

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

AKADEMISKA HUS

Undertecknad verkställande direktör i Akademiska Hus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 29 april 2025. 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 29 april 2025

Caroline Arehult
Verkställande direktör

2025050706669



Hållbara kunskapsmiljöer

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024

AKADEMISKA HUS

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

List of Signatures

Akademiska Hus Årsredovisning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
Håkan Björn Ingemar Stenström	BANKID	2025-03-13 10:29 GMT+01
MARIELL JUHLIN	BANKID	2025-03-13 10:28 GMT+01
Kent Gunnar Peter Valtersson	BANKID	2025-03-13 10:28 GMT+01
JOSEF MÅRD	BANKID	2025-03-13 10:28 GMT+01
Erik Christer Nerlich	BANKID	2025-03-13 10:27 GMT+01
Caroline Theeres Jernlöf	BANKID	2025-03-13 10:32 GMT+01
CAROLINE AREHULT	BANKID	2025-03-13 10:26 GMT+01
Johan Lennart Kuylenstierna	BANKID	2025-03-13 10:06 GMT+01
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2025-03-13 14:23 GMT+01
MARIETTE HILMERSSON	BANKID	2025-03-13 09:56 GMT+01
Lena Ann Margret Erixon	BANKID	2025-03-13 10:37 GMT+01
Erik Andreas Matsson	BANKID	2025-03-13 09:45 GMT+01
Konstantin Belogorcev	BANKID	2025-03-13 14:32 GMT+01

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

External reference: CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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.

Introduktion

3 Detta är Akademiska Hus
4 Året i korthet
5 Vd har ordet
6 Strategi och mål
8 Hållbarhet och klimatarbete
9 Vår projektportfölj

Förvaltningsberättelse

11 Verksamheten
14 Långa kontraktstider
15 Finansiering
18 Förvaltningsfastigheter
20 Risker och riskhantering
24 Bolagsstyrningsrapport
31 Styrelse
33 Företagsledning
35 Förslag till vinstdisposition

Finansiella rapporter

36 Resultaträkningar
36 Rapport över resultat och övrigt totalresultat
37 Balansräkningar
38 Förändring i eget kapital
40 Kassaflödesanalyser
41 Noter
67 Styrelsens intygande
68 Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapportering

72 Allmän information
85 Miljö
102 Social hållbarhet
107 Ansvarsfullt företagande
108 GRI-index
111 Bestyrkanderapport

Övrigt

112 Flerårsöversikt
113 Nyckeltal
114 Ordlista
115 Information och adresser

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

INTRODUKTION
→ Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Fastigheter för universitet och högskolor – detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus är en av Sveriges största fastighetsägare och vi ägs helt av staten. Vår marknadsandel är cirka 60 procent i segmentet universitet och högskolor.

Vi förvaltar och utvecklar ett fastighetsbestånd som omfattar över 3,4 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta till ett värde av 114 883 miljoner kronor. Våra fastigheter är fördelade över hela landet, från Lund i söder till Luleå i norr, vilket ger oss en unik position att samla kompetens för att utveckla och förvalta forsknings- och utbildningsmiljöer för universitet och högskolor i Sverige.

I Sverige är lärosäten i de allra flesta fall offentliga myndigheter. Deras uppgift är att bedriva forskning och utbildning samt sprida kunskap och resultat till det omgivande samhället och bidra till samhällsutveckling och innovation. De ska också planera för sin framtida lokalförsörjning och här bidrar Akademiska Hus med erfarenhet och kompetens. Det finns cirka 200 fastighetsägare som hyr ut lokaler till högskolor och universitet i Sverige, men vi är den enskilt största aktören på marknaden.

Vår goda kreditvärdighet, som avspeglas i en långsiktig kreditrating från S&P Global Ratings på AA sedan 1996 och vår samlade finansiella styrka, skapar en långsiktig stabilitet och trygghet för Sverige som kunskapsnation. Sedan Akademiska Hus bildades 1993 har vi i genomsnitt investerat cirka 2,5 miljarder kronor årligen i utveckling av fastigheter för högre utbildning och forskning runt om i landet.

HÅLLBAR CAMPUSUTVECKLING

Helheten är viktig för ett hållbart campus och vi utformar därför campusplaner för den långsiktiga utvecklingen, tillsammans med våra kunder. Vårt fastighetsbestånd består bland annat av utbildningslokaler, studentbostäder, moderna laboratorier och äldre byggnader med kulturhistoriskt starka värden. Vi lägger stort fokus på att i dialog med våra kunder skapa rätt förutsättningar för våra hyresgäster och att våra campus bidrar till att våra hyresgäster ska nå sina mål och visioner. Fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets klimat- och miljöavtryck. Som en statlig stor aktör tar vi ansvar och intar en ledande position för att bidra i den gröna omställningen.

AKADEMISKA HUS NYCKELTAL	Utfall 2024	Budget 2025	Prognos 2026	Prognos 2027
BESTÅNDET				
Genomsnittlig uthyrningsbar area, 1 000 kvm	3 403	3 400	3 400	3 400
Fastighetsvärden, Mkr[1]	114 883	118 500	122 200	125 800
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	2 410	3 600	3 700	3 600
NYCKELTAL				
Driftöverskott, kr/kvm	1 721	1 766	1 844	1 913
Taxonomiförenlig omsättning, %	57	Ökande	Ökande	Ökande
Utsläpp CO_2e, kTon[2]	30	34	44	46
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Hyresintäkter, Mkr	7 860	7 900	8 150	8 450
Driftöverskott, Mkr	5 856	6 000	6 200	6 400
Förvaltningsresultat, Mkr	4 617	4 800	5 100	5 300
Soliditet, %	47,1	47,8	47,3	47,5
Avkastning operativt kapital, %[1]	3,8	5,6	5,7	5,7
Avkastning eget kapital, %[1]	3,2	5,9	6,1	6,2

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

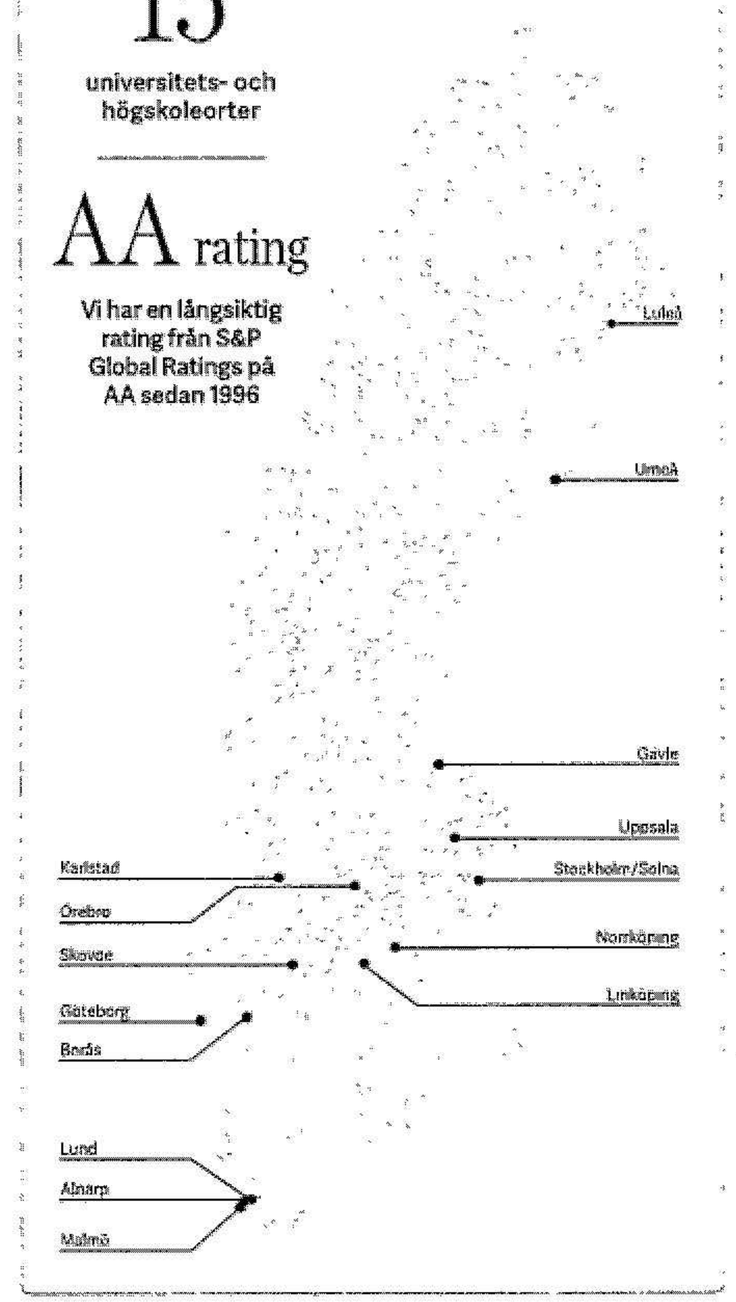
Akademiska Hus finns på

15

universitets- och högskoleorter

AA rating

Vi har en långsiktig rating från S&P Global Ratings på AA sedan 1996



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706671

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
→ Året i korthet
Vd har ordet
Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

År 2024 i korthet för Akademiska Hus

Ett urval av händelser som beskriver hur vi tillsammans med våra kunder utvecklar campus och stärker Sverige som kunskapsnation. Det handlar bland annat om fler studentbostäder, nya hyresgäster på campus och ambitiösa branschledande klimatmål.



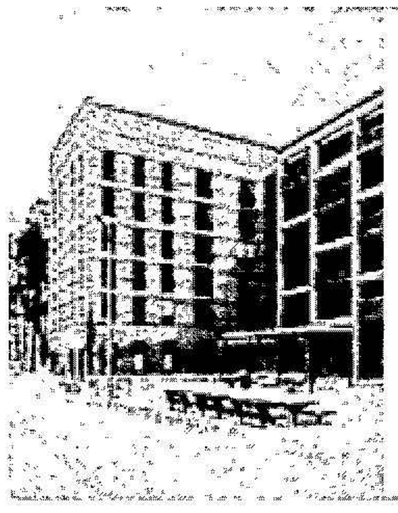
KTH Campus blir testbädd för lokaloptimering
Genom Climate Action House kan vi tillsammans med KTH utforska hur vi bäst kan nyttja den byggda miljön på campus. Projektet kommer att bana väg för en mer effektiv, flexibel och hållbar lokaloptimering.

