtvärde
LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	1 738 699				1 738 699	1 738 699
Valutaränteswappar	2 536 742				2 536 742	2 536 742
Elderivat	1 445				1 445	1 445
TOTALA LÅNGFRISTIGA TILLGÅNGAR	**4 276 886**	—	—	—	**4 276 886**	**4 276 886**
KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR						
Valutaderivat						
Räntederivat	2 084				2 084	2 084
Valutaränteswappar	521 738				521 738	521 738
Elderivat	10 229				10 229	10 229
Kortfristiga placeringar		1 900 107			1 900 107	1 900 107
Hyres- och kundfordringar			240 005		240 005	240 005
Likvida medel			1 776 551		1 776 551	1 776 551
TOTALA KORTFRISTIGA TILLGÅNGAR	**534 051**	**1 900 107**	**2 016 556**	—	**4 450 714**	**4 450 714**
LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat						
Räntederivat	-2 204 802				-2 204 802	-2 204 802
Valutaränteswappar	-4 149				-4 149	-4 149
Elderivat	-878				-878	-878
Svenska obligationslån			-15 412 760		-15 412 760	-18 454 651
Utländska obligationslån		-14 900 885			-14 900 885	-14 900 885
Övriga lån			-1 289 747		-1 289 747	-1 024 832
TOTALA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**-2 209 829**	**-14 900 885**	**-16 702 507**	—	**-33 813 221**	**-36 590 197**
KORTFRISTIGA SKULDER						
Valutaderivat	-44 610				-44 610	-44 610
Räntederivat	-18 914				-18 914	-18 914
Valutaränteswappar	-74 977				-74 977	-74 977
Elderivat	-8 780				-8 780	-8 780
ECP			-817 664		-817 664	-817 746
Svenska obligationslån			-1 399 738		-1 399 738	-1 413 498
Utländska obligationslån		-3 252 677			-3 252 677	-3 252 677
Övriga lån			-17 418		-17 418	-17 418
Leverantörsskulder			-346 399		-346 399	-346 399
TOTALA KORTFRISTIGA SKULDER	**-147 281**	**-3 252 677**	**-2 581 219**	—	**-5 981 177**	**-5 995 019**

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderföretaget är 1 776 227 Tkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte. Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Penneo.io
00527E01955AF9E571C34B9000209E45

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. Under året förföll de sista utestående obligationerna under MTN-programmet, som inte uppdaterats sedan 2009. MTN-programmet är därmed avslutat. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 6,5 Mkr (0) under 2021. 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 -71 Mkr (–657) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 32 924 Mkr (32 021). Finansieringskostnaden uppgick till 0,13 procent (2,07) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringar i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en minskning av finansieringskostnaden med -1,15 procent (0,59).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2021	2020	2019	2018	2017
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	1,22	1,31	1,07	0,88	0,74
Räntenetto ränteswappar, %	0,06	0,17	0,14	0,09	0,20
Finansieringskostnad, %	**1,28**	**1,48**	**1,21**	**0,97**	**0,94**
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	-1,15	0,59	1,39	1,33	0,85
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	**0,13**	**2,07**	**2,60**	**2,30**	**1,79**

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD, MKR

	2021	2020
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-367	-386
Räntenetto derivat	-18	-53
Övriga räntekostnader	-50	-44
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	102
Totalt räntenetto	**-368**	**-381**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	370	-122
– realiserade	-65	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	75	-18
Totala värdeförändringar	**380**	**-192**
Tomträttsavgäld	-83	-84
Redovisat finansnetto	**-71**	**-657**

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

I takt med att tiden förflyter kommer inga, vare sig över- eller undervärden, i enskilda räntederivat att kvarstå vid förfallotidpunkten.

Den valuta- och ränterisk som uppstår i samband med långfristig finansiering, vanligtvis obligationer i utländsk valuta, säkras med valutaränteswappar. Värdeförändringarna för respektive instrument kan hänföras såväl till valutakurs- som ränteförändringar. För dessa finansieringar tillämpas säkringsredovisning där endast redovisningstekniskt ineffektivitet, som uppkommer till följd av olika värderingspraxis, redovisas i resultaträkningen.

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

	2020			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Kortfristiga placeringar		1 900 107		1 900 107
Fristående derivat		1 752 457		1 752 457
Verkligt värde säkringar		3 058 480		3 058 480
TOTALA TILLGÅNGAR	**—**	**6 711 044**	**—**	**6 711 044**
FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE ÖVER RESULTATRÄKNINGEN				
Fristående derivat		-2 277 984		-2 277 984
Verkligt värde säkringar		-79 126		-79 126
Obligationslån (verkligt värde)		-18 153 562		-18 153 562
TOTALA SKULDER	**—**	**-20 510 672**	**—**	**-20 510 672**

This file is protected with a digital signature.
The signature is validated when the document is opened.
Document ID:
00F37EE0195A2F9E37C9340A02D5E

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabellen på sidan 88 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.

		2021-12-31		2020-12-31	
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	2 249 947	16 152	2 453 827	-189 115
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	1 905 140	67	1 900 107	133
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-14 502 663	-358 874	-18 153 562	1 597

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, Tkr	**2021-12-31**	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Bruttolåneskuld	**-36 219 721**	**-37 090 889**	**-36 219 721**	**-37 090 889**
Säkerhet för derivat, netto	-2 090 844	-2 438 516	-2 090 844	-2 438 516
Likvida medel	4 067 119	3 676 657	4 067 048	3 676 334
Kortfristiga fordringar	804 762	384 692	804 762	384 692
NETTOLÅNESKULD	**-33 438 684**	**-35 468 056**	**-33 438 755**	**-35 468 379**
Räntebärande del av pensionsskuld	-692 819	-690 091	-328 404	-324 290
Tomträttsavgäld	-2 662 950	-2 736 336	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	**-36 794 453**	**-38 894 483**	**-33 767 159**	**-35 792 669**

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

KAPITALFÖRVALTNING

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

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Beslut om utdelning ska beakta bolagets verksamhet och mål för kapitalstruktur. Soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent och avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6 procent.

Vid 2021 års utgång uppgick soliditeten till 49,6 procent (44,5) i koncernen och till 17,6 procent (17,2) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 2 484 Mkr, blir soliditeten 48,6 procent i koncernen och 14,0 procent i moderföretaget.

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

22 Finansiell riskhantering (Koncernen)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna, givet befintliga mandat, mot en önskad låg och stabil finansieringskostnad över tiden. Det centrala styrdokumentet som fastställs av styrelsen är Finanspolicyn som beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Avvägning måste ske mellan å ena sidan besparing och osäkerhet och å andra sidan högre kostnad (riskpremier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna. Ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera räntebindningstiden.

I finanspolicyn beskrivs de mandat som ska finnas för att hantera ränterisken. Mandaten anges för de två delportföljerna i skuldportföljen samt andelen realräntеobligationer enligt följande: Lång obligationsportfölj – obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering viket motiverar ett separat mandat.

Innehållet i detta dokument är skyddat av upphovsrättslagen. Användning av innehållet utan tillstånd är förbjuden. Det är tillåtet att använda digitala signaturer.
Beskrivning
0052E7E01955F9E571C3400000205

Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 5 424 Mkr (5 758) emitterade, vilket motsvarade 15,73 procent (16,5) av den totala portföljen. Realräteandelen – obligationer med real ränta, får uppgå till max 5 procent (5) av total portfölj. Vid årsskiftet var realräteobligationer för totalt 500 Mkr (500) emitterade, vilket motsvarade 1,6 procent (1,5) 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 5,56 år (4,4), räntederivatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING, MKR

	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2022	4 861	14 658
2023-2027	13 717	11 737
2028-2032	3 152	1 650
2033-2037	1 759	1 695
2038-2042	5 139	3 136
2043-2047	3 831	905
2048-2052	1 322	0
SUMMA	**33 781**	**33 781**

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

Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

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

	2020				
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	HKD	USD
Bokfört värde, Tkr	39 978	1 236 832	1 759 547	-64 267	7 266
Nominellt belopp i respektive valuta, tusental	91 000	850 000	510 000	1 314 000	100 000
Förfallotidpunkt	2026-2032	2021-2044	2032-2048	2021	2023-2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring för utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Tkr	1 652	289 001	-528 950	169 538	83 486
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Tkr	-2 710	-253 391	501 874	-165 525	-78 651
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,82	1,73	1,86	2,78

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

Ränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt nedanstående tabell.

Räntederivat som ej säkringsredovisas, Tkr	**2021-12-31**	2020-12-31
Bokfört värde	-56 060	-482 933
Nominellt belopp	-4 510 000	11 780 000
Förfallotidpunkt	2022-2030	2021–2030

Tabellen ovan visar nominellt belopp och förfallotidpunkt för de swappar som är pågående per bokslutsdagen. Nominellt belopp för forwardstartande swappar är 4 488 000 SEK (4 600 000).

Räntekänslighet

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Tkr vid en punkts ränterörelse. Denna räntekänslighet uppgår till 26 822 Tkr (27 990) per årsskiftet 2021.

Referensräntor

IBOR-reformen innebär att nya referensräntor har introducerats vilket Akademiska Hus bedömer ger liten effekt för företagets redovisning. Den IBOR-räntereformsförändring som påverkar bolaget är övergången från Eonia till Estr som används vid ränteberäkning i CSA avtalen (Credit Support Annex). Detta gör att Akademiska Hus har skrivit om alla sina CSA-avtal och nu använder Estr i stället för Eonia.

Bytet av referensränta påverkar även marknadsvärderingen för både obligationer och det tillhörande derivatet men då båda dessa byter diskonteringsränta blir utfallet i all väsentlig mening detsamma. I tabellen valutafördelning lån och derivatinstrument nedan visas utestående nominella volymer för våra obligationer i utländsk valuta för vilka vi tillämpar säkringsredovisning.

Stiborräntan är föremål för revidering med målsättningen att uppfylla de kriterier som ställs i den så kallade benchmarkförordningen men än finns ingen reviderad Stibor som är godkänd. Parallellt med detta arbete publicerade Riksbanken den nya referensräntan Swestr som en alternativ referensränta till Stibor. Akademiska Hus bedömning är för närvarande att Stibor kommer fortsätta kvoteras om än inom ramen för ny regi. Vi bevakar utvecklingen av både Stibor och Swestr under kommande år.

Denna handling är elektroniskt signerad med digital signatur enligt lagen om elektroniska dokument.
Dokumentnyckel: 00E2E7E0195A2F8E37A58A0A0A0A0A0A

VALUTARISK

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

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	598	-598	—
CHF	6 428	-6 428	—
EUR	5 219	-5 219	—
SEK	19 035	14 748	33 784
USD	3 615	-3 615	—
SUMMA	**34 895**	**-1 111**	**33 784**

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

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas, Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Bokfört värde	97 837	-44 610
Nominellt belopp	2 616 002	863 308
Förfallotidpunkt	2022	2021

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 35 procent (35) får förfalla till refinansiering inom en tolvmånaders period. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 14,4 procent (16,4). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Koncernens likvida tillgångar uppgick till 4 067 Mkr (3 677) vid utgången av 2021. Vid årsskiftet fanns även bekräftade outnyttjade kreditfaciliteter i bank på 6 000 Mkr (6 000).

FINANSIERINGS-PROGRAM OCH RATING	Rating Standard & Poor's	Ram 2021-12-31	Utnyttjat nominellt 2021-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	258 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 010 MEUR

Följande tabell 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 nedan. Hyresintäkterna förfaller till betalning kvartalsvis och löper med långa avtalstider. Kreditrisken avseende hyresintäkterna bedöms vara låg.

Likviditetsrisk, Mkr	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leverantörsskuld	Summa
2022	-5 232	3	1 905	-318	-3 642
2023	-3 924	27			-3 897
2024	-4 328	60			-4 268
2025	-3 151	95			-3 056
2026–2030	-1 426	111			-1 314
2031–2035	-6 883	62			-6 821
2036–2040	-2 739	-358			-3 097
2041–2045	-5 539	-120			-5 659
2046–2050	-5 516	0			-5 516
2051-2055	-1 868	0			-1 868
SUMMA	**-40 606**	**-120**	**1 905**	**-318**	**-39 139**

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. Ett limitsystem finns i finanspolicyn där tillåten exponering är beroende av 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 2021 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 2 263 Mkr (2 489).

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 2 091 Mkr (2 439) 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		
	2021-12-31		
Tkr	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	3 626 644	-2 284 963	1 341 681
Derivat finansiella skulder	-1 319 331	194 119	-1 125 212
SUMMA	**2 148 094**	**-2 090 844**	**57 250**

Tabellen visar att säkerhetsöverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 2 148 Mkr till 57 Mkr.