Nya klimatmål – nettonollutsläpp år 2040
Som ett av Sveriges största fastighetsbolag tar vi täten i den gröna omställningen. Hösten 2024 höjde vi vår ambitionsnivå ytterligare med skärpta och branschledande klimatmål. År 2040 ska vi ha uppnått nettonoll. Målen har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard och ligger i linje med Parisavtalet och vad forskningen kräver för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader.

SCIENCE BASED TARGETS

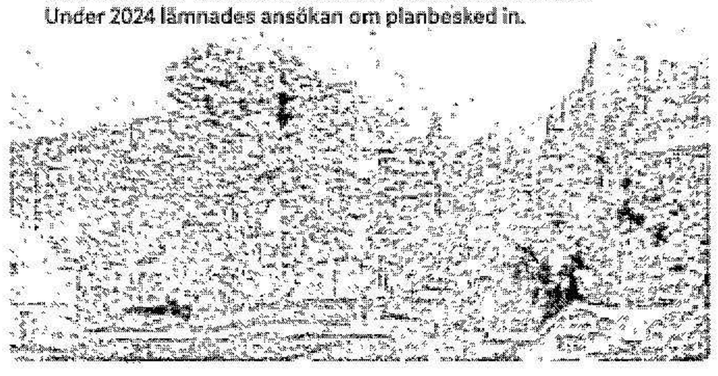


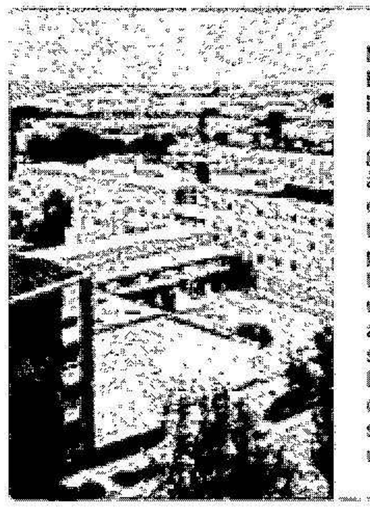
Folkuniversitetet ny hyresgäst i Kråftriket
Ett stenkast från Brunnsviken [illegible] Albano. Sedan länge ligger Kråftriket. Under året blev det klart att det kulturhistoriska området får nya hyresgäster.



Studentbostäder färdiga i Uppsala
Under hösten 2024 färdigställdes projektet i Uppsala som ger studenter och forskarstuderande ett campusnära boende i Rosendal, med anslutning till Ångströmlaboratoriet och Biomedicinskt centrum. Bostäderna, som fått namnet Aquila, består av cirka 13 000 kvadratmeter nybyggnation.

Plan för ny central stadsdel i Göteborg
Vi vill utveckla Medicinareberget till en integrerad del av staden, synliggöra Goteborgs universitet samt ge plats för såväl bostäder som ett life science-kluster i världsklass. Under 2024 lämnades ansökan om planbesked in.





Modernisering av Biomedicinskt centrum i Uppsala
Förbättrade studieplatser, grönare innergårdar, fler energiåtgärder, mer välkomnande entréer och ett nytt kliniskt träningscentrum. Det är exempel på insatser som genomförs tillsammans med Uppsala universitet för att förbättra användarupplevelsen i vår största byggnad i Uppsala, Biomedicinskt centrum (BMC), där universitetet bedriver spjutspetsforskning och utbildning i framkant.

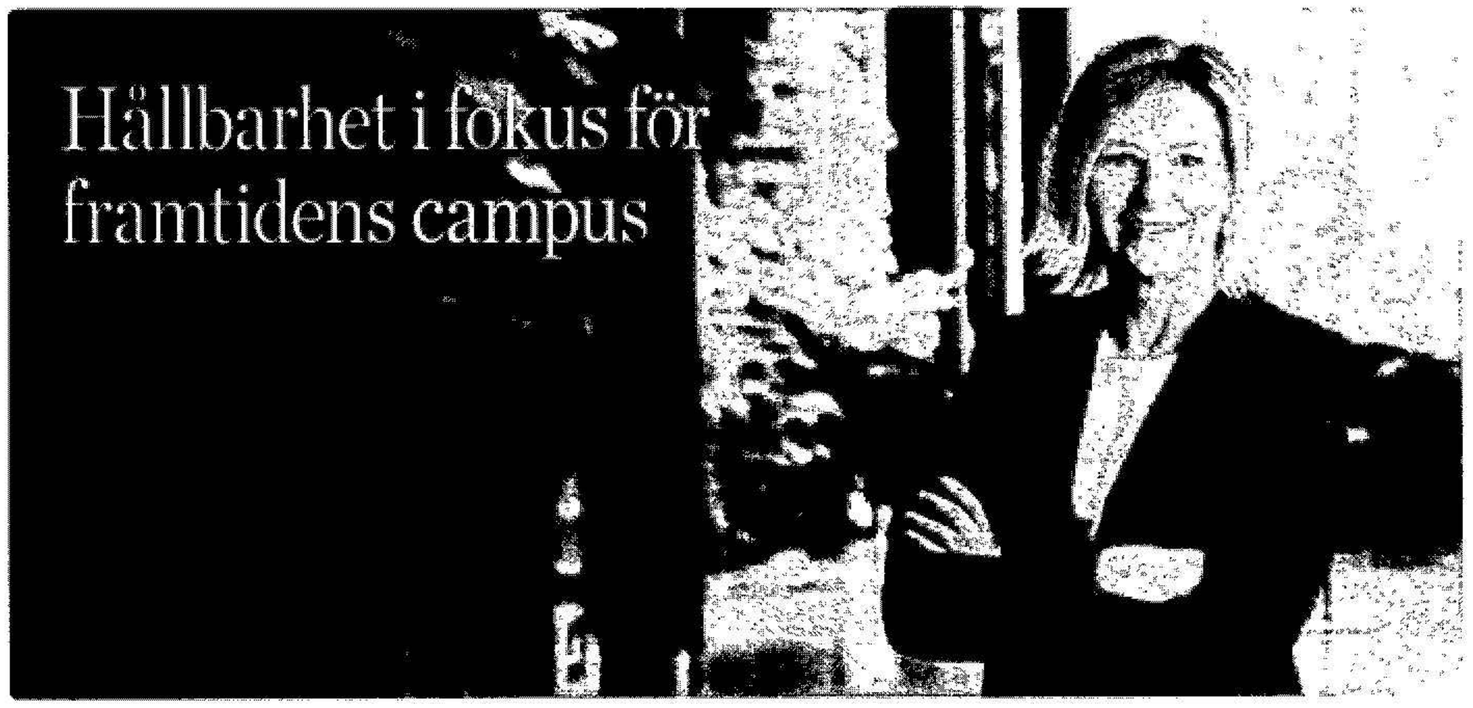
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214080CBBDF89314040DF46

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
→ Vd har ordet
Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

Hållbarhet i fokus för framtidens campus



Under 2024 har Akademiska Hus fortsatt att navigera i en föränderlig omvärld präglad av teknologiska framsteg, ökade hållbarhetskrav och förändrade behov hos lärosätena. Dessa trender har drivit oss att anpassa och stärka våra strategier för att förbli en ledande aktör inom utvecklingen av Sveriges kunskapsmiljöer.

HÅLLBARHET OCH KLIMATANSVAR

I linje med vårt fokus på hållbarhet har vi satt ett nytt, branschledande klimatmål: att minska våra växthusgasutsläpp med 90 procent till 2040 jämfört med 2019, verifierat av Science Based Targets initiative (SBTi). För att nå detta ambitiösa mål har vi intensifierat vårt arbete med återbruk, cirkularitet och energieffektivisering och fortsatt våra satsningar på förnybar solenergi. Dessutom har vi genomfört naturvärdesinventeringar och utvecklat grönområden och utemiljöer för att stärka den biologiska mångfalden på våra campus. Dessa åtgärder minskar vårt klimat- och miljöavtryck.

DIGITAL TRANSFORMATION OCH INNOVATION

Den snabba teknologiska utvecklingen har skapat nya möjligheter och utmaningar, både inom fastighetsbranschen och utbildningssektorn. För att möta dessa har vi utökat användningen av sensorteknik för att kunna optimera lokalanvändningen och för att kunna fatta bättre beslut. Ett annat exempel är vårt samarbete med KTH Climate Action Centre i en testbädd för framtidens hållbara campusmiljöer. Genom detta initiativ strävar vi efter att minska klimatavtrycket samtidigt som vi skapar mer inspirerande och funktionella miljöer för studenter och forskare.

UTVECKLING AV BEFINTLIGT BESTÅND

Under året har vi intensifierat arbetet med att utveckla och modernisera vårt befintliga fastighetsbestånd för att möta lärosätenas förändrade behov och minska klimatavtrycket i driften. Ett tydligt exempel är moderniseringen av den äldsta kemibyggnaden på KTH:s campus i Stockholm, där vi har skapat moderna laboratorier och flexibla arbetsytor som stärker samarbetet mellan studenter, forskare och näringsliv. Vid Kräftriket i Stockholm har vi investerat för att möjliggöra Folkuniversitetets etablering och stärka områdets roll som ett nav för utbildning och innovation.

Vi har också omvandlat äldre byggnader till nya forskarbostäder vid Stockholms universitet i Frescati Hage, vilket erbjuder forskare en unik boendemiljö nära campus. I Uppsala har vi påbörjat en omfattande modernisering av Biomedicinskt centrum med fokus på energieffektivitet och inomhuskomfort. Genom dessa och andra satsningar optimerar vi användningen av befintliga resurser och skapar långsiktigt hållbara lösningar.

SAMVERKAN OCH UTVECKLING AV KUNSKAPSMILJÖER

Vi fortsätter att utveckla våra campus till dynamiska platser för innovation och tillväxt. I Göteborg har vi lämnat in en ansökan om planbesked för en ny detaljplan för Medicinareberget. Tillsammans med Göteborgs universitet och andra aktörer arbetar vi för att här skapa ett världsledande life science-kluster där forskning, utbildning och näringsliv kan samverka i en innovativ och hållbar miljö. Detta är ett av flera exempel på hur vi tillsammans skapar miljöer som inte bara möter dagens behov utan också lägger grunden för framtidens utbildning, forskning och samverkan.

FRAMTID I UTVECKLING

Vi står inför en tid av snabb utveckling inom digitalisering, hållbarhet och förändrade behov hos lärosätena. Genom att stärka våra processer, säkerställa en sömlös leverans till våra kunder och optimera lokalanvändningen med hjälp av innovativa lösningar och datadrivna insikter, bidrar vi till att skapa flexibla och hållbara miljöer som använder resurser effektivt och möter morgondagens krav. Med vår vision att bidra till att Sverige blir en global förebild för kunskapsbyggande och hållbar samhällsutveckling, och vårt syfte att tillsammans med Sveriges lärosäten skapa attraktiva och hållbara campus där människor och idéer växer, fortsätter vi att skapa bästa möjliga förutsättningar inom utbildning och forskning.

CAROLINE AREHULT
Vd

2025050706672

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
→ Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Attraktiva campus genom samverkan och utveckling

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

Strategi
2023–2025



Delstrategier

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



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



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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
→ Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Strategiska mål för ett hållbart värdeskapande

1 Värdeskapande för våra kunder och ägare

	Utfall	Mål
	2024	2024
NKI	66	65
Index för hållbar lokalanvändning[1]	+4,1 %-enheter	+2,5 %-enhet

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

NKI mättes under våren 2024 där utfallet blev 66 (på en skala från 0 till 100), vilket är en klar ökning från de 61 som noterades för 2023. Det är också högre än delmålet för 2024 om 65, men det är en bit kvar till vårt långsiktiga mål på 70.

Akademiska Hus samarbetar med lärosätena för att öka nyttjandegraden. Vårt index för hållbar lokalanvändning mäter nyttjandet av utbildningslokaler mellan klockan 8 och 17 på vardagar. Genom att installera sensorer har vi tillgång till jämförelser från fem olika lärosäten. För 2024 ökade nyttjandegraden för dessa lärosäten med 4,1 procentenheter jämfört med 2022, vilket är klart mer än vårt mål för 2024. Ytterligare tre lärosäten har nu tillräckligt långa mätserier och kommer att inkluderas i utfallet för 2025.

2 Ekologiskt hållbar och resurseffektiv verksamhet

	Utfall	Mål
	2024	2024
Klimatavtryck[2]	-64%	-20%
Energireduktion[3]	-45%	-47%
Biologisk mångfald	22%	Ej fastställt

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

Klimatavtrycket mäts i koldioxidekvivalenter i absoluta tal, jämfört med basåret 2019. Vid utgången av 2024 var minskningen 64 procent, vilket är mycket mer än utrymmet i klimatbudgeten. Den stora minskningen beror både på minskad byggvolym och lägre utsläpp från fastighetsdriften. Energireduktion mäts som levererad energi jämfört med år 2000. Vid utgången av 2024 var reduktionen drygt 45 procent, vilket är något mindre än målet beroende på att driftoptimering inte gett full effekt.

Biologisk mångfald mäts som ej bebyggd mark med höga naturvärden, det vill säga naturvärdesklass 1–3. För 2024 har mätning skett på fem campusområden där utfallet blev att 22 procent av markytan har höga naturvärden.

3 Säkra, sunda och utvecklande miljöer

	Utfall	Mål
	2024	2024
AH Prestationsindex[4]	75	80
Index för säkra arbetsförhållanden	89	90

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

Prestationsindex mäter medarbetarens upplevelser av sin arbetssituation, förutsättningar och välbefinnande. Vid senaste mätningen uppnåddes utfallet 75, något under målnivån 80, men högre än utfallet för 2023 som var 72. Frågor med lägst utfall berör gruppeffektivitet och arbetstidens påverkan på hälsa.

Index för säkra arbetsförhållanden mäter medarbetarnas medvetenhet, kunskap och inställning till säkerhetsfrågor. Vid årets mätning var utfallet 89, vilket är precis under målet om 90, men lite högre än förra årets resultat om 87.

4 Stabil och lönsam verksamhet för ägaren

	Utfall	Mål
	2024	2024
Avkastning på operativt kapital	3,8%	≥6,0%
Soliditet	47%	35–45%

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

Avkastningen på operativt kapital påverkas av både löpande resultat från fastighetsförvaltningen och värdeförändringar. Bidraget från fastighetsförvaltningen var stabilt och utgjorde 5,7 procent år 2024. Värdeförändringar däremot varierar betydligt över tid och bidrog för 2024 med -1,9 procent, främst på grund av övriga värdeförändringar. Det totala utfallet för 2024 blev därmed 3,8 procent, vilket hamnade under målnivån om minst 6 procent över en konjunkturcykel. Mätt som ett snitt över fem år uppgår avkastningen på operativt kapital dock till 7,9 procent, vilket är över målnivån.

Soliditeten för 2024 låg på 47 procent, vilket överstiger målintervallet. Detta beror främst på betydande historiska värdeökningar, särskilt under 2021.

1) Mäts som lokalutnyttjande under vardagar 8-17 för lokaler med sensorer. Mätning sker på lärosätesnivå och har en baseline på första terminen med mätbar data. På bolagsnivå beräknas ett sammanvägt snitt.
2) Klimatavtryck i koldioxidekvivalenter mot baseline utfall 2019.
3) Energireduktion för levererad energi i kWh/BRA mot baseline 2000.
4) Baseras på Min rost januari 2025.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

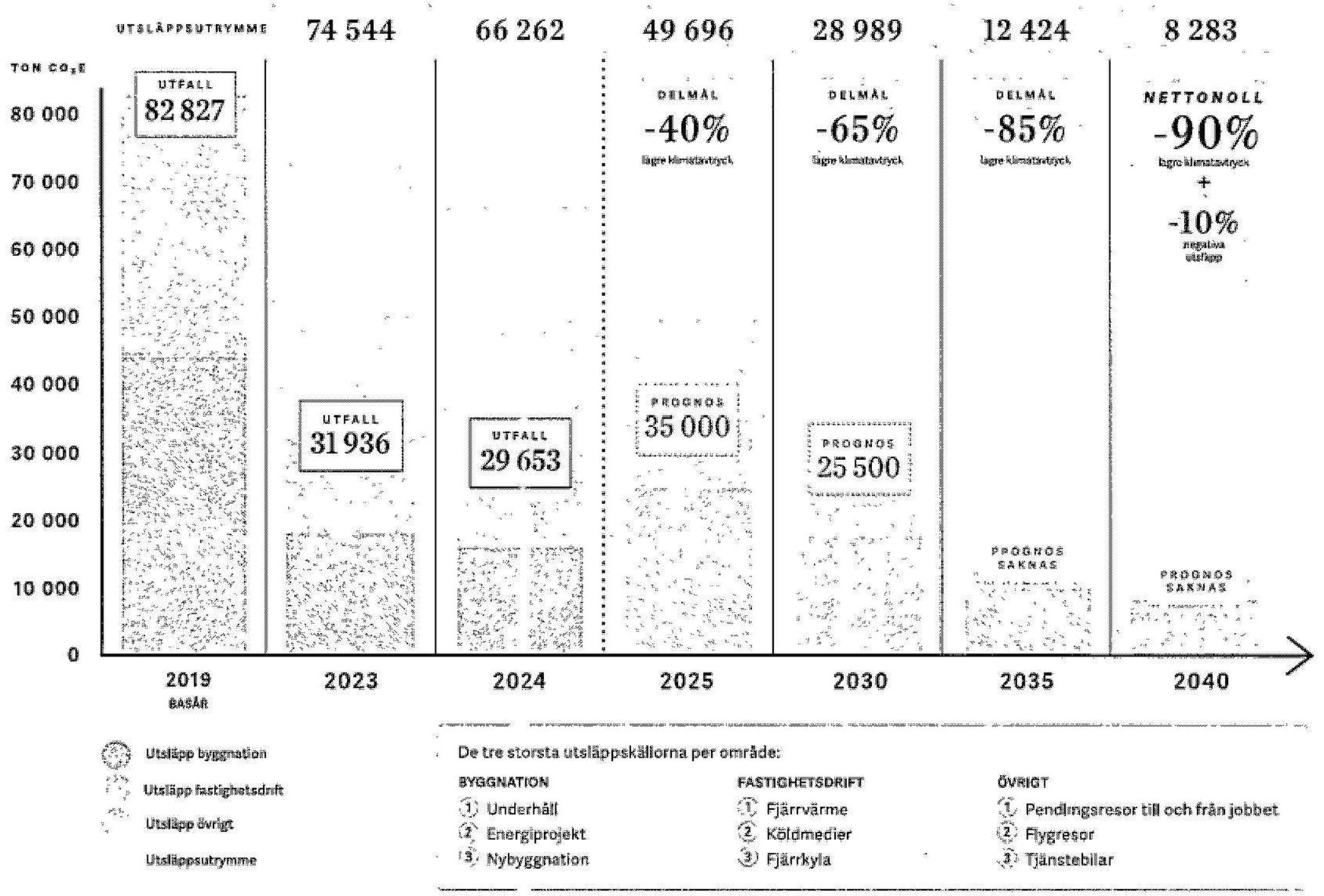
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706673

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Strategi och mål
→ Hållbarhet och klimatarbete
Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Hållbarhet och klimatarbete

Vårt hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vi vill tillsammans med lärosätena utveckla världens mest hållbara campusområden. Under 2024 har vi satt nya branschledande klimatmål med nettonoll 2040 som har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi).



KLIMATBUDGET

Vår klimatbudget vägleder oss mot nettonoll 2040 och gör det möjligt att följa utsläpp från olika aktiviteter, samt prognoser för framtida utsläpp. Under 2024 introducerades en prognosfunktion som säkerställer att vi vidtar rätt åtgärder i rätt tid för att nå både delmål och slutmål.

Fram till slutet av 2024 har vi reducerat våra klimatutsläpp med 64 procent jämfört med 2019, till följd av energieffektivisering, minskad byggnation samt ökad användning av fossilfri energi.

Våra största utsläppskällor för 2024 står för över 85 procent av våra utsläpp. För mer detaljerad information om våra utsläpp, se sidorna 86–87.

Klimatmål verifierade av

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

De tre största utsläppskällorna per område:

BYGGNATION	FASTIGHETSDRIFT	ÖVRIGT
1 Underhåll	1 Fjärrvärme	1 Pendlingsresor till och från jobbet
2 Energiprojekt	2 Köldmedier	2 Flygresor
3 Nybyggnation	3 Fjärrkyla	3 Tjänstebilar

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

INTRODUKTION
Detta är Akademiska Hus
Året i korthet
Vd har ordet
Strategi och mål
Hållbarhet och klimatarbete
→ Vår projektportfölj
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT

Vår projektportfölj

Vår projektverksamhet innefattar ny-, till- och ombyggnationer som ger lärosätena och andra kunder rätt förutsättningar för sin verksamhet. Genom stabila finanser och lång erfarenhet av att utveckla och bygga lokaler för utbildning och forskning är vi en proaktiv och strategisk partner till våra kunder. Projekten innefattar allt från mindre ombyggnationer till uppförande av avancerade forskningsanläggningar. Vi är både byggherre och förvaltare, vilket gör att vi är måna om att bygga för en långsiktig förvaltning som möjliggör investeringar i hållbara och innovativa lösningar.

Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns just nu i Göteborg men projekt finns på de flesta orter där vi är verksamma. Projektportföljen består av två delar; beslutade respektive planerade projekt och uppgår till 13,8 miljarder varav 3,7 miljarder redan är upparbetade. Alla planerade projekt har en utrednings- eller projekteringsram där någon form av överenskommelse finns mellan oss och hyresgästen. Andelen stora nybyggnadsprojekt kommer minska framöver som en följd av vår höga hållbarhetsambition och istället kommer andelen ombyggnadsprojekt öka.



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Driftsatta projekt per 2024-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Aquila Rosendal	Uppsala	Bostad	361	10 000	2024-Q4	Västmanlands-Dala nations studentbostäder
Albano exploatering och mark	Stockholm	Utbildning	311	—	2024-Q3	Stockholms universitet
Kemicentrum	Stockholm	Laboratorium	100	—	2024-Q1	Kungliga Tekniska högskolan
TOTALT			772	10 000		

Beslutade projekt per 2024-12-31 över 100 Mkr

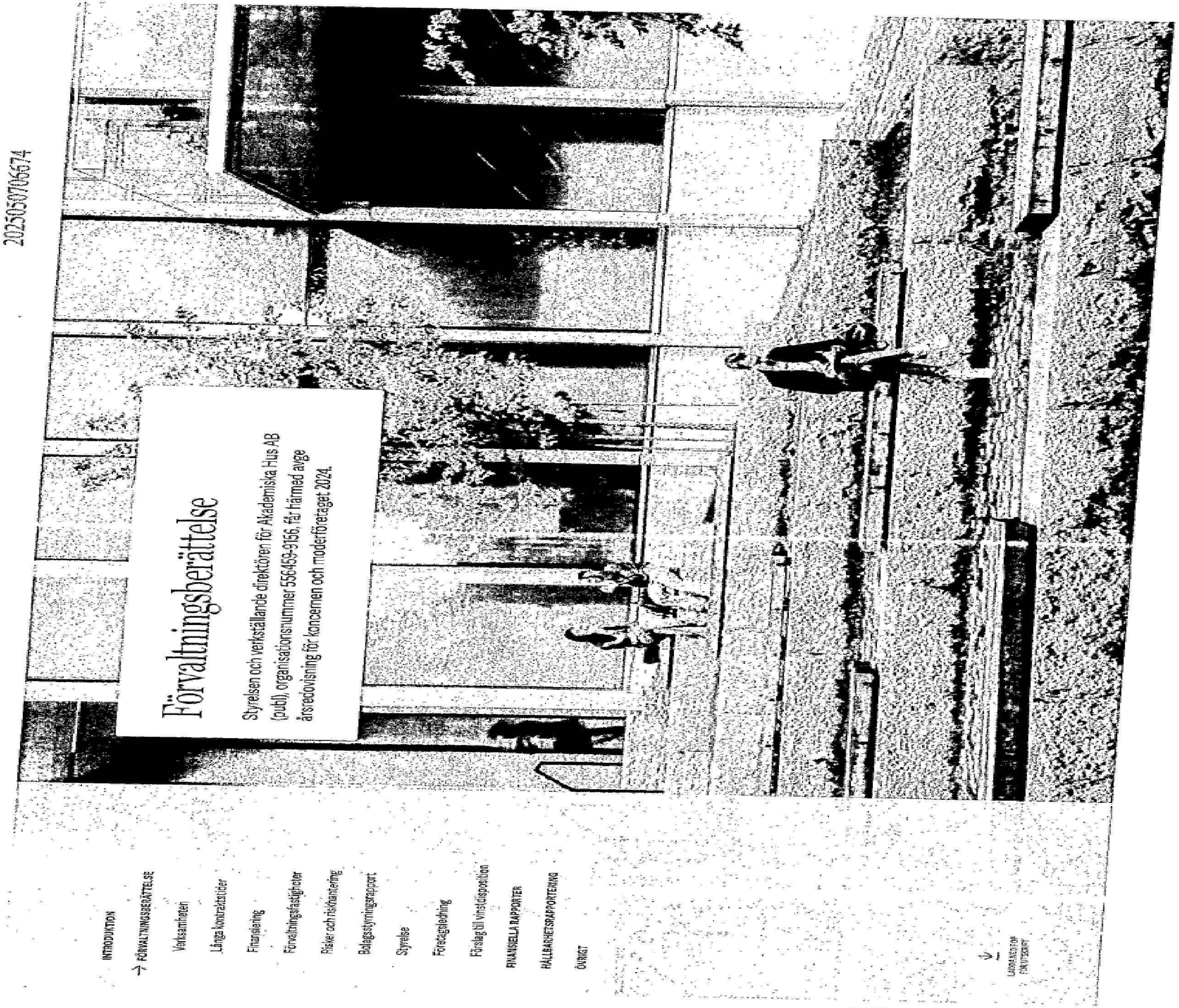
Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Konstnärliga	Göteborg	Utbildning	1 953	33 000	2028-Q2	Göteborgs universitet
Cassiopeia	Lund	Bostad	1 071	19 500	2028-Q2	Akademiska Hus
Handelshögskolan	Göteborg	Utbildning	529	9 200	2026-Q4	Göteborgs universitet
Nobels väg 3/ CMB-kvarteret	Stockholm	Kontor/ Laboratorium	277	—	2027-Q1	Akademiska Hus
Hus K/Aurora	Umeå	Utbildning	272	6 500	2025-Q1	Umeå universitet
EBM	Göteborg	Laboratorium	222	448	2029-Q2	Göteborgs universitet
Maskrosen	Uppsala	Kontor	216	—	2025-Q2	Akademiska Hus
Fysiologen	Stockholm	Kontor/ Laboratorium	216	—	2026-Q1	Akademiska Hus
Biblioteket Huset	Uppsala	Utbildning	113	400	2026-Q4	Sveriges lantbruksuniversitet
Projekt under 100 Mkr			2 232			
TOTALT			7 100	69 048		

Planerade projekt per 2024-12-31 över 100 Mkr

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Campusutveckling Luleå	Luleå	Utbildning	4 000	—	2030-Q1	Luleå tekniska universitet
Mira	Göteborg	Bostad	522	9 256	2028-Q2	Akademiska Hus
Universum	Umeå	Utbildning	375	723	2027-Q3	Umeå universitet
Ombyggnad för RISE	Stockholm	Kontor	314	—	2029-Q1	RISE
Zoologi	Göteborg	Laboratorium	302	—	2027-Q2	Akademiska Hus
Samhällsvetenskapligt centrum	Lund	Kontor	290	2 619	2026-Q2	Lunds universitet
Vitsippan	Uppsala	Kontor	153	—	2027-Q4	Akademiska Hus
Vinterträdgården	Stockholm	Laboratorium	150	—	2027-Q1	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			594			
TOTALT			6 700	12 598		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021406CBBDF89314640DF46

20250507066574



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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Verksamheten

VERKSAMHETEN

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

Bolagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fastighetstransaktioner

Akademiska Hus har under året genomfört fyra fastighetsförsäljningar. Tomträtten Norra Djurgården 1:46 på Lilla Frescati, mark i Flemingsberg, Gibraltar Herrgård (del av Johanneberg 31:9) samt del av Ultuna 2:23. Försäljningspriset för samtliga transaktioner uppgick till ett värde om 382 Mkr, varav realiserad värdeförändring uppgick till 23 Mkr. Bolaget har under året investerat i ny-, till- och ombyggnation till ett värde om 2 550 Mkr. Inga förvärv har skett under året.

Övrigt

Den 31 december lämnade Andreas Kupenberg sin roll som direktör för Teknik & Service. Han ersätts av Christian Jönsson, tidigare fastighetsområdeschef, med tillträde den 1 mars 2025.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Akademiska Hus valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en avskild rapport. Omfattning av hållbarhetsrapporten, som även avser Akademiska Hus hållbarhetsredovisning, definieras på sidorna 73–74.

EFTERLEVNAD AV LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

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

TILLSTÅND OCH ANMÄLNINGSPLIKT

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

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 7 januari 2025 sattes Serneke Sverige AB i konkurs. Akademiska Hus har ett större pågående projekt där Serneke Sverige AB är huvudentreprenör. Avtalet med konkursförvaltaren har hävts och en ny upphandling har påbörjats. I dagsläget går det inte att fastställa den finansiella påverkan.

FRAMTIDA UTVECKLING

Akademiska Hus har en projektportfölj med beslutade och planerade projekt om 13,8 Mdkr, varav 3,7 Mdkr redan är upparbetade. Under de kommande tre åren beräknas nettoinvesteringar uppgå till drygt 10 Mdkr. Driftöverskottet ökar i takt med att nya och ombyggda fastigheter tas i bruk och samtidigt drar vi nytta av våra stordriftsfördelar och våra satsningar på digitalisering. Behovet av nyfinansiering uppgår till dryga 4 Mdkr under den kommande treårsperioden som en effekt av ett gott kassaflöde i botten och påverkan från stora investeringar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706675

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

Kommentarer till finansiella rapporter

HELÅRET 2024

Årets förvaltningsresultat har ökat med 353 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 4 617 Mkr (4 264). Bortsett från en engångseffekt 2023 avseende pensionskostnader ökade förvaltningsresultatet med 218 Mkr. Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter påverkade av indexuppräkning samt lägre kostnader för energi till följd av ett lägre elpris. Ökningen motverkas av ett högre räntenetto som förklaras med ökade räntekostnader.

Årets resultatpåverkande värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter är negativ och uppgår till -1 885 Mkr (-3 475), vilket främst är en följd av ökade direktavkastningskrav och kalkylräntor, justerad underhållsschablon, samt justerad schablonvakans.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna har ökat med 349 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 7 860 Mkr (7 511). Index har bidragit med en ökning om cirka 350 Mkr och driftsättningar samt förvärv som påverkar innevarande år bidrar med cirka 87 Mkr, framför allt hänförligt till Natrium i Göteborg. Vidaredebitering av mediakostnader minskar med 106 Mkr och förklaras av ett lägre elpris. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,3 procent jämfört med föregående år. Övriga förvaltningsintäkter minskar med 23 Mkr och förklaras av elstöd som erhölls under 2023.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska vakansen utgör 2,6 procent (2,9) av våra totala hyresintäkter vilket motsvarar 217 Mkr på årsbasis (225). Diskussioner med potentiella hyresgäster avseende vakanta lokaler pågår på flera campusområden.

DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Driftkostnader består av tillsyn och skötsel samt mediaförsörjning och har minskat med 115 Mkr. Minskningen beror på lägre mediakostnader med 138 Mkr som en effekt av sjunkande elpriser, medan tillsyn och skötsel ökat med 23 Mkr. Av driftkostnaderna om 1 193 Mkr (1 308) utgör mediaförsörjning 747 Mkr (886), vilket motsvarar 220 kr/kvm (261) för de senaste tolv månaderna. Tillsyn och skötsel uppgår till 444 Mkr (421) och ökningen beror främst på ökade personalkostnader, framförallt för inhyrd driftpersonal, men även ökade avtalsbundna skötselkostnader. Underhållskostnaderna minskade med 9 Mkr jämfört med föregående år och uppgick till 165 Mkr (174).

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Bortsett från en engångseffekt 2023 ökar administrationskostnader med 68 Mkr. Ökningen är hänförlig till ökade personalkostnader till följd av avtalsenliga löneökningar, tillkommande personal samt tillfälligt inhyrd personal. IT-kostnader ökar något, förklarat av en större uppgradering av IT-utrustning, i linje med budget. Engångseffekten i fjärde kvartalet 2023 avsåg omvärderingseffekter av pensionsskuld om -135 Mkr i samband med byte av tryggandeform.

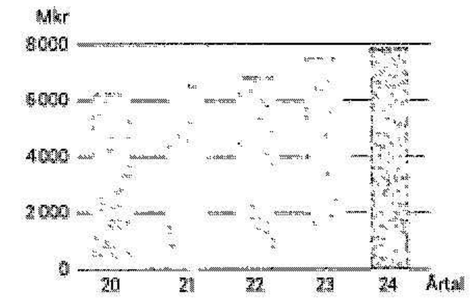
RÄNTENETTO

Räntenettot, som i huvudsak består av räntor på lån och räntenettot från ränteswapportföljen, uppgick till -1 008 Mkr (-868), vilket motsvarar en räntesats på 3,27 procent (3,12), där dock aktiverade ränteutgifter för pågående projekt om 140 Mkr (142) ingår. Det ökade räntenettot förklaras av det högre ränteläget där ny upplåning till fast ränta sker till en högre räntenivå, och ersätter förfallande lån till lägre ränta. En lägre Stiborränta slår dock successivt igenom i lån till rörlig ränta. Se tabell över finansnettots sammansättning på sidan 13.

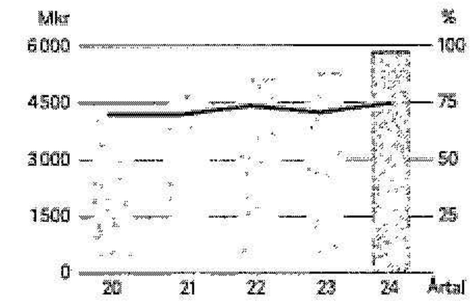
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

De resultatpåverkande värdeförändringarna i fastigheter uppgick till -1 885 Mkr (-3 475) varav 23 Mkr avser realiserade värdeförändringar. Förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor har bidragit till -516 Mkr (-4 040). Ökad underhållsschablon bidrar med -302 Mkr (0) och förändrade antagande för schablonvakans bidrar med -235 Mkr (0). Övriga värdeförändringar uppgick till -854 Mkr (145), vilket är hänförligt till förändrade marknadshyror och justeringar av underliggande kassaflöde.

Stabila hyresintäkter



Stigande driftöverskott och stabil driftöverskottsgrad



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT

Värdeförändringarna i derivatportföljen uppgick till -189 Mkr (-298) för helåret. Derivatportföljen består till stor del av räntederivat som huvudsakligen ingås i syfte att förlänga räntebindningen i skuldportföljen, där cirka 60 procent av finansieringen sker till rörlig ränta. Akademiska Hus ränteriskexponering utgörs därmed till stor del av räntederivat, vilket betyder att även små förändringar i ränteläget kan påverka resultatet genom värdeförändringar som kan bli betydande. Sjunkande marknadsräntor i kombination med flackare avkastningskurva innebär en negativ resultatpåverkan och det motsatta gäller vid stigande räntor och brantare avkastningskurva.

JÄMFÖRELSEBERÄKNING TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD

För att åskådliggöra den underliggande finansieringskostnaden i Akademiska Hus över tid görs en jämförelseberäkning där stängda räntederivats realiserade resultat periodiseras över varje instruments återstående underliggande löptid. Denna periodisering motsvarar en räntekostnad på 0,19 procent för den senaste tolvmånadersperioden. Periodiseringen samt räntenettot speglar den underliggande finansieringskostnaden som uppgår till 3,46 procent per årsskiftet, se diagram till höger, där räntesatserna är uttryckta i rullande 12-månadersränta (årseffektiv).

Vid beräkning av räntetäckningsgraden inkluderas de aktiverade ränteutgifterna och ovan nämnda periodisering av de stängda räntederivatens resultat. Räntetäckningsgraden är på en god nivå, 469 procent (503), se diagram till höger.

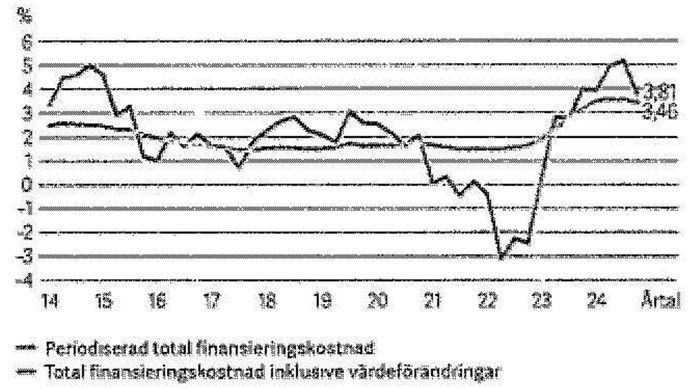
Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar

	2024	2023
Räntekostnad för lån inklusive avgifter, %	3,65	3,34
Räntenetto ränteswappar, %	-0,38	-0,22
Finansnetto, %	**3,27**	**3,12**
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,54	0,91
Total finansieringskostnad, %	**3,81**	**4,03**

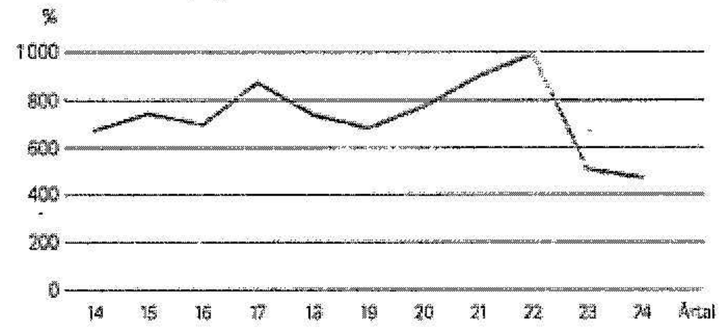
Total finansieringskostnad fördelad, Mkr

	2024	2023
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 265	-1 070
Räntenetto derivat	134	73
Övriga räntekostnader	-17	-13
Aktiverade ränteutgifter projekt	140	142
Totalt räntenetto	**-1 008**	**-868**
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
– orealiserade	349	-42
– realiserade	-192	-173
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-347	-83
Totala värdeförändringar	**-189**	**-298**
Tomträttsavgäld	-82	-82
Redovisat finansnetto	**-1 279**	**-1 248**

Jämförelse mellan olika beräkningar av finansieringskostnaden



Räntetäckningsgrad



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706676

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Långa kontraktstider med kreditvärdiga hyresgäster

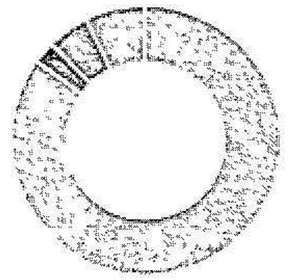
Merparten av Akademiska Hus intäkter, cirka 93 procent, kommer från universitet och högskolor samt offentligt finansierade verksamheter. Då dessa i huvudsak är statliga myndigheter har kundgruppen högsta kreditvärdighet.

Långa hyresavtal säkerställer att investeringarna återbetalas under kontraktstiden. Den genomsnittliga kontraktslängden för samtliga kontrakt uppgick till 10,1 år (10,2) per årsskiftet. Vid årets utgång var den genomsnittliga återstående kontraktstiden 5,6 år (5,9). I dagsläget krävs regeringens godkännande för ett statligt universitet eller högskola att teckna ett hyreskontrakt som är längre än tio år.

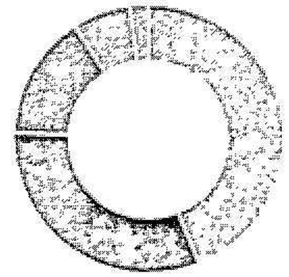
LÅG VAKANSGRAD

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara area uppgick vid årsskiftet till cirka 3,4 miljoner kvadratmeter med en vakansgrad om 4,6 procent (4,8) vilket motsvarar 158 000 kvadratmeter (166 000). Den ekonomiska vakansen uppgick till 2,6 procent (2,9) av våra totala hyresintäkter och motsvarar 217 Mkr (225). Minskningen jämfört med föregående år är i linje med vår prognos och en effekt av dels försäljning av en större vakans, och dels en effekt av uthyrningar. Diskussioner med potentiella hyresgäster pågår vid flera lärosäten. Vakansgraden är låg i jämförelse med branschen i övrigt, vilket beror på att hyreskontrakt vanligtvis tecknas innan nya projekt påbörjas. Vi arbetar aktivt för att möjliggöra nya uthyrningar och därigenom minimera den ekonomiska vakansen, vilket kan medföra anpassningar och investeringar i befintliga lokaler.