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal		
	2020-12-31		
Tkr	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	4 810 937	-2 606 111	2 204 826
Derivat finansiella skulder	-2 357 110	167 595	-2 189 515
SUMMA	**2 453 827**	**-2 438 516**	**15 311**

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

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar, Mkr	Fordran	Skuld	Erhållna/lämnade säkerheter	Nettoexponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AA-/Aa3	32	-19	8	6
A+/A1	3 495		1 320	2 175
A/A2	606		611	-5
A-/A3	283		60	224
BBB+/Baa1	202		201	2
BBB/Baa2 endast med CSA	1		0	1
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
K-1				
Av svenska staten helägda bolag	1 370		0	1 370
Av svenska staten delägda bolag	310		0	310
SUMMA	**6 300**	**-19**	**2 199**	**4 083**

Denna handling är undertecknad med digital signatur enligt lagen om elektroniska signaturer. Det är inte möjligt att förfalska det elektroniska innehållet i handlingen utan att det framgår. Dokumentet är arkiverat hos Bolagsverket. 20220228-20220228-165305-7583-7-0.pdf

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.

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

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och totalresultat enligt följande:

Elderivat som ingår i säkringsreserven	2021-12-31	2020-12-31 1)
Bokfört värde, Tkr	57 370	2 016
Nominellt belopp (MWh)	985 641	428 623
Förfallotidpunkt	2022-2024	2021-2023

1) År 2020 säkringsredovisades ej men finns med för att underlätta jämförbarheten.

RISKKONTROLL

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

23 Förfallostruktur fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	2 185 970	2 090 875	2 186 182	3 103 335
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	762 944	626 701	762 944	626 701
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	3 139 006	4 197 719	3 139 006	4 197 719
SUMMA	**6 087 920**	**6 915 295**	**6 088 132**	**7 927 755**

24 Övriga långfristiga fordringar

Övriga ej räntebärande fordringar realiseras på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Realiseras inom 5 år	147 285	154 329	147 285	154 329
Realiseras efter 5 år	280 220	393 205	280 220	393 295
SUMMA EJ RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR	**427 505**	**547 534**	**427 505**	**547 534**

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar	513 188	253 154	513 188	253 148
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-9 903	-13 149	-9 903	-13 149
SUMMA	**503 284**	**240 005**	**503 284**	**239 999**

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 2021 har 294 000 varit förfallna i 1 till 5 dagar, 14 100 varit förfallna i 6–30 dagar, 0 varit förfallna 31–60 dagar och 33 000 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	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Ingående balans	-13 149	-14 350	-13 149	-14 350
Årets reserveringar	-53	-1 518	-53	-1 518
Konstaterade kreditförluster	3 299	2 719	3 299	2 719
UTGÅENDE BALANS	**-9 903**	**-13 149**	**-9 903**	**-13 149**

Denna handling är undertecknad med elektronisk legitimation av Akademiska Hus Aktiebolag. Dokumentnyckel: 005E2AE0195C7E8E7C9B4DA0D9E45

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Avräkning skatter och avgifter	804 762	384 692	804 762	384 692
Erhållna säkerheter	194 119	167 595	194 119	167 595
Övriga kortfristiga fordringar	373 222	620 552	373 435	611 339
SUMMA	**1 372 103**	**1 172 839**	**1 372 316**	**1 163 626**

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Upplupna hyror	46 934	432	46 934	432
Förutbetalda hyreskostnader	—	700	—	700
Förutbetalda driftkostnader	43 203	28 296	43 203	28 296
Övrigt	68 245	114 552	68 245	114 539
SUMMA	**158 382**	**143 980**	**158 382**	**143 967**

28 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Kortfristiga placeringar	1 905 140	1 900 107	1 905 140	1 900 107
Kassa och bank	2 161 979	1 776 551	2 161 908	1 776 227
SUMMA	**4 067 119**	**3 676 657**	**4 067 048**	**3 676 334**

Likvida medel redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt. Dessa placeringar värderas till verkligt värde. Kortfristiga placeringar återfinns i nivå 2 i verkligt värde-hierarikin. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 27 023 Tkr (6 784 Tkr) i det redovisade beloppet av likvida medel för koncernen och moderbolaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

29 Säkringsreserv

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Ingående balans	—	—	—	—
Värdeförändring kassaflödessäkringar				
– Elderivat	157 211	—	157 211	—
Skatteeffekt	-7 549	—	-7 549	—
UTGÅENDE BALANS	**149 662**	—	**149 662**	—

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Övriga räntebärande skulder	2 284 963	2 606 111	2 284 963	2 606 111
Övriga ej räntebärande skulder	587 188	552 312	587 188	544 276
SUMMA	**2 872 151**	**3 158 423**	**2 872 151**	**3 150 387**

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 2 284 962 Tkr (2 606 111).

Av koncernens övriga skulder förfaller 2 636 870 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 225 400 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 9 881 Tkr senare än fem år efter balansdagen. Fördelningen är densamma för moderbolaget.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document
is an original issued by Akademiska Hus.
Document ID:
0054E7E01956C5E87C934D0A0B9645

31 Avsättningar för pensioner

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1, Alternativ ITP (10-taggarlösning) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen. Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 29 314 Tkr (28 702).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, ITP 2, omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggas genom avsättningar i PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppliv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen överfog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens tjänstepensionsverk (SPV). Samtliga förmånsbestämda pensionsförpliktelser är kreditförsäkrade hos PRI Pensionsgaranti. Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2021. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts. ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

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

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

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

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

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

Antaganden	2021-12-31	2020-12-31
Diskonteringsränta, %	1,90	1,10
Löneökning, %	3,20	2,50
Inflation, %	2,20	1,50
Inkomstbasbelopp, %	2,70	2,00
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Återstående tjänstgöringstid, år	9,50	9,80
Mortalitet	DUS14	DUS14

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

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2021-12-31	2020-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	21,8	21,8
Kvinnor	24,3	24,3
Pensionering 20 år efter balansdagen	—	—
Män	23,5	23,5
Kvinnor	25,3	25,3

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2021	2020
Förmåner intjänade under året	28 251	29 461
Ränta på pensionsavsättning	7 829	10 254
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSKOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	**36 080**	**39 715**

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

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2021	2020
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	-19 330	16 533
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	3 525	-13 110
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**-15 805**	**3 423**

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	690 091	661 924
Tjänstgöringskostnad under perioden	28 251	29 461
Nettoräntekostnad	7 829	10 254
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)	—	—
Förändringar i finansiella antaganden	-19 330	16 534
Erfarenhetsbaserade justeringar	3 525	-13 110
Pensionsutbetalningar	-17 547	-14 972
UTGÅENDE BALANS	**692 819**	**690 091**

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
0052E7E0195A35E8E7C83400A0009452

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	17 497	16 087
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	69 466	65 898
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	605 856	608 106
SUMMA	**692 819**	**690 091**

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	2021-12-31	2020-12-31
Bokförd pensionsförpliktelse enligt redovisade antaganden	692 819	690 090
Diskonteringsräntan ökar med 0,5 procentenheter	625 746	621 471
Diskonteringsräntan minskar med 0,5 procentenheter	769 478	768 777
Inflationen ökar med 0,5 procentenheter	747 604	745 580
Löneökningen ökar med 0,5 procentenheter	735 464	734 087

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 25 850 Tkr (36 080) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

	2021-12-31	2020-12-31
FPG/PRI-pensioner	279 231	269 678
Övriga pensioner	49 173	54 612
SUMMA	**328 404**	**324 290**

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:

Pensionsförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	324 290	311 094
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	7 920	16 112
Räntekostnader	13 290	12 920
Utbetalningar	-16 378	-15 368
Förskottsinbetalda pensionsmedel	-718	-468
UTGÅENDE BALANS	**328 404**	**324 290**

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2021	2020
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	7 920	16 112
Räntedel av pensionskostnad	13 290	12 920
PENSIONSKOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	**21 210**	**29 032**
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	29 314	28 702
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	11 965	13 689
TOTALA PENSIONSKOSTNADER	**62 489**	**71 423**

32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 836 682	1 867 816	1 836 682	1 841 707
Upplupna lön- och personalkostnader	67 054	50 877	67 054	50 877
Upplupna drift- och underhållskostnader	117 900	71 142	117 900	71 142
Upplupna investeringar	13 031	12 442	13 031	12 442
Upplupna räntor	180 819	228 084	180 819	228 084
Övriga interimsskulder	86 968	112 231	86 968	112 231
SUMMA	**2 302 454**	**2 342 592**	**2 302 454**	**2 316 483**

33 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	10 751 697	11 369 040	12 090 005	11 347 476
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	12 173 881	6 942 136	12 173 881	6 942 136
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	40 153 451	44 372 717	23 393 108	29 680 883
SUMMA	**63 079 028**	**62 683 893**	**47 656 994**	**47 970 495**

Denna handling är undertecknad med digitala signaturer enligt svensk lag. Undertecknarna har med sina signaturer bekräftat att innehållet är det som de har undertecknat. Det är inte möjligt att ändra handlingen utan att det blir synligt. Validera dokumentet på www.penneo.com med hjälp av dokumentnyckeln 00F2-7E01-95A5-F8E7-C8D0-A0B5-5

34 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	**2021**	2020
Avskrivningar mm	14 440	13 067	1 579 098	1 594 218
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-12 519 599	-3 239 913	—	—
Realisationsvinst (–)/ förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	—	—	127 153	-2 617
Värdeförändringar finansiella instrument	-579 738	93 010	-579 738	93 010
Utdelning i dotterbolag	—	—	—	—
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2 728	28 167	4 114	13 196
Övrigt	171 248	139 430	171 893	121 792
SUMMA	**-12 910 921**	**-2 966 239**	**1 302 520**	**1 819 599**

Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 424 860 Tkr (2 795 134) erlagts av koncernen, varav 2 424 860 Tkr erlagts i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 2 165 958 Tkr (4 420) erhållits, varav 2 165 958 Tkr erhållits i likvida medel.

Kommentarer finansieringsverksamheten

Ingående saldo för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 39 448 000 Tkr. Utgående saldo uppgår till 37 539 052 Tkr. Minskningen består av ett negativt kassaflöde på 856 817 Tkr från finansieringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på -1 052 130 Tkr avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Spärrade bankmedel	27 023	6 784	27 023	6 784
Credit Support Annex	194 118	167 595	194 118	167 595
SUMMA	**221 141**	**174 379**	**221 141**	**174 379**

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

36 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	**2021-12-31**	2020-12-31
Komplementäransvar	—	—	—	34 745
Ansvarsförbindelse FPG/PR	5 710	5 504	5 710	5 504
SUMMA	**5 710**	**5 504**	**5 710**	**40 249**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity and integrity of the document can be verified.
Document ID:
005E87E01956C58E7C634000000645

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	
	2021	2020	**2021**	2020
Intäkter	—	—	—	—
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	841 568	—
SUMMA	**0**	**0**	**841 568**	**0**
FORDRINGAR				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	—	1 021 692
SUMMA	**0**	**0**	**0**	**1 021 692**
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	1 338 308	12 582
SUMMA	**0**	**0**	**1 338 308**	**12 582**

38 Händelser efter balansdagen

Under februari 2022 har avtal om att sälja en fastighet tecknats. Tillträde beräknas per den 1 april. Total uthyrningsbar yta uppgår till 3 300 kvm. Under mars 2022 har avtal tecknats om att sälja en fastighet med beräknat tillträde per den 2 maj. Total uthyrningsbar yta uppgår till 9 700 kvm. Under mars 2022 har även avtal tecknats om att sälja mark om 110 000 kvm. Transaktionernas bedömda marknadsvärde uppgår till drygt 700 Mkr.

Under januari utsågs Anna Alsborger till ny fastighetsdirektör och Peter Anderson till ny CFO. Tjänsterna tillträds per den 1 februari respektive senast per den 1 juli månad.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is
an original issued by the above mentioned party.
Document ID:
005E87EE01959F5BE7C934D0A0099A42

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 2021 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den 16 mars 2022

Anitra Steen
Styrelseordförande

Erik Sandstedt
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Peter Gudmundson
Styrelseledamot

Robin Teigland
Styrelseledamot

Svante Hagman
Styrelseledamot

Örjan Wikforss
Styrelseledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

John Johnsson
Arbetstagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document
is genuine and has not been altered.
Signed by: Akademiska Hus AB
Serial-No: 20220316-095537-CEST-00195E5F2BE7C3400A0009E45

Revisionsberättelse

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–98 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

This file is sealed with a digital signature
the seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
Document ID:
0052A7E0195A5B8E7103409A0206A5

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat 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 rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens väsentlighetstal

- Övergripande väsentlighetstal: 1 250 (1 100) Mkr
- Särskild materialitet: 229 (200) Mkr

Hur vi fastställde det

- Övergripande väsentlighetstal: 1 procent av koncernens totala tillgångar.
- Särskild materialitet: 5 procent av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi ifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.

Motivering av valet av väsentlighetstal

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 samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

This file is protected with a digital signature.
It is located in the original PDF-version.
Dokument-ID:
005E87EE0195A5F9B37C9340A0A0B9AE

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 2021-12-31 till 112,3 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av till exempel 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 cirka 30 procent av fastighetsbeståndets värde. Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2021-12-31. 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. • 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Penneo.io
0052-7FE0-1955-F9E7-C340-0000-2025

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–37 samt 104–127. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB för år 2021 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity of the document can be proven.
Document ID:
00F87FE01954C7BB7103400A0099E45

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den 16 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

This page is part of a digital signature. It is not allowed to change the appearance of the page.
Document ID:
09E3E7E01953F9B37C9340A0D9E2

Innehåll

Om hållbarhetsrapporteringen	105
Intressentdialog	106
Våra väsentliga områden	107
FN:s globala mål	107
Hållbarhetsstyrning	109
EU:s taxonomi	110
Ekonomisk data	111
Miljö- och klimatdata	111
Social data	113
Hantering av klimatförändringarna	116
GRI-index och Global Compact	120
Bestyrkanderapport	123

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the authenticity
of the document
Beskrivning:
D5F57EE01959F5BE7C934D0A0099E45

Om hållbarhetsrapporteringen

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Från och med 2018 är rapporten upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten, varför även beskrivningen av detta arbete till största del återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsnoterna på sidan 109.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten utgör vår Communication on Progress och är en redovisning av vårt stöd, kopplat till både Global Compacts tio principer och FN:s 17 globala hållbarhetsmål.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen, se not 1. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 1–4, 10–37, 45–48, 105–109, 111–122 och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Akademiska Hus hållbarhetsrapport 2021 har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap samt GRI Standards. Rapporten, exklusive taxonomin på sidan 110, 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 123. Föregående årsredovisning publicerades 26 mars 2021.

Under 2021 har inga betydande förändringar skett i organisationen eller i vår leverantörskedja. Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något genom försäljning, förvärv och färdigställande av nya fastigheter/projekt. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men kan behöva beaktas vid jämförelse av nyckeltal för energianvändning och växthusgaser.

Akademiska Hus har sedan 2019 rapporterat klimatpåverkan från byggprojekt i Scope 3. Klimatanalyserna utvecklas över tid, och i takt med att branchens kunskaper kring klimatberäkningar blir allt mer utvecklade. Under 2021 driftsattes fem nybyggnadsprojekt. Fyra av dessa projekt har projektspecifika klimatberäkningar där endast mindre justeringar gjorts via schabloner för att få fullständig redovisning. För ett projekt saknades projektspecifik klimatberäkning varvid dess klimatbelastning baseras på schabloner. Under året har även schabloner för klimatbelastning för ombyggnation uppdaterats, i takt med nytillkommen kunskap.

Inga andra betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av GRI-rapporteringen har gjorts från tidigare år. Relevanta avgränsningar beskrivs under respektive delområde.



KONTAKTPERSON

Caroline Arehult, vd, caroline.arehult@akademiskahus.se

This file is sealed with a digital signature.
It is prohibited to change the contents of the document.
Document ID:
00F5A7FE01954C5EBE7C0340DA0C0645

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 på 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.

Formerna för hur vi genomför dialoger har utmanats under en tid då corona-pandemi råder. De fysiska mötena har reducerats till ett minimum men har kompenserats med digitala mötesformer, som resulterat i en hög tillgänglighet, bred involvering och nya relationsytor.

Under 2021 har vi fokuserat på att utreda hur pandemin påverkar kunder och studenter och hur vi på ett effektivt sätt kan bidra till en så bra leverans som möjligt. Även dialogen med våra medarbetare har fördjupats för att kunna erbjuda en god och utvecklande arbetsmiljö under pandemin.

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

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

This page is part of the digital document. Its integrity is guaranteed with a digital signature. Document ID: 005E2EE0105C5E8E7C0840A0099E42

Våra väsentliga områden

För att identifiera de frågor som är viktigast för Akademiska Hus värdeskapande genomförs en väsentlighetsanalys där bolaget i bred representation skapar sig en samlad bild av situationen i omvärlden, bolagets roll på marknaden, vår påverkan på omvärlden, förväntningar från intressenterna och andra faktorer.

Analysen uppdateras årligen för att hållas aktuell och relevant. Under 2020 genomfördes en omfattande omvärldsanalys i samband med översyn av bolagets strategi. Analysen gav viktiga insikter kring förändringar i samhället som påverkar vår bransch och verksamhet. Klimatfrågan och corona-pandemin var dominerande redan under 2020 och har ökat i relevans under 2021.

Med utgångspunkt i årets intressentdialoger och omvärldsanalys så har vi bedömt att våra fyra väsentliga områden är både relevanta och högprioriterade i vår strävan att lyckas med vårt långsiktiga hållbarhetsarbete och ett framgångsrikt värdeskapande.

Matrisen på sidan 109 beskriver respektive områdes strategiska påverkan och relevansen i vår verksamhet samt hållbarhetsstyrningen för var och ett av de fyra väsentliga områdena.

Värdeskapande kunskapsmiljöer

Med ett klimateffektivt och innovativt utvecklingsarbete på våra campus och med ett affärsmässigt förhållningssätt skapar vi värde och långsiktig nytta för både våra intressenter och miljön. Vi ger de sociala perspektiven kring välbefinnande och tillgänglighet stort fokus.

Resurseffektiv verksamhet

Vi använder de tillgångar vi har och de resurser vi tar i anspråk på ett effektivt sätt för att minska belastningen på miljön. Samverkan kring innovation är centralt och bygger en hög utvecklingsförmåga.

Ansvarsfulla relationer

En hög transparens i relationen med våra kunder skapar förståelse för vår roll och vårt uppdrag. Vi ställer tydliga krav på hög etik både hos oss själva och av våra leverantörer, så att vi tillsammans kan bidra till ett hållbart samhälle.

Omsorg om människor

Genom att arbeta proaktivt för en hälsosam och säker arbetsmiljö för medarbetare såväl som kunder och leverantörer så utvecklar vi branschen och stärker relationen med våra intressenter.

This file is saved with a digital signature.
Any alteration of the document will invalidate the signature.
Document ID:
005E87E0105C5E87C03400A0000945

FN:s globala mål

Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är välgrundat i Global Compacts tio principer och vårt värdeskapande vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. I vår affärsplan, med mål och aktiviteter, finns en tydlig koppling till de globala mål och tillhörande delmål som bedömts vara mest relevanta för Akademiska Hus, vilket försäkrar oss om att vi genom vårt dagliga arbete bidrar till de globala målen.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
4. GOD UTBILDNING FÖR ALLA *Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.*	
4.A 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 utformning av studentboenden.
5. JÄMSTÄLLDHET *Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.*	
5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.	• Aktivt arbete med likabehandling genom planen "Lika Unika".
7. HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA *Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.*	
7.2 Öka andelen förnybar energi i världen Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.	• Mål och aktiviteter för att nå klimatneutralitet till 2035 inom fastighetsdrift och intern verksamhet, vilket inkluderar investeringar i förnybar energi.
7.A 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.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT *Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.*	
8.2 Främja ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk innovation och uppgradering Uppnå högre ekonomisk produktivitet genom diversifiering, teknisk uppgradering och innovation, bland annat genom att fokusera på sektorer med högt förädlingsvärde och hög arbetsintensitet.	• Aktivt arbete med energiplaner och teknisk uppgradering. • Innovationssamarbeten med kunder och andra parter kring teknisk uppgradering och ökad effektivitet.
8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion Fram till 2030 successivt förbättra den globala resurseffektiviteten i konsumtionen och produktionen samt sträva efter att bryta sambandet mellan ekonomisk tillväxt och miljöförstöring, i enlighet med det tioåriga ramverket för hållbar konsumtion och produktion, med de utvecklade länderna i täten.	• Mål för klimatneutral verksamhet till 2035 i hela värdekedjan där såväl förvaltning som projekt ingår. • "Co-Living" – ett innovationsprojekt kring utformning av olika former av delat boende.
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 arbetskrafts-invandrare, i synnerhet kvinnliga migranter, och människor i otrygga anställningar.	• Aktivt engagemang och grundare i bransch-organisationen Håll Nollan, som verkar för stärkta krav för säkra arbetsplatser. • Arbetsmiljödialog förs regelbundet i våra förvaltningsområden.
11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN *Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.*	
11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp utvecklingsområden.	• Mål om antal tillskapade studentboenden. • Fokus på prisvärd studentboendesituation genom rimlig månadshyra och att planera för ett hållbart vardagsliv.
11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering Till 2030 verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar i alla länder.	• Miljöcertifiering av all nybyggnation (Guld) och större ombyggnation (minst Silver). • Metod för campusplaner med starkt fokus på deltagande genom en bredd av intressenter. • Motståndskraft avseende förändrat klimat beaktas vid investeringar.
11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning.	• Metod för campusplaner, inkluderar grönområden och dess roll i stadsbilden.

PRIORITERADE MÅL Prioriterade delmål	Akademiska Hus bidrar genom
12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION *Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.*	
12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser Senast 2030 uppnå en hållbar förvaltning och ett effektivt nyttjande av naturresurser.	• Mål avseende energireduktion och systematiskt arbete med driftoptimering i hela beståndet. • Utveckla affärsmodeller för lokaleffektivisering genom exempelvis digitalisering av fastigheterna.
12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall Senast 2020 uppnå miljövänlig hantering av kemikalier och alla typer av avfall under hela deras livscykel, i enlighet med överenskomna internationella ramverket, samt avsevärt minska utsläppen av dem i luft, vatten och mark i syfte att minimera deras negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.	• Kontroll och krav av ingående kemikalier ingår som del i kvalitetsarbetet kopplat till Miljöbyggnadscertifiering av byggnader. • Kemikalier i verksamheten registreras och följs i systemet Byggvarubedömningen.
12.5 Minska mängden avfall markant Till 2030 väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall.	• Akademiska Hus deltagande i den nationella samverkansarenan CC Build för att bygga kunskap och skapa metoder för att öka förutsättningarna för återbruk.
12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling Främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar.	• Deltagande i branschgemensamma grupper med mål att utarbeta krav och kravnivåer för hållbar upphandling, inom exempelvis rivning och anläggningsmaskiner.
13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA *Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.*	
13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder.	• Ett aktivt fokus på klimat med målsättning om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2035. • Analys inom befintligt bestånd samt vid investering för att öka anpassningsförmågan mot klimatrelaterade risker.
17. GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP *Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.*	
	• Initiativtagare och samarbetspartner i en mängd samarbetsprojekt med fokus på hållbar utveckling tillsammans med kunder, forskningsparter, branschkollegor och andra parter.

This file is signed with a digital signature
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
Document ID:
0052A7E0195A5B8E7C84B0A0E45

GRI 103-1

Hållbarhetsstyrning	Värdeskapande kunskapsmiljöer	Resurseffektiv verksamhet	Omsorg om människan	Ansvarsfulla relationer
GRI-STANDARDER	– GRI 201: Ekonomiskt resultat – GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter	– GRI 302 (CRE-1): Energi – GRI 305 (CRE-3): Utsläpp – GRI 307: Efterlevnad miljölagar – CRE 8: Produktansvar	– GRI 403: Hälsa och säkerhet – GRI 405: Mångfald och jämställdhet	– GRI 205: Antikorruption – GRI 308 och 414: Leverantörsutvärdering avseende miljö och sociala kriterier
VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS	Genom att skapa värdeskapande, hållbara och inkluderande kunskapsmiljöer kan vi bidra positivt till samhällsekonomin, miljön och människorna som vistas i våra miljöer.	Vår verksamhet är belastande för miljön men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta enligt försiktighetsprincipen kan vår påverkan minska. Principen används vid materialval och vid utformning av projekt för att förhindra skador på miljö och människa.	En säker och hälsosam 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. För en god kundupplevelse är det viktigt att ge bra förutsättningar för att må bra i våra fastigheter. I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns betydande risker gällande hälsa och säkerhet.”	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.
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.	Vårt ansvar är att agera resurseffektivt i vår verksamhet och samtidigt ställa krav på leverantörer avseende processer, energi och material. 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.	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.
BEGRÄNSNINGAR I RAPPORTERINGEN	Vi utvecklar kunskapsmiljöer och campus tillsammans med våra kunder primärt, men även andra intressentgrupper involveras i processerna.	Vi har fokus på hela verksamheten, från planering och genomförande av byggprojekt till den löpande förvaltningen av fastigheter och campus.	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.	Begränsningen är lagd till att omfatta våra medarbetare samt första linjens kontakter avseende våra leverantörer.
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.	Resurseffektiv användning av material och energi, men även ett effektivt nyttjande av lokaler ingår.	Se specifik styrning i Hållbarhetsnoter (403:1-7) samt information i medarbetaravsnittet på sid 36–37.	Vårt ansvar är att ställa tydliga krav och att följa upp dem. Våra leverantörer och deras underleverantörer har ett ansvar att efterleva dem. Som offentlig beställare har våra krav stor påverkan i byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.
VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE	Målet är att skapa värdeskapande kunskapsmiljöer som bidrar till att öka attraktiviteten hos lärosätena och att stärka Sverige som kunskapsnation.	Genom att arbeta resurseffektivt vill vi minska påverkan på miljön i stort genom att hushålla med naturresurser, minska påverkan på den biologiska mångfalden och minska klimatbelastningen.	Vi vill skapa en hälsosam arbetsplats fri från olyckor som är inspirerande och där människor vill utvecklas och bidra.	Målet är att nå hög affärsetik i upphandlingar, att följa efterlevnaden av dem, samt att bygga relationer som är ansvarstagande.