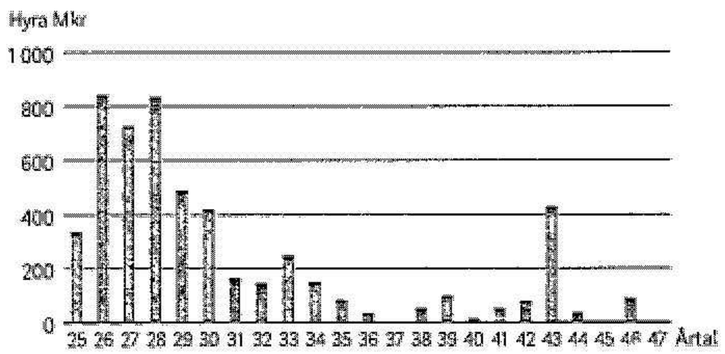
Hyresgästkategorier



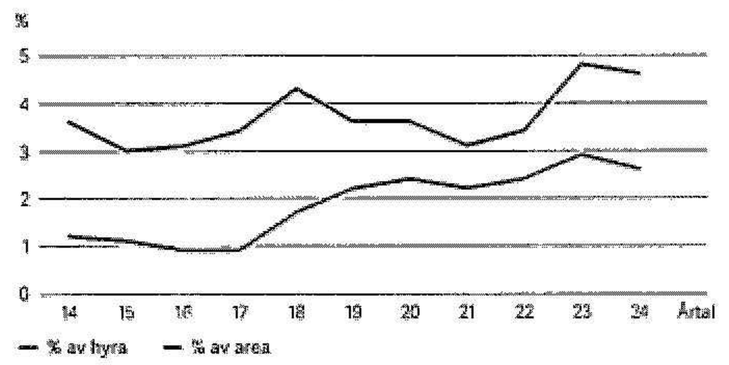
Lokalkategori



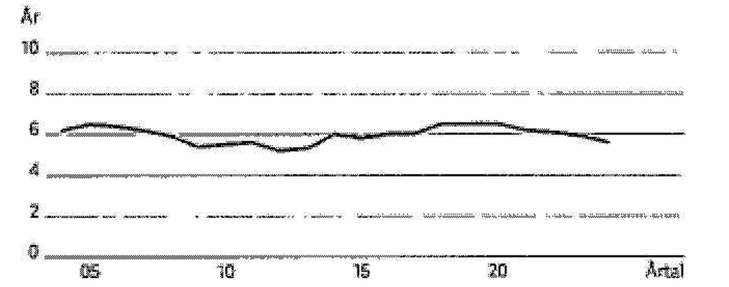
Förfallostruktur på hyreskontrakten



Vakansgrad



Genomsnittlig återstående kontraktstid



De tio största kunderna, årlig hyra 2024	Mkr	%
Kungliga Tekniska högskolan	812	11,0
Karolinska Institutet	783	10,6
Lunds universitet	755	10,2
Stockholms universitet	693	9,4
Uppsala universitet	686	9,3
Göteborgs universitet	432	5,9
Sveriges lantbruksuniversitet	380	5,2
Linköpings universitet	351	4,8
Umeå universitet	312	4,2
Chalmersfastigheter AB	210	2,8
Total	**5 414**	**73,4**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Finansiering

Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit god men finansieringsbehovet begränsat. Två obligationsemissioner om totalt 1 800 Mkr har genomförts under året, varav 1 500 Mkr under det gröna ramverket. Akademiska Hus har även valt att nyttja lånet från EIB som uppgår till 1 200 Mkr.

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

FINANSIELLA MARKNADER UNDER 2024

Centralbankerna har under året varit särskilt databeroende i sin strävan att avväga riskerna för en djupare lågkonjunktur mot inflationsrisker. Enskilda utfall av ekonomiska data har därför fått stor påverkan på marknadsaktörers förväntningar om kommande räntesänkningar vilket har medfört ränterörelser som tidvis har varit betydande. Under 2024 har inflationsriskerna successivt tonats ned och centralbanker i Sverige, Europa och USA har därmed kunnat inleda sina räntesänkningscykler. Sverige var först ut och har gått snabbast fram med sänkningar om 1,5 procentenheter medan Fed (Federal Reserve, den amerikanska centralbanken) och ECB (den europeiska centralbanken) har sänkt räntan med 1 procentenhet. Svenska kortfristiga räntor, som i större utsträckning påverkas av styrräntan, har fallit medan långfristiga räntor har blivit något högre under 2024.

Förutom en omsvängning i penningpolitiken har året präglats av geopolitisk osäkerhet. Trumps seger i presidentvalet har skapat frågetecken kring handelspolitiken och dess konsekvenser både för inflationsriskerna men även för enskilda länders ekonomi. Europeisk ekonomi utmanas redan i dagsläget och regeringskriser i både Tyskland och Frankrike försvårar situationen. Både franska och amerikanska budgetunderskott har uppmärksammats med oro för stigande statsskulder vilket har avspeglats i stigande statsräntor. Oroligheter och krig i Mellanöstern och Ukraina tillför också en osäkerhet som är ännu svårare för finansiella marknader att värdera.

FINANSIERING UNDER 2024

Kassaflödet från verksamheten har i stor utsträckning finansierat investeringar i egen projektportfölj om 2 550 Mkr. Utdelning till ägaren uppgick till 2 218 Mkr, och har utbetalats i två delbetalningar under våren respektive hösten. Under året har fastighetsförsäljningar motsvarande ett marknadsvärde om totalt 382 Mkr genomförts. Obligationsförfall under 2024 uppgick till 3 900 Mkr och var till viss del förfinansierade. Efterfrågan på Akademiska Hus obligationer har varit mycket god men finansieringsbehovet har varit begränsat. Två emissioner om totalt 1 800 Mkr har genomförts, båda i den svenska obligationsmarknaden varav 300 Mkr mycket långfristig finansiering med en löptid på 20 år och resterande 1 500 Mkr var en grön obligation med en löptid på 5 år. Det var den första emissionen under det uppdaterade gröna ramverket från 2023 där delar av EU-Taxonomins kriterier inkluderades. Akademiska Hus har varit aktiv i marknaden för gröna obligationer sedan 2019. Den gröna emissionen i år sammanföll med förfall av den första gröna emissionen vilket innebär att utestående volym är oförändrad på 3 000 Mkr. Akademiska Hus har även valt att nyttja lånet hos Europeiska investeringsbanken (EIB) som avtalades 2021. Det uppgår till 1 200 Mkr med en löptid på 10 år.

Finansierings-program och faciliteter	S&P Global Ratings	Ram 2024-12-31	Utnyttjat nominellt 2024-12-31
Bekräftade kredit-faciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	210 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 199 MEUR

Ränte- och kapitalbindning

Mkr	Ränte-bindning, år 2024-12-31	Ränte-bindning, år 2023-12-31	Kapital-bindning, år 2024-12-31	Kapital-bindning, år 2023-12-31
Grundportfölj	4,3	4,1	7,9	7,9
Lång portfölj	17,9	18,7	17,9	18,7
Total portfölj	**5,9**	**5,9**	**9,1**	**9,2**

ECP-programmet utgör fortsatt Akademiska Hus huvudsakliga källa till kortfristig finansiering som är mycket kostnadseffektiv. Nyttjandet av ECP-programmet har hållits relativt stabilt under året, medan det inhemska certifikatsprogrammet har varit outnyttjat. Se nyttjandet av finansieringsprogram per årsskiftet i tabellen ovan. I de två diagrammen på sidorna 16–17 visas sammansättningen av finansieringskällor baserat på investerarens hemvist, både över tid och per årsskiftet, samt förfallostruktur i skuldportföljen. Posten övrigt utgörs i dagsläget huvudsakligen av lånet från Nordiska Investeringsbanken (NIB) sedan 2017 samt EIB.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

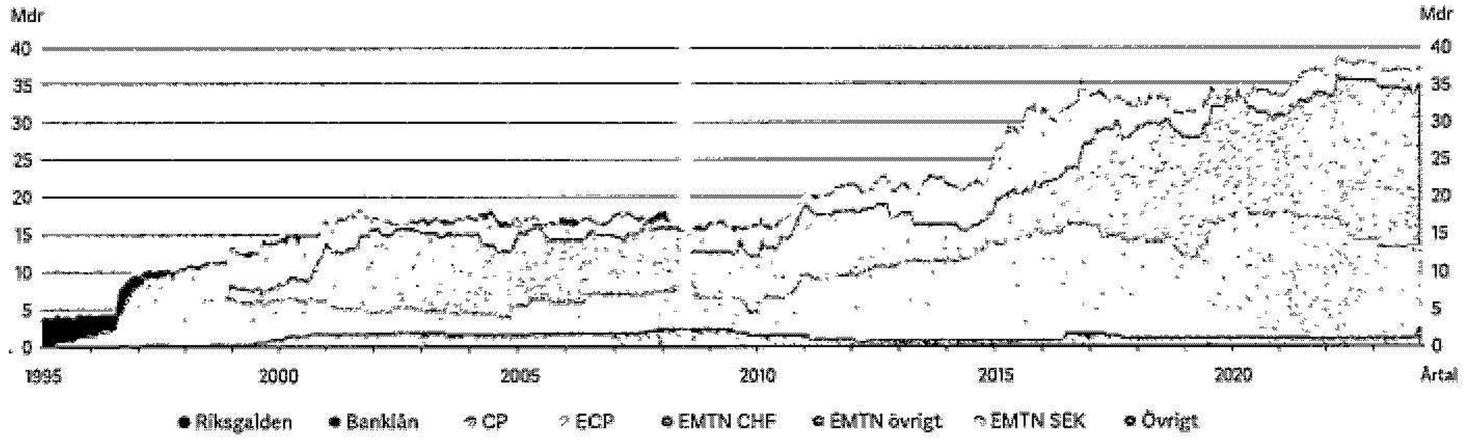
Bekräftade kreditfaciliteter i bank uppgår till 6 000 Mkr, och samtliga var outnyttjade per årsskiftet. De bekräftade kreditfaciliteterna i bank, obligationsemissioner, EIB-lånet och stabila kvartalsvisa hyresinbetalningar har bidragit till en mycket god likviditetstillgång under året.

Nettolåneskulden uppgick per årsskiftet till 38 514 Mkr. Det motsvarar en ökning med 3 217 Mkr sedan årsskiftet, vilket främst förklaras av att ett inflöde av CSA-säkerheter (för övervärden i utestående derivat) har ökat skulden samtidigt som användandet av likvida medel har varit större, vilket medför att nettolåneskulden har ökat. Soliditeten uppgick till 47,1 procent (47,9).