GRI 103-2

• POLICIES [1]	– Processmetod för Campusutveckling med hållbarhetsfokus	– Hållbarhetspolicy – Klimat- och energistrategi – Riktlinje för tjänsteresor	– Jämställdhet och mångfaldsplan – Hållbarhetspolicy – Arbetsmiljöpolicy	– Uppförandekod, intern samt för leverantörer – Inköpspolicy – Inköpsrutiner
• ÅTAGANDEN UTÖVER SVENSKA LAGAR OCH RIKTLINJER	– Campusplaner och andra planeringsdokument tillsammans med kunderna	– Anslutna till Fossilfritt Sverige – Certifiering av nya byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad	– Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet ”Håll Nollan”	– Vi stödjer Global Compact i arbetet med dess tio principer samt FN:s globala hållbarhetsmål
• MÅL [1,2]	– Nöjd Kund Index – Antal studentboenden – Innovation i samverkan	– Energireduktion – Antal miljöcertifierade byggnader – Klimatneutralitet	– Olycksfri arbetsplats (ELTAR) – Prestationsindex (AHPI)	– Nöjd Kund Index – Antal fall av korruption – Antal/andel leverantörskontroller
• SÄRSKILDA PROCESSER, PROJEKT, PROGRAM OCH INITIATIV [1]	– Processmetod för Campusutveckling – Citylab – Miljö och Arbetsmiljöledningssystem	– Klimatberäkningar i projekt – System- och materialvalsutredningar – Miljöbyggnadscertifieringar – Miljö- och arbetsmiljöledningssystem	– Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud – Rapportering med ”Sjuk och frisk” – Uppdragsdialog	– Visselblåsarfunktion, intern samt extern – Etiska råd, internt – Affärsetisk riktlinje och utbildningsfilm – Introduktion av leverantörer
UTVÄRDERING AV STYRNING	– Analys av Nöjd Kund Index (sidorna 12–13)	– Årligt klimatavtryck (sidan 113) – Miljö- och arbetsmiljöledingssystem följs upp genom ledningens genomgång	– Årliga revisioner (interna, externa, sidan 17) – Analys av prestationsindex (AHPI)	– Etiskt råd – Leverantörsuppföljningar (sida 35)

Läs mer om ansvarsfördelning och kontrollmekanismer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–55. 1) Samtliga Akademiska Hus fastigheter och enheter ingår. 2) Läs mer om mål och utfall på sidorna 12–13.

This document is digitally signed. The signature is part of the document. Document ID: 00F53FE0195A0F9E7:C9480A020645

EU:s taxonomi

Akademiska Hus verksamhet omfattas av upplysningskraven enligt EU:s taxonomiförordning. För räkenskapsåret 2021 redovisas nyckeltalen för den andel av vår verksamhet som bedöms omfattas av de ekonomiska aktiviteter som definierats av taxonomin. Nyckeltalen som redovisas är; andel av omsättning, kapitalutgifter samt driftsutgifter. Huvuddelen av vår verksamhet återfinns inom kapitel 7, Bygg- och fastighetsverksamhet. Akademiska Hus kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Ingen screening gällande våra leverantörer har ännu gjorts eller tillgodoräknats i 2021 års siffror.

För samtliga aktiviteter inom kapitel 7 finns tekniska krav framtagna för två av miljömålen, begränsningar av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar. Övriga delar inom kapitel 7 ingår i våra stödaktiviteter. De rapporteras inte som separata aktiviteter och ingår inte i vårt nyckeltal för omsättning med anledning av att de inte genererar omsättning.

För räkenskapsåret 2022 ska även andelen av vår verksamhet som bedöms vara förenlig med taxonomins kriterier redovisas. Att ta fram dessa upplysningar kommer vara förenat med utmaningar och till viss del även osäkerheter, eftersom såväl kravtexter som beräkningsförutsättningar tillkommer löpande under nästkommande år. Efter en initial analys av vårt befintliga byggnadsbestånd görs bedömningen att vi kommer att möta det tekniska kriteriet för energiprestanda, den så kallade topp 15-nivån, relativt väl. Denna slutsats grundar sig på en studie som Fastighetsägarna låtit göra av Sveriges samlade bestånd. Dock kan dessa nivåer komma att justeras efter att Boverket slutfört sitt regeringsuppdrag under våren 2022. Vidare analys av bolagets verksamhet kommer att genomföras under 2022 för att även omfatta tillkommande krav och miljömål inom ramen för EU-taxonomin.

Tabellen presenterar Akademiska Hus siffror för räkenskapsåret 2021 och följande antaganden har gjorts:

	Totalt för koncernen, Mkr	Andel som omfattas av taxonomin (%)	Andel som ej omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	6 678	99,8	0,2
Driftsutgifter (OPEX)	475	97,3	2,7
Kapitalutgifter (CAPEX)	4 604	99,3	0,7

Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Den andel som omfattas av taxonomin avser främst hyresintäkter med tillägg för intäkter i A Working Lab-konceptet samt övrig försäljning såsom tjänster och media till våra kunder. Övriga rörelseintäkter omfattas ej av taxonomin och avser i huvudsak statliga bidrag och försäkringsersättningar.

Nyckeltal för driftsutgifter totalt avviker från kostnader för fastighetsförvaltningen. Totala driftsutgifter består av underhållskostnader, utvecklingskostnader samt en liten del tillsyn och skötsel som avser takskottning. Den andel som omfattas av taxonomin motsvarar i huvudsak underhållskostnader, utvecklingskostnader och takskottning med avdrag för driftsutgifter avseende egna lokaler. Schablonberäkning har använts på de fastigheter som nyttjas internt och externt. Beräkningen har baserats på kontraktsytor.

Nyckeltal för kapitalutgifter totalt består av samtliga investeringar under året. Se noterna 14, 18 och 19. Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt. Schablon har använts för gemensamma fastigheter, på samma sätt som för driftsutgifter.

Omsättning



Driftsutgifter



Kapitalutgifter



Kompletterande information

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Akademiska Hus GRI-indikatorer vilka är i linje med våra väsentliga områden. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

GRI 200 Ekonomiska 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 fokusområden är det ekonomiska ansvaret viktigt, men för områdena "Värdeskapande kunskapsmiljöer" samt "Ansvarsfulla relationer" är det helt avgörande.

GRI 201-1 Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde

Tkr	2021	2020	2019
DIREKT TILLSKAPAT VÄRDE			
Intäkter	6 679	6 418	6 217
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer[1]	-1 574	-1 558	-1 717
Löner och ersättningar till anställda	-327	-307	-295
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-19	-13	-13
Sociala avgifter	-172	-155	-141
Skatt[2]	-584	-577	-431
Räntor till långivare, netto	-55	-675	-966
Utdelning till aktieägare	-2 142	-1 905	-1 663
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	**1 806**	**1 228**	**991**

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration

2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

GRI 300 Miljö- och klimatdata

Akademiska Hus har genom sitt stora fastighetsbestånd samt en omfattande projektportfölj en stor påverkan på klimatet. Stora volymer material och resurser används årligen vid såväl förvaltning av våra fastigheter som vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar. Vi lägger stort fokus på att minska både energibehov och klimatpåverkan från såväl projektverksamhet samt från fastighetsdrift. Att utveckla campus så att vi kan möta våra kunders målsättningar och behov på ett klimat och resurseffektivt sätt är en hög prioritet samtidigt som vi säkerställer att material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till omgivande ekosystem. Akademiska Hus arbetar systematiskt med sitt miljöarbete enligt miljöledningssystemet ISO14001:2015. Vårt miljömässiga ansvarstagande avspeglas i huvudsak i fokusområdet "Resurseffektiv verksamhet".

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 ca 2 procent av vår totala elanvändning.

MWh, årlig ökning i %	2021		2020		2019		2018	
Egenproduktion av el från förnybara källor	MWh	%	MWh	%	MWh	%	MWh	%
– Solel	6 807	38	4 916	27	3 873	88	2 057	68

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

Den energi som redovisas baseras på uppmätta värden och inkluderar hyresgästernas energianvändning. Den andel som debiteras till hyresgästerna särredovisas.

MWh[1]	2021	2020	2019
Total energianvändning (icke förnyelsebar energi)	6 856	21 558	34 977
Total energianvändning (förnyelsebar energi)	735 865	717 198	729 057
Total el	368 331	367 134	382 280
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	237 656	235 702	253 313
Total värme	292 385	289 733	298 058
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	70 933	60 633	71 350
Total kyla	78 904	78 765	77 854
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	69 494	70 527	70 622
Total biogas/ånga	3 101	3 123	5 842
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	0	0	5 354

1) Bränsletyper redovisas under indikator 305-1 samt 305-2.

Under året har byggnadsbeståndet ökat en aning, liksom den totala mängden köpt energi. Den genomsnittliga energianvändningen har ökat med 0,8 procent. Mindre förändringar i fastighetsbeståndet svarar för en del av ökningen men huvudparten kan kopplas till den utmanande situation som gällt avseende att driftoptimera fastigheterna. Under rådande pandemi har den tidvis låga persontätheten i lokalerna gett ett ökat värmebehov för att nå önskade börvärden i lokalerna. Vi har även varit angelägna om att hålla uppe ventilationsnivåerna för att säkra en hälsosam inomhusmiljö. Därmed har handlingsutrymmet begränsats för att kunna reducera energibehovet i fastigheterna. Återgången till campus under sommaren 2021 innebar att campus åter öppnade för användning, men nyttjandet av lokalerna har varit mer intermittent än ett normalår.

Andelen förnybar eller återvunnen energi från bolagets energianvändning utgjorde 99 procent. Med återvunnen energi avses den andel som anges i fjärrvärmeleverantörernas produktionsmixer, exempelvis värme från avfallsförbränning samt spillvärme från industri.

GRI CRE-1 Energiintensitet

kWh/kvm	2021	2020	2019
Energiintensitet = Energianvändning per kvm	184,3	183,1	192,4

Energiintensiteten har ökat med 0,8 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas förbrukningsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA) och utgörs av ett tidsavvägt värde.

GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2021	2020	2019	2018
Total reduktion, MWh	-3 966	25 279	29 772	-14 191
Investerat, kronor	158 270 564	174 431 100	168 269 193	126 996 023

This file is protected with a digital signature.
It is illegal to modify this document.
Document ID:
005E2E7E01954C3F83E7C9340A0035E5

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar har fortsatt varit hög under 2021. Arbetet med energiinvesteringar har försvårats till följd av pandemin eftersom genomdrivning av beslut för att påbörja energiåtgärder i fastighetsbeståndet varit utmanande i tider av stor personalfrånvaro och stort fokus på de mer närliggande frågorna. 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 2021. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskalsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering. Produktionskapaciteten av el genom solceller ökade under året med 38 procent jämfört med 2020 och uppgår nu till 6 807 MWh.

Utsläpp av växthusgaser

Akademiska Hus har högt ställda mål om klimatneutralitet. 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 2021 har bolagets styrelse fattat beslut om ett nytt klimatmål vilket beskrivs utförligt på sidorna 28–31. 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. Innehåll och detaljer kopplat till respektive Scope utvecklas mer utförligt i skrivningen nedan.

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

Under 2021 utgjorde Scope 1-utsläppen 1 061 ton CO_2e av vilken majoriteten hänförs till användning av köldmedier. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på underlag från anläggningar med rapporteringsplikt. Rapportering till tillsynsmyndighet sker årligen i mars månad, varvid värdena som redovisas är från 2020 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 3 101 MWh (3 123 MWh) och baseras på inköpt biogas. Emissionsfaktor för biogas är 0 g CO_2/kWh.

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. Den andel som debiteras hyresgäst redovisas separerat för ökad transparens.

CO_2-utsläppen i detta Scope har endast ökat marginellt under året till följd av det svagt ökade energibehovet i fastigheterna (se GRI 302-1) då ökningen i stort har balanserats ut av att emissionsfaktorerna för fjärrkyla uppdaterats. CO_2-beräkningarna för fjärrvärme och fjärrkyla baseras på indata från Energiföretagens årliga sammanställning vilket innebär att värdena är marknadsbaserade samt att de omfattar CO_2e. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan ansätts till 1 g/kWh trots att värdet för marknadsbaserad el enligt norm är 0 g/kWh.

GRI 305-3: Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

I Scope 3 är klimatbelastningen från Kategori 1, köpta varor och tjänster, den dominerande posten. Denna kategori inkluderar inköp av material och tjänster och innefattar därmed stora delar av projektverksamhetens klimatbelastning. För att kunna reducera klimatpåverkan från projektverksamheten behövs fakta, varför bolaget beslutat att genomföra klimatkalkyler på samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt. Klimatkalkylen ska genomföras under projektets olika skeden i syfte att utgöra ett redskap för välgrundade beslutsunderlag och möjliggöra jämförelse mellan olika alternativ och lösningar under såväl projektering som produktion. Under året har en vägledning och metodbeskrivning för klimatberäkningar tagits fram för att skapa tydlighet avseende förutsättningar för projektspecifika målsättningar och för genomförande av klimatberäkningar. I takt med att projektspecifika klimatberäkningar genomförs hos oss, samt i branschen i stort, så lär vi oss mer om klimatbelastningen från olika konstruktioner och lösningar. Analys av tillgängliga beräkningar visar att tidigare antagna schabloner för nybyggnation och större ombyggnation varit överskattade, med upp till 30 procent.

Årets sammanställning ingår de fem nybyggnadsprojekt som driftsatts under rapporteringsåret. Fyra av dessa projekt har projektspecifika klimatberäkningar där endast mindre justeringar gjorts via schabloner för att få fullständig redovisning. För ett projekt fanns ingen projektspecifik klimatberäkning varvid dess klimatbelastning baseras på schabloner. År 2020 utgjordes alla nybyggnadsprojekt utifrån antagna schabloner.

För ombyggnationer och hyresgästanpassningar har inga projektspecifika klimatberäkningar gjorts utan klimatbelastningen har uppskattats genom schabloner och genom kostnadsanalyser. Antagen schablon för ombyggnationer är reducerad jämfört med 2020 utifrån den omvärldsanalys som sker i området.

Den förhållandevis stora ökningen av utsläpp inom Scope 3 beror i allt väsentligt från mängden färdigställd yta i nybyggnadsprojekt, en yta som kraftigt överträffar motsvarande siffra från 2020. Akademiska Hus har som ambition att jobba med en aktiv överfasning mot mer resurseffektiv ombyggnation och hyresgästanpassning och ett perspektiv där nybyggnation inte ses som förstahandsvalet. Denna förändring pågår redan idag i verksamheten men kommer att ge effekt i klimatkalkylen först på några års sikt.

GRI 305-4 /CRE-3: Utsläppsintensitet växthusgaser

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter var 5,3 kg CO_2 per kvadratmeter (5,4 kg CO_2/kvm). Utsläppsintensiteten baseras på energianvändningen så som redovisas i 305-2, dvs med hyresgästens verksamhetsenergi inkluderad, samt med tillägg från klimatbelastningen i Scope 1 (köldmedier). Arean som används i beräkningen är bruksarea (BRA). Klimatbelastningen för Scope 1 och 2 i tabellen nedan motsvarar marknadsbaserad klimatpåverkan. Platsbaserad klimatpåverkan summerar till 79 997 ton CO_2 under 2021.

Ton växthusgaser	2021	2020	2019	2018
SCOPE 1				
Bränslen	0	0	0	1
Företagsbilar	14	14	22	86
Köldmedier	1 047	1 648	1 648	—
SUMMA SCOPE 1	**1 061**	**1 662**	**1 670**	**86**
SCOPE 2 (marknadsbaserad)				
Fjärrvärme	19 730	15 479	25 214	28 211
Fjärrkyla	287	4 273	2 614	532
El	368	366	380	384
Biogas/Ånga	2	1	38	2
varav vidaredebiterat till hyresgäst				
Fjärrvärme	4 794	3 240	6 036	4 095
Fjärrkyla	253	3 826	2 371	53
El	237	235	252	131
Biogas/Ånga	2	1	38	2
SUMMA SCOPE 2	**20 387**	**20 119**	**28 246**	**29 129**
SCOPE 3-UTSLÄPP	Kategori			
Material i byggprojekt	1	46 640	29 372	37 712	—
Markskötsel	1	750	938	938	—
Produktion och distribution energibränslen (i Scope 1 och 2)	3	6 310	6 783	7 581	—
Transporter i byggprojekt	4	3 506	355	1 111	—
Avfall från byggprojekt	5	1 698	1 539	2 129	—
Flyg samt tåg	6	90	41	258	263
Taxi samt hyrbil	6	3	2	17	16
Hotell	6	3	3	5	—
Privata bilar i tjänst	6	10	37	64	54
Pendlingsresor	7	169	219	410	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP		**59 180**	**39 289**	**50 225**	**333**
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)		**80 628**	**61 070**	**80 141**	**29 548**
SUMMA TOTALA UTSLÄPP SOM KLIMATKOMPENSERAS [1]		**80 628**	**23 021**	**—**	**—**
Utsläppsintensitet (kg/kvm (BRA)) [2]		5,3	5,4	7,1	7,0
Utsläppsintensitet (kg/kvm (BRA)), inklusive klimatkompensation		0,0	0,0	7,1	7,0

1) För 2021 klimatkompenserades hela klimatavtrycket och för 2020 kompenserades belastningen från Scope 1, Scope 2, samt delar av Scope 3 (Markskötsel från kategori 1, kategori 6 och kategori 7)
2) Inkluderar klimatbelastning från hyresgästernas verksamhetsenergi

This PDF is created with a trial version of PDFelement
Remove this message by purchasing the full version
00052E7E01951CF6E27C3400A0026E32

KLIMATKOMPENSATION

Under 2020 klimatkompenserade Akademiska Hus för klimatavtrycket från den interna verksamheten och fastighetsdriften. Under 2021, i linje med bolagets nya klimat- och energistrategi, utökades denna ambition till att omfatta hela verksamhetens klimatbelastning, d.v.s. scope 1, 2 och 3. Klimatkompensationen sker via FN:s CDM-krediter från projekt inom vindkraft samt elkraft från avfall i Indien. Vi ser kompensationen som en interimsåtgärd för att minska effekten av bolagets klimatbelastning. Samtidigt är vår strategi tydlig, vi ska åstadkomma reell reduktion. Strategin för klimatkompensation kommer därför att ses över och tekniker som erbjuder reell reduktion, som Bio-CSS, kommer att bli alltmer aktuellt i framtiden.

EFTERLEVNAD AV MILJÖLAGAR

GRI 307-1: Efterlevnad av miljölagar

Akademiska Hus använder en extern webbaserad tjänst för sammanställning och bevakning av aktuella lagar och förordningar inom miljö- och arbetsmiljöområdet. Uppdatering av nya eller ändrade lagar och föreskrifter sker kontinuerligt i systemet. Relevanta förändringar för verksamheten adresseras och kommuniceras i aktuella forum inom bolaget.

Årligen genomförs samordnade externa och interna revisioner inom miljö och arbetsmiljö i syfte att säkerställa att vi lever upp till aktuella krav inom området. Eventuella avvikelser och/eller förbättringsförslag läggs i handlingsplan och hanteras och åtgärdas. Redovisning och uppföljning sker bland annat på ledningens genomgång och i arbetsmiljökommittéer. Vid årlig mätning, Min röst, av Akademiska Hus prestationsindex sker även en uppföljning av hur medarbetarna skattar den organisatoriska och sociala arbetsmiljön och därmed vår efterlevnad av föreskrift AFS 2015:4. Inom Projektenheten är miljö- och arbetsmiljöpunkter inskrivna i projektverktyget Aka Projekt vilket ska följas genom projektets olika skeden.

GRI 400 Social data

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Att stärka Sverige som kunskapsnation genom värdeskapande kunskapsmiljöer innebär att vi sätter människan i centrum och väger in många olika behov. Det innebär också att vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat och en kultur där likabehandling, jämställdhet, mångfald och säkerhet är självklart, internt såväl som externt. Inom samtliga av våra fyra fokusområden är det sociala ansvaret viktigt men för områdena "Värdeskapande kunskapsmiljöer" samt "Ansvarsfulla relationer" är det helt avgörande. All personaldata har sammanställts per 31 december 2021.

PERSONALSTYRKA

GRI 102-8: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2021 till 532 (537), varav 510 (516) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. 22 (21) anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 10 (12) var kvinnor och 12 (9) var män. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.

Antal anställda per enhet och kön

Enhet	Kvinnor	Män	Total
Stab	85	53	138
Campus- och Affärsutveckling	10	14	24
Förvaltning	61	239	300
Projekt	26	32	58
AWL	2	4	6
Studentbostäder	4	2	6
TOTALT	**188**	**344**	**532**
Procent	35,3	64,7	100,0

Utöver anställda anlitas ett stort antal inhyrda personer. Majoriteten av dessa återfinns inom entreprenad-, arkitekt, och byggtekniska konsulter. 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.

GRI 102-41: Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal

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

Mångfald inom organisationen

Ålders- och könsfördelningen bland samtliga medarbetare, ledning samt styrelse illustreras i tabellen nedan.

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 2 (4) kvinnor och 7 (6) män.

Fördelningen mellan kvinnor och män, fördelat per verksamhet och med ledningen exkluderat, återfinns i tabellen nedan. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 33 procent (33) kvinnor. Förvaltningsenheten är den del i bolaget som är minst jämställt, med endast 16 procent (15) kvinnor. Jämnast könsfördelning ser vi inom enheterna Campus- och Affärsutveckling samt projekt.

Könsfördelning medarbetare, exklusive företagsledning

Enhet	Kön	Proc./enhet	Proc. totalt	Antal
Stab	Kvinnor	60,3	15,1	79
	Män	39,7	10,0	52
Campus- och Affärsutveckling	Kvinnor	45,5	1,9	10
	Män	54,5	2,3	12
Förvaltning	Kvinnor	20,7	11,9	62
	Män	79,3	45,6	238
Projekt	Kvinnor	45,6	5,0	26
	Män	54,4	5,9	31
AWL	Kvinnor	33,3	0,4	2
	Män	66,7	0,8	4
Studentbostäder	Kvinnor	66,7	0,8	4
	Män	33,3	0,4	2
AKADEMISKA HUS TOTALT	**Kvinnor**	**35,1**	**35,1**	**183**
	Män	**64,9**	**64,9**	**339**

	2021				2020			
Sammansättning av företaget	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procentkvinnor	Antal män	Procent män
Styrelse [1]								
Under 30 år	—	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	—	—	—	—	1	100	—	—
Över 50 år	2	22	7	78	3	33	6	67
Företagsledning								
Under 30 år	—	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	1	20	4	80	—	—	4	100
Över 50 år	4	80	1	20	5	83	1	17
Anställda i chefsposition [2]								
Under 30 år	16	94	1	6	12	92	1	8
30–50 år	19	45	23	55	19	45	23	55
Över 50 år	11	42	15	58	11	42	15	58
Övriga anställda								
Under 30 år	12	63	7	37	12	63	7	37
30–50 år	96	41	140	59	96	41	140	59
Över 50 år	42	21	161	79	42	21	161	79

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken 2) Exklusive företagsledning

This report is printed with a digital printing technique at the Akademiska Hus printing house. Printed on Arctic Volume White 100 g/m² and 250 g/m² 005-E7E2E1951C5-E837C9340A0396E

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 ett strukturerat arbetssätt och en god kultur verkar vi för att förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa. Akademiska Hus har under året påbörjat arbetet med att arbetsmiljöcertifiera oss enligt ISO 45001, detta då möjligheten att fortsatt vara certifierat enligt föreskriften om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1) har upphört under året. Process med att bli certifierade enligt ISO 45001 och förväntas vara genomförd i slutet av 2022.

Under året har vår styrelse beslutat om en ny arbetsmiljöpolicy vilken har en uppdaterad målsättning, är mer konkret och uppföljningsbar samt omfattar flera aspekter av vår arbetsmiljö. Vårt arbetsmiljöledningssystem med policys, rutiner och riktlinjer finns tillgängligt på vårt intranät. Samtliga medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade i organisationen med vd som ytterst ansvarig. Principen är att chef med personalansvar har ansvar för uppgifter i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dock är även arbetsmiljöuppgifter fördelade i organisationen som kopplar till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare.

Våra lokala skyddsombud har en viktig funktion i vårt arbetsmiljöarbete, i samverkan utvecklar vi Akademiska Hus arbetsmiljö. Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet. Riskbedömningar görs på olika nivåer och vid specifika situationer, till exempel årlig riskbedömning i verksamheten, inför avrop/beställningar av byggrelaterade tjänster eller vid förändringar i verksamheten. Under året har vi påbörjat ett utvecklingsarbete med ett systemstöd för våra riskbedömningar, allt i syfte att förenkla och skapa bättre förutsättningar för styrning, genomförande och uppföljning. Hanteringen av tillbud och olyckor utgör även det 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 äger rätt att stoppa ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. I våra byggprojekt ska också tillbud och olyckor rapporteras in i vårt system i syfte att vi ska kunna lära av erfarenheten. Vår entreprenör är, i egenskap av arbetsgivare, formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Vår uppgift är att se om det finns något i händelsen som vi kan dra lärdom av i egenskap av byggherre med ansvar för tidiga skeden som planering och projektering, samt övergripande förutsättningar för projektet.