Nettolåneskuld

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Bruttolåneskuld	-41 738	-40 574
Säkerhet för derivat, netto	-4 525	-2 125
Likvida medel	6 908	6 716
Övriga kortfristiga fordringar	841	686
Summa nettolåneskuld	**-38 514**	**-35 297**
Räntebärande medelkapital (helårsbasis)	**-35 337**	**-32 810**

Finansieringskällor



UTBLICK FÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN 2025

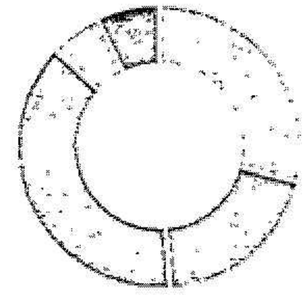
Under 2025 utgörs refinansieringsbehovet av förfallande obligationer på ca 2 800 Mkr samt kortfristiga finansieringar i ECP-marknaden som motsvarar ca 2 400 Mkr. Akademiska Hus investeringstakt i egen projektportfölj bedöms vara något högre under 2025 och ca 3 600 Mkr väntas investeras vilket till stor del finansieras av verksamhetens kassaflöde.

I finansiella marknader kommer sannolikt centralbanker och geopolitik vara viktiga teman även 2025. Fed, ECB och Riksbanken har inlett räntesänkningar under 2024 men förutsättningarna för ytterligare räntesänkningar skiljer sig åt. Svag europeisk ekonomi talar för att fortsatta lättnader kan behövas även om bilden inom eurozonen är splittrad. Amerikansk ekonomi visar fortsatt styrka samtidigt som Fed har börjat väga in ett potentiellt ökat inflationstryck från Trumps kommande politik, vilket har medfört att de vill gå mer försiktigt fram med ytterligare räntesänkningar. I Sverige har Riksbanken också signalerat en mer försiktig ansats och att räntesänkningscykeln kan närma sig slutet. Genomförda räntesänkningar stöttar en svensk återhämning som väntas ske under inledningen av 2025. Osäkerheten i prognoserna är dock stor, både när det gäller återhämtningen i efterfrågan från svenska hushåll men även konjunkturutvecklingen bland viktiga exportländer i vår omvärld. Denna osäkerhet samt rådande geopolitisk oro talar för att marknadsrörelserna kan bli betydande även under 2025 när ny information ska värderas. I det ränteläge som råder och med stor osäkerhet i både konjunkturprognosen och omvärlden, bedöms risken för kraftigt stigande eller kraftigt fallande svenska räntor vara förhållandevis balanserad. Ränterisken i Akademiska Hus skuldportfölj hanteras till stor del genom räntederivat, huvudsakligen i syfte att förlänga räntebindningen.

FINANSIELL RISKHANTERING

De huvudsakliga finansiella riskerna som skuldförvaltningen hanterar är exponeringen för ränte- respektive refinansieringsrisk.

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



Finansieringskällor per 2024-12-31, i %

- EMTN SEK, 29%
- EMTN övrigt, 20%
- EMTN CHF, 38%
- ECP, 6%
- Övrigt, 7%

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214086CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Valutarisk tillåts ej vid finansiering i utländsk valuta och det hanteras genom valutaderivat eller valutaräntederivat där den utländska finansieringen swappas in till rörlig ränta i svenska kronor. Dessa lån ingår således i grundportföljen. Mandaten för skuldportföljen samt utfall per årsskiftet framgår i tabellen nedan. För mer information om finansiell riskhantering se även not 22.

RÄNTERISK

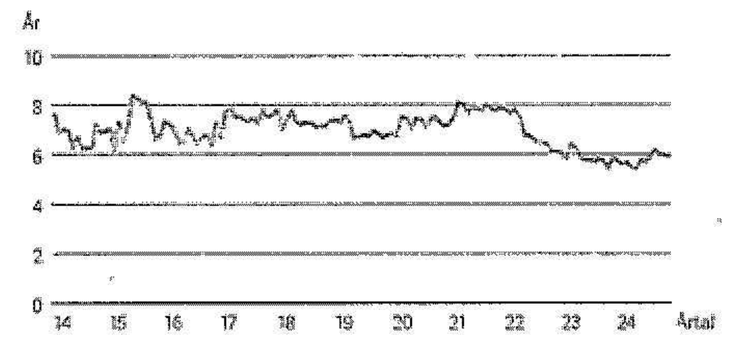
Obligationerna i den långa portföljen, som per årsskiftet uppgick till ca 4 300 Mkr, bidrar med en mycket lång räntebindning och står för en betydande del av ränteriskexponeringen i den totala portföljen. Ett av mandaten för ränterisk utgörs därför av hur stor andel av den totala portföljen som lång portfölj får utgöra. Realräntеobligationer innebär en diversifiering av skuldportföljen och kan motiveras av att fastighetsverksamhetens hyresintäkter i stor utsträckning är knutna till inflationsutvecklingen. Utestående realräntеobligationer uppgick till 500 Mkr nominellt per årsskiftet och ingår i grundportföljen men med ett separat mandat för realräntеobligationernas andel av total portfölj. Ränterisken hanteras huvudsakligen i grundportföljen och mandatet definieras som ett tidsintervall för den genomsnittliga räntebindningen, uttryckt i år. Valet av räntebindning i grundportföljen och storleken på den långa portföljen är av stor betydelse för ränteriskexponeringen i skuldportföljen. Den genomsnittliga räntebindningen i totalportföljen uppgick till 5,9 år per årsskiftet, och är således förhållandevis lång, vilket bidrar till att värna den totala finansieringskostnadens stabilitet över tid. Obligationer i utländsk valuta swappas in till svenska kronor med rörlig ränta och medför därför inte motsvarande förlängning av räntebindningen.

REFINANSIERINGSRISK

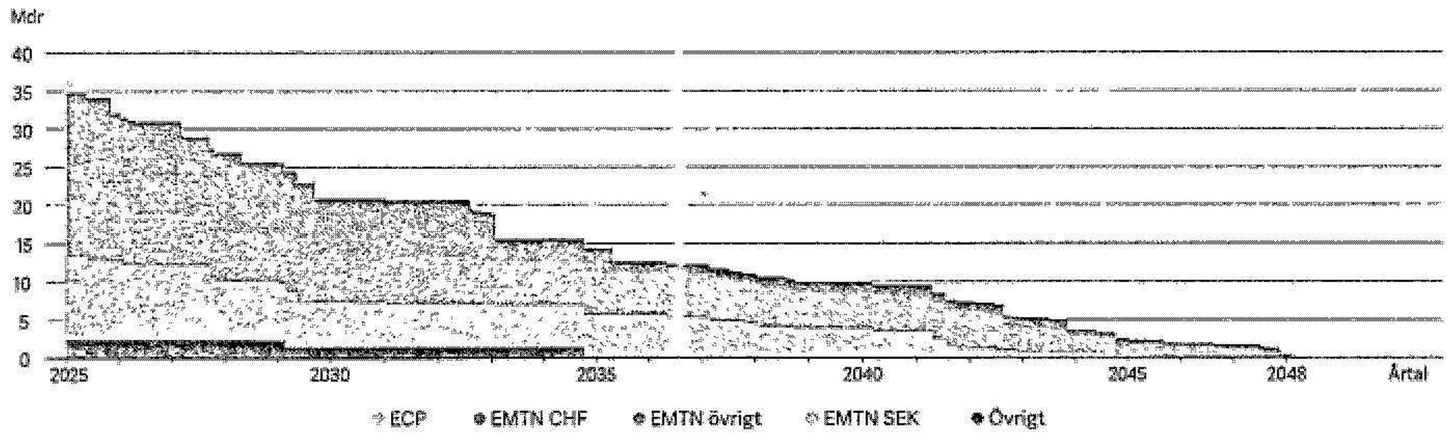
Mandatet för refinansieringsrisk definieras som andelen låneförfall inom tolv månader, och uppgår till 30 procent. I syfte att hantera refinansieringsrisken eftersträvas en väldiversifierad skuldportfölj så att det vid var tid ska finnas möjlighet till finansiering genom olika långivarkategorier, geografiska marknader, valutor och löptider. Akademiska Hus mycket långfristiga obligationsemissioner genom åren har bidragit till en god spridning av förfall under lång tid och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 9,1 år. Diagrammet till höger visar hur kapitalbindningen i skuldportföljen samt andelen förfall inom tolv månader har utvecklats över tid.

Finansiella risker	Mandat	Utfall 2024-12-31
Refinansieringsrisk		
Andel låneförfall inom 12 månader, %	Max 30% av totalportfölj	14,0
Ränterisk		
Genomsnittlig räntebindning grundportfölj, år	3–6 år	4,3
Andel lång portfölj, %	Max 20% av totalportfölj	11,0
Andel realräntеobligationer, %	Max 5% av totalportfölj	1,7
Motpartsrisk	Limitsystem samt CSA-avtal vid derivattransaktioner	Uppfyllt
Valutarisk	Ingen valutaexponering vid utländsk finansiering tillåts	Uppfyllt

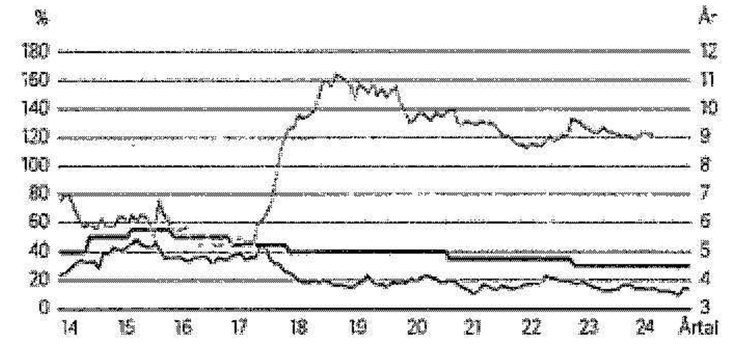
Räntebindning i total portfölj



Långförfallostruktur på låneskuld



Genomsnittlig kapitalbindning och andelen förfall



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706678

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

Förvaltningsfastigheter

Akademiska Hus fastighetsbestånd värderas internt till 114 883 Mkr per årsskiftet 2024–2025. Vår process för intern bedömning av fastighetsbeståndets marknadsvärde följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen. Rådgivning och externa värderingar från kvalificerade värderingskonsulter styrker tillförlitligheten i internt bedömt marknadsvärde.

Vid årets slut uppgick det bedömda marknadsvärdet för Akademiska Hus fastighetsbestånd till 114 883 Mkr, en ökning med 283 Mkr mot föregående år. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -1 908 Mkr (-3 479), vilket motsvarar en procentuell minskning med -1,7 procent (-3,0). Återstående förändringar avser realiserad värdeförändring om 23 Mkr (4), årets investeringar i fastigheter om 2 550 Mkr (2 684) samt försäljningar till ett bokfört värde om 359 Mkr (91). Försäljningarna under året avser tomträtten Norra Djurgården 1:46 på Lilla Frescati i Stockholm, mark i Flemingsberg, Gibraltar Herrgård (del av Johanneberg 31:9) i Göteborg, samt del av Ultuna 2:23 i Uppsala. Inga förvärv har skett under året (115).