Genom delaktighet och samverkan ges medarbetare möjlighet att bidra och påverka sin egen, såväl som företagets arbetsmiljö. Framförallt är det önskvärt att detta sker i vardagen och mellan dem det berör. Genom samverkan och deltagande i forum och möten som exempelvis arbetsmiljökommitté, friskvårdsgrupp, arbetsklädesgrupp och skyddsombudsgrupp ges ytterligare möjlighet till inflytande och påverkan.

På Akademiska Hus har vi sex lokala arbetsmiljökommittéer från norr till söder, med möten i kvartal två och fyra, samt en central arbetsmiljökommitté med möten i kvartal ett och tre, sammantaget 14 möten per år. Möten har representanter från både arbetsgivare och arbetstagare. Vår arbetsmiljöutbildning genomförs internt och företagsanpassat och chefer och skyddsombud går utbildningen tillsammans för att stärka förutsättningarna för samverkan i arbetsmiljöarbetet.

Akademiska Hus har ett sammanhållet avtal med en leverantör av företagshälsa på de orter Akademiska Hus har sina medarbetare. Företagshälsan är en oberoende expertresurs i vår hälso- och arbetsmiljöarbete. Genom dialog och kontinuerliga uppföljningsmöten säkerställer vi att organisationens behov av stöd uppfylls. Tjänsten Sjuk och Frisk ger struktur och ett stöd för hantering av sjuk- och friskanmälan samt anmälan av vård av sjukt barn. Tjänsten ger medarbetare tillgång till professionell sjukvårdsrådgivning och är tillgänglig dygnet runt alla dagar på året. För att fånga tidiga signaler på ohälsa med möjlighet att sätta in åtgärder i tidigt skede ger Sjuk och Frisk en indikation vid upprepad korttidsfrånvaro och arbetsrelaterad ohälsa. För bästa stöd vid rehabilitering har vi en dedikerad rehabiliteringssamordnare i vårt avtal om företagshälsa. Företagshälsan är i första hand ett stöd till chef med delegerade arbetsmiljöuppgifter, men varje medarbetare har även rätt att boka ett möte hos företagshälsan för att få stöd och vägledning i frågor som rör förutsättningar i arbetet. Vår inriktning med företagshälsan är att arbeta hälsofrämjande/förebyggande i enlighet med intentionerna i Arbetsmiljölagen. Under året har inriktningen varit 89% hälsofrämjande/förebyggande. Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis E-hälsotjänster och samtalsstöd, vilka är fria att använda. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö- och hälsoundersökning med visst intervall. Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjlighet till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp tar varje år fram ett friskvårdstema med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Under 2021 har friskvårdstemat varit Tillsammans är vi starkare vilket inleddes med en utmaning för att främja rörlighet och sociala kontakter i bolaget. Dessutom bidrog aktiviteten till Minds verksamhet och arbete för psykisk hälsa. Vidare har en serie korta inspirerande hälsoföreläsningar genomförts som kunnat kombineras med att man är ute och tar en promenad. Genom vårt samarbete med ActiWay har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 4500 kronor per år. Aktivt engagemang i vår friskvårdsgrupp, ökad tillgänglighet och enkel administration av friskvårdsbidraget har bidragit till att vi kontinuerligt har ökat aktiveringsgraden av uttagen friskvård och där vi 2021 redovisar 86 procent i aktiveringsgrad.

Akademiska Hus verksamhet omfattar ett stort antal byggnader med stora markområden runt om i landet. För att kunna åstadkomma en resurseffektiv förvaltning, drift och byggnation behöver vi samarbeta med flera olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete bygger bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning.

Genom att vara en engagerad byggherre och beställare, med tydliga krav inom bland annat arbetsmiljö, kan vi bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument, instruktioner och introduktion för nya leverantörer är några exempel på hur vi tar oss an dessa frågor. Under 2021 har vi tagit fram nytt introduktionsmaterial för att bättre kommunicera våra förväntningar och ge förutsättningar till våra entreprenörer i vår drift och förvaltning.

Akademiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i organisationen "Håll Nollan" vilket syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter vi som byggherrar kan påverka, i syfte att skapa goda förutsättningar till en god och säker arbetsmiljö i våra byggprojekt. Håll Nollans standarder, arbetssätt och vägledningar inom relevanta områden blir här viktiga i vårt ständiga arbete att lära och utveckla oss som byggherrar. Under året har vi genom Håll Nollan deltagit i arbetet med att ta fram frågor för att mäta graden av säkerhetskultur i byggprojekt. Frågorna ingår i en större kvalitetsmätning och kommer att testas och utvärderas under 2022. En viktig manifestation är Håll Nollans Säkerhetspush som genomfördes för andra året i rad. Säkerhetspushen är en uppmaning och en påminnelse om en av de absolut viktigaste frågorna för oss som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen, nämligen att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. Akademiska Hus deltog för andra gången och där lade vi lite extra fokus på tre av våra byggprojekt. I Göteborg med projekt Natrium tillsammans med Skanska, i Solna Retziuslaboratoriet tillsammans med Serneke och i Luleå med projekt C-huset tillsammans med NCC. Under 2021 har vi även valt att gå med i Säkerhetsparken, en fysisk anläggning på 15 000 m² utanför Stockholm som ger möjlighet att praktisera säkerhet och reflektera kring beteende och attityder. Vi deltar även aktivt i föreningen Byggherrarnas arbetsmiljögrupp i syfte att skapa goda förutsättningar för byggherrar att ta sitt arbetsmiljöansvar.

Vi driver kontinuerligt utbildning och utveckling för våra medarbetare som är beställare och/eller projektledare av byggprojekt i såväl förvaltning som i projektorganisationen. Framförallt är det utbildning till byggarbetsmiljösamordnare projektering (BAS-P) med internt krav på repetition vart tredje år samt genomgång av vårt tillbuds- och olycksfallssystem (IA) som är relevant. Samtliga nyanställda medarbetare genomgår som grund en arbetsmiljöintroduktion. Genom vårt medlemskap i Håll Nollan med krav i våra standarder för byggherrar och entreprenörer ska samtliga på våra byggarbetsplatser ha genomgått en säkerhetsintroduktion med arbetsplatsspecifika regler, risker och nödlägesrutiner. Därtill ska samtliga ha genomfört byggföretagens webbaserade säkerhetsutbildning, Safe Construction Training.

This file is saved with a digital signature
The seal is guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
0052B7E01955B7B8E7103400000045

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Samtliga Akademiska Hus medarbetare omfattas av de krav, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Systemet följer relevanta lagar och föreskrifter. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer. Akademiska Hus ambition är att i enlighet med vår Arbetsmiljöpolicy bidra till god hälsa och säkerhet för såväl medarbetare som entreprenörer, leverantörer, kunder och slutanvändare.

	2021	2020	2019
Företagshälsovård avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	89	73	80
– Rehabilitera	11	27	20
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag[1]	86	84	81

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 19 arbetsolyckor, 38 tillbud och 5 färdolycksfall rapporterats för egen personal. Ingen arbetsolycka har resulterat i frånvaro utöver skadedagen varför olycksfallsfrekvensen (LTAR) är noll. Utifrån inrapporterade tillbud och olyckor är den vanligast förekommande skadeorsaken/risken att träffas av flygande eller fallande föremål, följt av kontakt med vasst föremål. Andra förekommande risker och skadeorsaker och fall i samma nivå är risk för kontakt med skadligt ämne. Genomgående förekommer dessa risker och skadeorsaker vid arbete med underhålls- och reparationsarbete i vår fastighetsdrift. Fem färdolyckor har skett under året varav två har föranlett frånvaro. Ur det perspektivet är det färdolyckor till och från arbetet som inneburit allvarligast konsekvenser för våra medarbetare.

	2021		2020		2019	
Egen personal	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador	19	23	17	19	16	20
Arbetsskador med frånvaro (LTAR)[1]	0	0	1	1,1	2	2,5
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro[2]	5	5,9	6	6,7	10	12,5
Total sjukfrånvaro i %[3]	4,1	N/A	3,6	N/A	4,5	N/A
– Kvinnor	5,3	N/A	5,4	N/A	5,8	N/A
– Män	3,5	N/A	2,7	N/A	3,8	N/A

	2021		2020		2019	
Entreprenör i byggprojekt	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador med frånvaro (ELTAR)[4]	7	2,8	7	2,5	9	2,4

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 2021 uppgick till 841 628, uppgifterna hämtas från vårt lönesystem Agda.
2) Antal medarbetare som angivit egenupplevd arbetsrelaterad sjukfrånvaro i vår tjänst Sjuk och frisk.
3) Total sjukfrånvaro i % av arbetad tid. Sjukfrånvaron har tidigare redovisats i % av schemalagd 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 % utgör arbetskostnad och till ett timpris på 600 kronor per timme. Antal arbetade timmar uppgick till 2 456 769 för entreprenör 2021.

För entreprenörer i våra byggprojekt har 28 arbetsolyckor rapporterats under året. Av dessa har sju arbetsskador föranlett frånvaro. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 2,8 vilket ur ett branschperspektiv får anses som lågt. Vanligast förekommande skadeorsaken/risken är att fastna eller klämmas mellan föremål samt fall i samma nivå. Fingrar är vanligast förekommande kroppsdel att skada.

Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per en miljon arbetade timmar. Kontinuerligt arbete pågår med att öka våra entreprenörers rapporteringen av tillbud och olyckor till oss som byggherrar. Förutom att vi har ett system på plats, samt att det är krav, så vet vi att det krävs tålamod och att kontinuerligt verka för att händelser rapporteras i våra projekt. För att sätta ytterligare ljus på rapportering av händelser i våra projekt så har vi i årets verksamhetsplanarbete satt ett KPI om att dubbla antalet rapporterade händelser under 2022.

Sjukfrånvaron i bolaget ligger på en fortsatt stabil låg nivå med ett utfall på 4,1 procent. Genom vårt system för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har 5 medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet vilket är färre än föregående år. Den arbetsrelaterade ohälsan härrör till belastningsergonomiska besvär och stress. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa. Under året har detta varit en utmaning med hög andel medarbetare som arbetat hemifrån och där flera åtgärder genomförts för att möta dessa utmaningar och risker. Här vet vi genom mätningar att ergonomi har varit en utmaning för flera vid arbete på distans. Vi har under året vidtagit mått och steg för att peka på vikten av tidiga insatser vid ohälsa samt ge förutsättningar för detta till medarbetare och chefer. En ny process/arbetssätt för arbetsanpassning och rehabilitering har tagits fram med tydlig tonvikt på tidiga insatser vid tecken på ohälsa. I vår upphandling av företagshälsovård har funktionen rehabiliteringssamordnare ytterligare förstärkts för att kunna stödja verksamheten i dessa frågor. Under året har samtliga medarbetare erbjudits en arbetsmiljö- och hälsoundersökning hos vår företagshälsa. Resultatet från undersökningen ger både individ och bolag en tydlig bild över de områden som är starka och de områden som behöver vidare åtgärder för att säkerställa en god hälsa och arbetsmiljö.

Akademiska Hus övergripande arbetsmiljömål med en hälsosam arbetsplats fri från olyckor är en viktig utgångspunkt för vårt arbetsmiljöarbete. Vi arbetar kontinuerligt med att öka medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud som chefer samt stärka en kultur där vi visar omtanke om andra och varandra. Vi har under året i olika sammanhang lyft frågan om psykisk ohälsa och vårt samarbete med Mind. I samband med Internationella arbetsmiljödagen valde vi att lyfta fram vår nya arbetsmiljöpolicy och fokusera på dess skrivning att visa "Omtanke om varandra". Kortlek med frågor för "Varmprat" togs fram i samverkan med Mind. Syftet var att stärka relationer och lära mer om varandra genom att på ett enkelt och roligt sätt ge förutsättningar för dialog på arbetsplatsen.

Riskbedömningar är en viktig hörnsten i vårt förebyggande arbetsmiljöarbete och där, vi som tidigare nämnts fortsatt att utveckla vårt arbetssätt och systemstöd för att öka medvetenhet och kvalitet. Nytt för i år är att vi genom vår företagshälsa har en dedikerad Arbetsmiljöingenjör till vårt stöd vid utredningar och riskbedömningar vilket är en viktig resurs och tillgång i vår verksamhet. En annan viktig hörnsten i vårt skadeförebyggande arbetsmiljöarbete är rapportering och hantering av tillbud och olyckor. Ett kontinuerligt arbete med rapporteringskultur och kvalitet vid utredning har pågått sedan vi införde ett nytt system (IA systemet) för tillbud och olyckor, allt för att dra lärdom och förhindra skador och ohälsa.

Corona-pandemin har präglat stora delar av året och haft en inverkan på allas arbetsmiljö, oavsett arbete på våra kontor eller på distans. Vi har under året adresserat stöd och aktiviteter för att motverka ohälsa och möta dessa utmaningar. Under året har vi haft en tydlig kommunikation och uppmanat våra medarbetare att ta hand om sin hälsa. Förutom att våra friskvårdsinspiratörer inspirerar våra medarbetare att använda friskvårdsbidraget så har vi kört en social aktivitetsutmaning samt en serie med inspirerande hälsoföreläsningar med gott engagemang. Vidare har våra förmåner och tjänster i denna tid av utmaningar lyfts fram i olika sammanhang för att stärka och stödja medarbetaren i att hantera frågor som annars kan bidra till ohälsa. Exempel på detta är tillgång till ergonom på distans, hemlån av utrustning, samtalsstöd, stöd vid våld i nära relation, helpdesk vid kränkande särbehandling, stöd vid frågor om alkohol och droger, samt tillgång till hälsoportal med e-hälsoprogram.

This file is sealed with a digital signature.
Document ID:
0052A7E0195A35B87C8400A0009E45

Hantering av klimatförändringarna



Utveckling pågår under 2022

Klimatförändringarna är en av de största utmaningarna i vår tid och de kräver en global omställning till en fossiloberoende ekonomi. Såväl effekterna av den globala uppvärmningen som omställningen i sig kan ge upphov till risker med fysisk och finansiell påverkan. Att identifiera, bedöma, hantera och transparent redogöra för verksamhetens klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter är en del av uppdraget för statliga bolag. Akademiska Hus har ambitiösa mål inom klimatområdet och ett hållbarhetsarbete som är väl integrerat i verksamheten. Området klimatrelaterade risker och möjligheter är komplext, till stora delar svårbedömt, och bygger på analyser som tar sin utgångspunkt i klimatscenarios som på ett övergripande plan beskriver en möjlig framtida klimatutveckling.

År 2017 lanserades initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Syftet med ramverket är att organisationer bättre ska kunna identifiera och belysa sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Akademiska Hus har som ambition att följa rekommendationerna i TCFD i största möjliga utsträckning för att beskriva vår bedömning av hur verksamheten kommer att påverkas av ett förändrat klimat.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is original.
Document ID:
0052A7E0105A3F5B87C9400A0009452

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.

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

RCP 2,6 – det scenario som är mest i linje med Parisavtalet

Detta scenario innebär en kraftig samhällsomställning som leder till kulminering av växthusgasutsläpp runt 2020. Vidare halveras mängden växthusgaser som släpps ut till 2050.

Scenariot kan beskrivas av ett samhälle där:

- ny förnybar energiteknik har installerats i stor skala
- utveckling och investering i lösningar som gynnar ett lågt energibehov har genomförts
- kraftfulla åtgärder har genomförts inom transporter, resande och infrastruktur
- världens länder har lyckats ta beslut över nationella gränser och teknikdiscipliner och infört gemensamma regleringar, skatter och avgifter för att möjliggöra snabb utsläppsminskning

Trots detta kommer:

- den nationella temperaturhöjningen i Sverige fortsätta att öka från dagens 1 °C till uppskattningsvis 1,5–3 °C
- det bli fler dagar av extremväder och översvämningar, även om de fysiska klimateffekterna är snarlika dagens

Risker vid scenario RCP 2,6

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

Möjligheter för Akademiska Hus

I scenario RCP 2,6, det scenario som är mest i linje med Parisavtalet, ser vi en stark efterfrågan på hållbara fastigheter och en bättre lönsamhet inom förnybar energiproduktion. Vi tar tillvara på dessa möjligheter och skapar konkurrensfördelar om vi kan säkra kompetens som kan att hantera komplexa driftsystem, driva klimateffektiv fastighetsutveckling och utveckla fossilberoende energilösningar.

This file is sealed with a digital signature
The seal is guaranteed for the authenticity
of the document.
BreamcloID
0052A7E0195A7B8E7103409A0209E45

MÖJLIGHETER

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

- satsa på digitalisering och innovation som leder till yt- och kostnadseffektiva lokaler
- bygga och utveckla klimatresilienta fastigheter som säkrar driftsäkra och ändamålsenliga lokaler
- styra fastighetsutvecklingen mot ombyggnation och mindre grad av nybyggnation
- förvalta de resurser som vi redan tagit i anspråk och öka de cirkulära materialflödena
- bygga energieffektiva byggnader och energisystem som minskar fossilberoendet

RCP 8,5 – det scenario där utsläppen motsvarar dagens nivåer.

Detta scenario innebär ett samhälle som inte lyckas genomföra kraftfulla utsläppsminskningar utan där klimatutsläppen fortsätter att öka fram till 2050.

Scenariot kan beskrivas av ett samhälle där:

- Krav och efterfrågan från kunder och investerare är oförändrad
- Beroendet av fossila bränslen och energiintensiteten i samhället är fortsatt hög
- Konsumtionsnivåer och beteenden är ohållbara och efterfrågan på klimateffektiva produkter är låg
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl om internationella, misslyckas

I detta scenario kommer:

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

Risker vid scenario 8,5

Merparten av de risker som identifieras i RCP 2,6 bedöms även infalla vid RCP 8.5 men med ökad konsekvens och sannolikhet.

- Obsolet fastighetsbestånd vid låg anpassningsgrad av tillgångar utsatta för extremväder
- Oförutsägbara kostnader för underhåll och reparationer och risk för periodvis stängning av byggnader på grund av extremväder
- Begränsad tillgång till el, energi och effekt i elnätet genom större efterfrågan än tillgång
- Snabba, extrema och oförutsägbara väderhändelser gör att verksamheten tvingas agera reaktivt
- Bristande efterfrågan på hållbara fastigheter kan skapa konkurrensfördel för aktörer med mindre ambitiös hållbarhetsagenda

Möjligheter för Akademiska Hus

I scenario RCP 8,5, det scenario där utsläppen motsvarar dagens nivåer, ser vi endast en svag efterfrågan på mer hållbara lösningar. Möjligheterna i detta scenario är mer begränsade, taget den utvecklingsresa som Akademiska Hus redan påbörjat, men en möjlighet som kan lyftas är den generella attraktivitet som Sverige som land kan erbjuda i form av rik tillgång till rent vatten och ett relativt sett svalt klimat.

This file is protected with a digital signature.
It is illegal to alter any part of the document.
Document ID:
09E3E7E81957C7B37C9340A0A9E2

STYRNING

Akademiska Hus styrelse har ett övergripande ansvar för styrningen av bolaget och fastställer årligen en affärsplan i vilken hållbarhetsperspektivet är fullt integrerat. Bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och anpassa den till klimatförändringarna är frågor som behandlas i styrelsen vid förankring av affärsplan, vid beslut om strategi, vid enskilda investeringar samt vid den årliga riskdialogen. Återrapporteringen till ägaren om hur arbetet fortlöper sker genom ägardialog samt genom löpande dialog med ägarenheten på Regeringskansliet.

Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med dess delegering av ansvar och befogenheter. Klimatrelaterade mål, långsiktiga som kortsiktiga, är integrerade i bolagets övergripande affärsplan och omsätts i verksamhetsnära mål och aktiviteter på enhetsnivå. Målen följs upp av ledning och styrelse kvartalsvis.

STRATEGI

Akademiska Hus är en fastighetsägare med ett långsiktig åtagande varför det är viktigt att bolagets strategier beaktar områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt. I den övergripande bolagsstrategin sammanfattas de omvärldsfaktorer och trender som bedöms ha störst påverkan på verksamheten de närmaste åren, samt strategiska vägval som ska beaktas för att möta dessa nya förutsättningar. Klimatfrågan är helt central för att kunna fortsätta utveckla och framtidssäkra bolagets fastighetsbestånd och därför sätts utmanande och utvecklande klimatmål för hela värdekedjan. Bedömning av påverkan från ett förändrat klimat ingår i de underlag som tas fram inför investeringsbeslut. En analys av det befintliga beståndets utsatthet för klimatrelaterade risker samt en bedömning av dess finansiella konsekvens är planerad för det kommande verksamhetsåret.

Akademiska Hus har anslutit sig till Fossilfritt Sveriges färdplanearbete och står bakom det nationella målet att Sverige som nation ska uppnå klimatneutralitet till 2045. Som en av Sveriges största fastighetsägare och med tydlig uppmaning från vår ägare att agera föredömligt inom hållbarhet, så har Akademiska Hus under 2021 valt att höja ambitionen och sikta på att vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2035. För att uppnå detta behöver framför allt utsläpp kopplat till projektverksamheten och klimatbelastningen från fastighetsdriften att adresseras med tydliga åtgärdsplaner.

För att försäkra oss om att arbetet med att minska klimatpåverkan är i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalet, har vi utvärderat våra klimatmål enligt Green House Gas Protocol och den metodik som är utvecklad av Science Based Target initative (SBTi). De klimatmål som Akademiska Hus har fastslagit möter med god marginal dessa reduktionsnivåer.

RISKHANTERING

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Akademiska Hus och klimatrelaterade risker omfattas av denna process. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad ordning. Ledningsgruppen gör en samlad bedömning av de inventerade riskerna för att lyfta de med störst strategisk tyngd till revisionsutskott och styrelse.

Enligt TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade finansiella risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära, exempelvis höjda koldioxidskatter eller ökade priser på utsläppsrätter som är tänkta att bidra till minskad användning av fossila bränslen. Fysiska risker, orsakade av exempelvis översvämningar och förändrade temperaturnivåer, kan orsaka direkt skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten vilket i sin tur påverkar tillgångarnas värde.

Fysiska risker och omställningsrisker är sammanlänkade. En alltför långsam övergång till en fossiloberoende ekonomi kan kortsiktigt minska de negativa konsekvenserna av omställningen men samtidigt intensifiera den fysiska risken då sannolikheten för skador ökar. Om de fysiska riskerna blir större kan det å andra sidan leda till snabbare och mer stegvisa ändringar i klimatpolitiken, vilket kan ge större omställningsrisker på kort sikt. För mer information om Akademiska Hus riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 45 - 48.

MÅL OCH MÄTETAL

Akademiska Hus har under året antagit ett nytt klimatmål och en ny klimat- och energistrategi för att växla upp och konkretisera sitt bidrag i omställningen till ett klimateffektivt samhälle. Det nya målet innebär en successiv minskning av klimatbelastningen i hela värdekedjan för att uppvisa klimatneutralitet år 2035, med tydliga delmål definierade för arbetet fram till 2035.

Klimatfrågan har länge varit identifierad som en central fråga och ett omfattande arbete för att rusta verksamheten för omställningsrisker har genomförts. Exempelvis har mängden köpt energi minskat med över 40 procent sedan 2000 och vi är på god väg att nå vårt energireduktionsmål på 50 procent till 2025. Klimatbelastningen har reducerats genom att aktivt köpa värme och kyla med låg klimatpåverkan och genom investeringar i förnybara energilösningar. Det pågår även ett intensivt arbete med att minska klimatbelastningen när vi utvecklar fastighetsbeståndet genom att lägga stort fokus på ett effektivt nyttjande av befintligt bestånd, samt att möjliggöra en klimatoptimerad utformning när vi bygger om och bygger nytt.

En mer utförlig beskrivning av Akademiska Hus klimatarbete återfinns på sidorna 26–32 samt i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 112. Mål och utfall kopplat till energireduktion (GRI 302-1 samt 302-4) återfinns i hållbarhetsnoterna på sidorna 111–112.

This PDF is created with a limited copy of the Aspose.Words for .NET API.
To discover the full and unrestricted features please visit http://www.aspose.com/net
Evaluation Only.
Created on: 2022-03-16 15:37:08 GMT+00:00

GRI-index och Global Compact

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
	ORGANISATIONSPROFIL				
GRI 102: Generella standardupplysningar, 2016	102-1	Organisationens namn	Omslag, 49		
	102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	0, 23–25, 49		
	102-3	Huvudkontorets lokalisering	127		
	102-4	Verksamhetsländer	1, 9		
	102-5	Ägarstruktur och bolagsform	49		
	102-6	Marknader	9, 18, 22, 44		
	102-7	Organisationens storlek	1, 9, 61, 64, 111		
	102-8	Personalstyrka	78, 113		6
	102-9	Leverantörskedja	35		
	102-10	Betydande förändringar i organisationen och i leverantörskedjan	105		
	102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	109		7
	102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer och/eller omfattas av	109		
	102-13	Medlemskap i organisationer		Finns på vår webbplats: akademiskahus.se/ hallbarhet/ samarbeten-for-hallbarhet	
	STRATEGI OCH ANALYS				
	102-14	Uttalanden från beslutsfattare	2–3, 105		1
	ETIK OCH INTEGRITET				
	102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	15, 34–35, 107–109		2, 6, 10
	STYRNING				
	102-18	Styrningsstruktur	49–59		
	INTRESSENTDIALOG				
	102-40	Intressentgrupper	23, 106		
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	79, 113		3
	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	106		
	102-43	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenterna	106		
	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	106–107		
	REDOVISNINGSPROFIL				
	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	85, 105		
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och frågornas begränsningar	15, 107		
	102-47	Identifierade väsentliga områden	15, 107		
	102-48	Reviderad information	105		
	102-49	Väsentliga förändringar	105	Schabloner vid redovisning av klimatpåverkan från nybyggnation samt ombyggnation i Scope 3 (305-3) är justerade.	
	102-50	Redovisningsperiod	105		
	102-51	Datum för senaste redovisningen	105		
	102-52	Redovisningscykel	105		
	102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen	105		
	102-54	Uttalanden om att redovisningen följer GRI Standarder	105		
	102-55	GRI-index	120–122		
	102-56	Externt bestyrkande	123	Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av revisorer på uppdrag av styrelse och vd för Akademiska Hus.	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
0052A7E501958F6B27C84B9A0296A5

GRI 200: EKONOMISKA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
	EKONOMISKT RESULTAT				
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Skapat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	111		
	INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER				
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 203: Indirekta ekonomiska effekter, 2016	203-1	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	9, 16–18, 23–27		
	ANTI-KORRUPTION				10
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 205: Anti-korruption, 2016	205-1	Andel av verksamheten som utvärderats utifrån korruptionsrisk	47, 52–53		
	205-3	Antal fall av korruption	54		

GRI 300: MILJÖSTANDARDER

	ENERGI				8, 9
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109	Redovisning sker baserat på levererad energi för samtliga indikatorer under energi.	
GRI 302: Energi, 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	13, 30, 111		
	CRE-1	Energiintensitet	111		
	302-4	Reduktion av energianvändningen	111	Redovisning anger förändring av energianvändning på totalnivå för respektive år och inte per initiativ då information på denna nivå inte finns tillgänglig.	

GRI 300: MILJÖSTANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
	UTSLÄPP				8, 9
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 305: Utsläpp, 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	112		
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	112		
	305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser	112		
	CRE-3	Utsläppsintensitet växthusgaser	112		
	EFTERLEVNAD				
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 307: Efterlevnad miljölagar, 2016	307-1	Efterlevnad av miljölagar och förordningar	113		
	LEVERANTÖRSUTVÄRDERING				
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 308: Granskning nya leverantörer gällande miljö, 2016	308-1	Andel nya leverantörer som utvärderats avseende miljö	35		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee that the document is authentic and that it has not been changed.
Read more at https://eutl.esignsec.se
D20E87EE01965C7EB27C934D0A0D9642

GRI-INDEX

GRI 400: SOCIALA STANDARDER

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sida eller hänvisning	Kommentar/ Utelämnad information	Global Compact princip
	HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN				1, 2
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
	Specifik styrning för hälsa och säkerhet				
GRI 403: Hälsa och säkerhet, 2018	403-1	Hälso- och säkerhetshanteringssystem	113		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	45, 114		
	403-3	Hälsovårdstjänster	36–37, 114		
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	36–37, 114		
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	36–37, 114		
	403-6	Främjande av arbetstagarnas hälsa	36–37, 114		
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	36–37, 114		
	Resultat hälsa och säkerhet				
	403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	115		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	115	Rapporteringen avser ende entreprenörer är under utveckling och är därmed inte fullständig.	
	403-10	Arbetsrelaterad hälsa	115	Statistik avser endast egna anställda. Vi har inte tillgång till statistik gällande inhyrd personal och entreprenörer.	
	MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET				6
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 405: Mångfald och jämställdhet, 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	51, 113		
	UTVÄRDERING AV LEVERANTÖRER				
GRI 103: Styrning 2016	103-1, 103-2, 103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsning, styrning och utvärdering	52–55, 109		
GRI 414: Granskning nya leverantörer gällande sociala kriterier, 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	34–35		

BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR

	CRE: PRODUKTANSVAR				7, 8, 9, 10
	CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	16, 29		

ÖVRIGT

Barnarbete, Tvångsarbete				Upptörandekoden omfattar dessa principer, men områdena är ej identifierade som främsta riskområden inom vår verksamhet.	7, 8, 9, 10

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Broschcode:
005-E87E0195-95E8-E711-80C4-005056B30042

Bestyrkanderapport

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus AB ("Akademiska Hus") att översiktligt granska Akademiska Hus hållbarhetsrapport för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 105, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Inom ramen för vårt uppdrag, och detta uttalande, har inte avsnittet EU:s taxonomi på sidan 110 inkluderats.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsrapporten inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 105 i hållbarhetsrapporten, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsrapporten grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) 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 RevR 12 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 RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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 hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 16 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Sara Höög
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is linked to the document.
Document ID:
00F527FE0195A2F9E37C9409A02945

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	6 679	6 418	6 217	6 117	5 806
Driftkostnader	-983	-850	-891	-894	-785
Underhållskostnader	-418	-445	-619	-676	-615
Fastighetsadministration[1]	-430	-403	-391	-372	-309
Driftöverskott[1]	4 707	4 485	4 160	3 938	3 829
Centrala administrationskostnader	-67	-60	-69	-78	-67
Utvecklingskostnader[1]	-53	-40	-40	—	—
Räntenetto	-368	-381	-377	-268	-188
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 136	3 920	3 589	3 592	3 574
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 481	3 141	3 872	2 585	4 979
Värdeförändring finansiella instrument	380	-192	-503	-360	-242
Resultat före skatt	16 997	6 869	6 957	5 818	8 311
Årets resultat	**13 790**	**5 440**	**5 658**	**5 314**	**6 453**
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	112 323	99 611	91 424	85 865	80 444
Övriga tillgångar	12 858	13 365	13 562	7 612	10 113
Eget kapital	62 103	50 292	46 760	42 832	39 186
Skulder och avsättningar	63 079	62 684	58 226	50 645	51 371
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 528	4 398	3 519	2 998	2 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139	-3 638	-1 685	-2 991	-2 341
Kassaflöde före finansiering	3 389	760	1 834	7	-220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 999	-1 420	-801	-3 183	1 330
Årets kassaflöde	**390**	**-660**	**1 033**	**-3 176**	**1 110**
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %[1]	18,0	8,7	9,8	8,5	12,5
varav direktavkastning, %[1]	4,7	5,0	5,0	5,1	5,5
varav värdeförändring, %[3]	13,3	3,7	4,8	3,5	7,4
Hyresintäkter, kr/kvm	1 948	1 867	1 820	1 791	1 715
Driftkostnader, kr/kvm	292	253	268	270	241
Underhållskostnader, kr/kvm	124	133	186	204	189
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %[1]	70	70	67	64	66
Driftöverskott, kr/kvm[1]	1 396	1 337	1 251	1 190	1 176
Vakansgrad area, %	3,4	3,6	3,8	5,2	4,2
Vakansgrad hyra, %	2,2	2,4	2,2	1,7	1,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm[2]	31 696	27 703	25 736	24 173	22 476
Energianvändning, kWh/kvm	184	183	192	201	201
CO_2, kg/kvm[4]	5,3	5,4	7,1	7,0	7,0

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	24,0	11,1	12,2	11,2	17,6
Avkastning på operativt kapital, %	18,7	9,0	10,3	9,2	13,7
Avkastning på totalt kapital, %	14,7	6,8	7,5	6,6	10,1
Nettolåneskuld, Mkr	33 439	35 468	32 902	30 416	27 976
Soliditet, %	49,6	44,5	44,5	45,8	43,3
Räntetäckningsgrad, %	896	768	679	736	871
Finansieringskostnad, %	0,1	2,1	2,6	2,3	1,8
Belåningsgrad, %	29,8	35,6	36,0	35,4	34,3
Självfinansieringsgrad, %	1744	221,7	172,7	115	137
Ordinarie utdelning, Mkr	—	2 142	1 905	1 663	1 630
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	528	523	490	480	449

1) Från och med 2020 redovisas utvecklingskostnader separat, vilket även påverkar fastighetadministration, driftöverskott samt nyckeltal. Jämförelsetal för 2019 är justerat. För definition se sidan 124.
2) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.
3) Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.
4) Från 2019 ingår även klimatbelastning från köldmedier i scope 1.

This file is signed with a digital signature.
The seal is guaranteed for the authenticity of the document.
Dokument-ID
0052A7E0195A4F9E571C34B0020345

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 med återläggning av tomträttsavgälder i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation tillfastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder 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 88).

Räntetäckningsgrad

Driftöverskott med återläggning av tomträttsavgälder med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto exklusive tomträttsavgälder, 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	2021	2020
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-367	-386
Räntenetto derivat	-18	-53
Övriga räntekostnader	-50	-44
Aktiverade ränteutgifter projekt	67	102
Totalt räntenetto	**-368**	**-381**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	370	-122
– realiserade	-65	-52
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	75	-18
Totala värdeförändringar	**380**	**-192**
Tomträttsavgäld	-83	-84
Redovisat finansnetto	**-71**	**-657**

Självfinansieringsgrad

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

This file is saved with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
05F52FE0195A3F9E37C84B9A02D6E

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.

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Bruttolåneskuld	-36 220	-37 091
Säkerhet för derivat, netto	-2 091	-2 439
Likvida medel	4 067	3 677
Övriga kortfristiga fordringar	805	385
Summa nettolåneskuld	**-33 439**	**-35 468**
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	**-32 924**	**-32 021**

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 är kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning, tillsyn och skötsel.

Fastighetsadministration
Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

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 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. Här redovisas även kostnader för hyresgästanpassningar.

Uthyrnings- och vakansgrad
Uthyrd eller vakant area i relation till total area. Ekonomisk uthyrnings- eller vakansgrad är hyresintäkter för uthyrd area respektive beräknade hyresintäkter för vakant area i relation till totala hyresintäkter.

Utvecklingskostnader
Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personalkostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
00F527E0195A2F9E27C9409A02945

Information och adresser

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2021	28 april 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	28 april 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	8 juli 2022
Delårsrapport januari–sept. 2022	26 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	Februari 2023
Årsredovisning 2022	Mars 2023

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Caroline Arehult, vd
caroline.arehult@akademiskahus.se

Catarina Fritz, CFO
catarina.fritz@akademiskahus.se

ADRESSER

HUVUDKONTOR
Akademiska Hus
Box 483, 401 27 Göteborg
Besöksadress: Sven Hultins Plats 5
Telefon: +46 10-557 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

LOKALKONTOR
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 Ornbeck (omslagsfoto, sid 7), Akademiska Hus (sid 15, 18), Emelie Asplund (sid 4 höger nedan), Anders Bryngel (introsida, sid 5, 6, 14, 15 (vänster ovan), 16, 25, 27, 33, 36, 38, 105, 117), Jonatan Fernström (sid 15 höger nedan, 37), Jörgen Hildebrandt (sid 1, 2, 3, 56–59), Ola Kjelbye (sid 15 höger ovan, 23, 24, 34), Edel Puntonet (sid 10), Jenny Öhman (sid 17).

Ministerbild sid 8: Hämtad från Regeringens pressrum.
Foto: Kristian Pohl/Regeringskansliet

Albano byggbild sid 18: Hämtad från vårt pressrum,
ingen fotograf är angiven där. Foto: Akademiska Hus

Kemi KTH sid 20: Hämtad från vårt pressrum.
Ingen extern fotograf namngiven där. Foto: Akademiska Hus

Ridhuset sid 20: Hämtad från vårt pressrum. Foto: Melina Hägglund

SKISSER: Arkitema (sid 21 höger), Cobe (sid 4 ovan),
Johannes Norlander Arkitektur (sid 4 nedan, 21, 32).

ILLUSTRATION: Akademiska Hus

TRYCK: Göteborgstryckeriet

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 mars 2022 kl. 17.00 CET.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Dokumentid:
95F52FE0195C7B3E7C9340A0039345

20220915082247

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus Aktiebolag för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-98 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49-59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

✔ Signerat 2022-03-16 11:50:49 UTC Oneflow ID 2799107 Sida 1 / 6

20220915080248

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.

Koncernens väsentlighetstal	Övergripande väsentlighetstal: 1 250 (1 100) miljoner kronor Särskild materialitet: 229 (200) miljoner kronor
Hur vi fastställde det	Övergripande väsentlighetstal: 1% av koncernens totala tillgångar. Särskild materialitet: 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Utgår vi ifrån vid granskning av poster i resultat- och balansräkning relaterade till fastighetsförvaltningen.
Motivering av valet av väsentlighetstal	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 samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

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 2021-12-31 till 112,3 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2021-12-31. 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:

✔ Signerat 2022-03-16 11:50:49 UTC Oneflow ID 2799107 Sida 2 / 6

20220915082249

sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 30 % av fastighetsbeståndets värde. Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

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

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Akademiska Hus gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 13. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Akademiska Hus använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 104-128. 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

✔ Signerat 2022-03-16 11:50:49 UTC Oneflow ID 2799107 Sida 3 / 6

20220915082250

om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus Aktiebolag för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

✔ Signerat 2022-03-16 11:50:49 UTC

20220915082S1

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus Aktiebolags revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet.
Lennart Lönnbratt
Lennart Lönnbratt
0705-362470

✔ Signerat 2022-03-16 11:50:49 UTC

20220915082252

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-03-16 11:50:49 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	Datum

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post