Under året har inflationen minskat och vi har börjat se räntesänkningar från centralbankerna, det gynnar fastighetsbolagen med lägre finansieringskostnader. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något från 2023 men är fortsatt på historiskt sett låga nivåer då köparna är fortsatt återhållsamma vilket håller nere volymen. Under slutet av 2024 har fastighetsmarknaden utvecklats positivt och allt fler tror på oförändrade eller sjunkande direktavkastningskrav det kommande året. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta uppgår vid årsskiftet till 4,95 procent (4,93) respektive 7,05 procent (7,03).

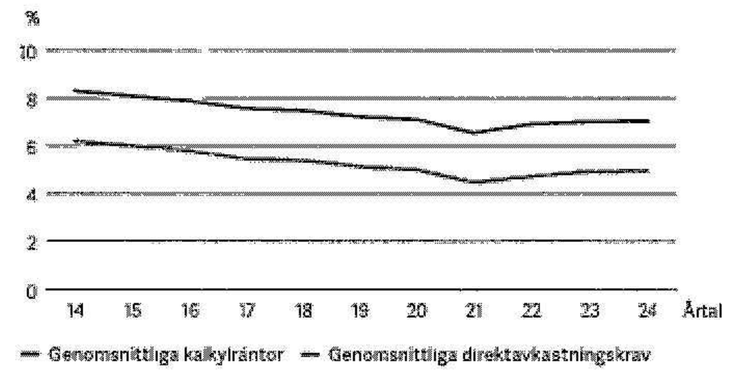
Förvaltningsfastigheter
(inkl pågående nyanläggningar och aktiverade ränteutgifter)

Förändring av fastighetsbeståndet, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 600	115 371
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 550	2 684
+ Förvärv	—	115
– Försäljningar	-359	-91
+/– Marknadsvärdeförändring	-1 908	-3 479
Varav värdeförändring pga förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	*-516*	*-4 040*
Varav värdeförändring pga förändrad underhållsschablon	-302	—
Varav värdeförändring pga förändrad schablonvakans	*-235*	—
Varav värdeförändring pga förändrat KPI	—	*416*
Varav övrig värdeförändring	*-854*	*145*
Utgående bedömt marknadsvärde	**114 883**	**114 600**

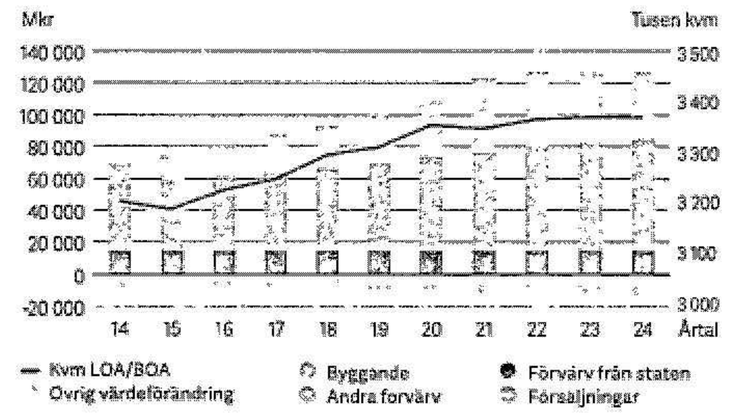
Känslighetsanalys

	Utfall 2024	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2024: Ökning med en procentenhet	Förändring av kalkylränta och direktavkastningskrav under 2024: Minskning med en procentenhet
Värdeförändring fastigheter, Mkr	-1 885	-18 075	24 360
Avkastning på eget kapital, %	3,2	-22,3	29,6
Avkastning på operativt kapital, %	3,8	-15,6	25,8
Soliditet, %	47,1	41,9	52,1
Belåningsgrad, %	33,5	39,8	27,7

Utveckling av direktavkastningskrav och kalkylräntor



Fastighetsbeståndets ackumulerade värdeutveckling och antal kvm LOA



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

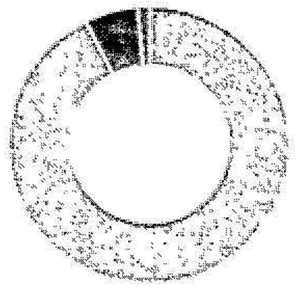
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 drift-netto och restvärde räknas om för att spegla värdet vid kalkylperiodens början, det vill säga nutidpunkten. Den faktor som används för att räkna om kassaflödena kallas kalkylränta och bestäms efter uppskattat direktavkastningskrav och förväntad inflation. Direktavkastningskravet är ett centralt mått på risk inom fastighetsbranschen och speglar den avkastning en investerare skulle kräva för en fastighet på en öppen och transparent transaktionsmarknad vid en specifik tidpunkt. Vid värdering med ortsprismetoden används nyckeltal från kända transaktioner där jämförbara fastigheter överlåtits.

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

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 40 847 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 36 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde per 2024-12-31. Värderingarna har 2024 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som har en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara +/- cirka 5 744 till 11 488 miljoner kronor. 2024 var avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna cirka 0,5 procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen. Läs mer i not 13 på sidan 49 för ytterligare beskrivning av Akademiska Hus värderingsprocess.



Fördelning värderingsmetoder, i %

- Kassaflodesmetod, 92,5 %
- Övrig värderingsmetod, 6,3%
- Ortsprismetod (utbyggnadsreserv), 1,2 %

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021468CBBDF893146 40DF46

2025050706679

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

Risker och riskhantering

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

RISKER OCH MÖJLIGHETER

En väl avvägd riskhantering ökar möjligheterna att nå målen för vår verksamhet och förutsättningarna för att ta tillvara de affärsmöjligheter som skapas. Risker kopplade till klimatförändringar och den digitala utvecklingen är fortsatt högt upp på vår agenda. När det gäller klimatet handlar det dels om att minska negativ miljö- och klimatpåverkan av vår verksamhet, där övergången till ett cirkulärt förhållningssätt är en av de viktigaste åtgärderna, dels om att hantera risker för påverkan på våra fastigheter orsakade av extremväder på grund av förändringar i klimatet. Den snabba digitala och tekniska utvecklingen ger nya möjligheter att utöka tjänsteerbjudandet till våra kunder och effektivisera våra interna processer genom nya arbetssätt. För att detta ska vara möjligt behöver vi anamma ny teknik och anpassa vår verksamhet, vilket förutsätter att vi har rätt kompetens för det. Den digitala utvecklingen ställer också krav på ständig anpassning och utveckling av vårt informations- och cybersäkerhetsarbete för att hantera risker inom området. Behovet har ökat givet den allmänna samhällsutvecklingen med ökad risk för hot och påtryckningar utifrån, vilket även inneburit ökat fokus på säkerhetsrisker både för våra kunder och oss själva. På följande sidor beskrivs våra väsentliga risker samt ett antal branschspecifika risker vi som fastighetsägare och låntagare på den finansiella marknaden alltid behöver förhålla oss till sorterade enligt våra strategiska mål för ett hållbart värdeskapande.

STRUKTURERAD RISKHANTERING PÅ FLERA NIVÅER

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

På enhetsnivå görs riskanalys där risker som väsentligt kan påverka enhetens möjlighet att nå sina mål identifieras och bedöms på motsvarande sätt som de företagsövergripande riskerna. Resultatet av riskanalysen beaktas i respektive enhets verksamhetsplan där också åtgärder som planeras för att hantera de väsentliga riskerna framgår. Varje enhetschef ansvarar för att åtgärder för att hantera risker på enhetsnivå genomförs. Riskarbetet samordnas och följs upp av en central riskhanteringsgrupp.

Strategiskt mål för ett hållbart värdeskapande	Riskområden
Värdeskapande för våra kunder och ägare	• Teknisk basleverans • Operationell förmåga • Effektbrist • Genomförandetakt ombyggnads- och underhållsprojekt
Ekologiskt hållbar och resurseffektiv verksamhet	• Påverkan på klimat och miljö • Klimatförändringar
Säkra, sunda och utvecklande miljöer	• Informations- och cybersäkerhet • Säkerhet på campus • Arbetsplatsolyckor och tillbud • Kriminell infiltration • Leverantörers bristande avtalsefterlevnad
Stabil och lönsam verksamhet för ägaren	• Politiska beslut • Vakanser • Efterlevnad av lagar och rapporteringskrav • Fastigheternas marknadsvärde • Kostnader för drift och underhåll • Oetiskt agerande medarbetare • Ränterisk • Refinansieringsrisk • Motpartsrisk • Värdeförändring derivat

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

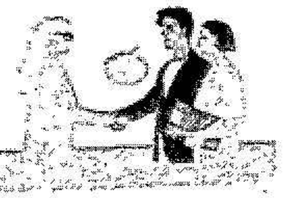
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146 40DF46

Väsentliga risker



Värdeskapande för våra kunder och ägare

Risk	Hantering
Teknisk basleverans En gemensam process för drift och underhåll med fokus på kvalitet och effektivitet är en förutsättning för att möjliggöra proaktivitet och att storskaligt dra nytta av digitaliseringens möjligheter. För att stärka vår tekniska basleverans krävs att enhetliga processer och rutiner implementeras.	• Utveckla och implementera en enhetlig process för teknisk förvaltning. • Strukturerad dialog med kunder kring långsiktiga underhållsplaner.
Operationell förmåga Vi behöver öka takten i det interna utvecklingsarbetet så att vi stärker vår operationella förmåga och till fullo kan ta tillvara synergier i enhetliga arbetssätt och nyttja digitaliseringens möjligheter.	• Översyn av gemensamma arbetssätt och processer. • Fokus på datakvalitet och informationsförvaltning. • Riktade utbildningsinsatser i förändringsledning. • Aktivt arbete för förbättrad digital arbetsmiljö.
Effektbrist Effektbrist kan få betydande påverkan för både kunder vi levererar el till och vår egen verksamhet. Ökad belastning på elsystemet där det tidvis är brist på effekt kan över tid leda till ökade kostnader, ökad klimatpåverkan och försämrad driftsäkerhet.	• Ta fram en strategi för att mildra konsekvenserna av det nya energilandskapet för oss och våra kunder. • Aktiviteter för att fortsätta minska vårt behov av levererad energi. • Konkreta handlingsplaner per campus för åtgärder på kort och lång sikt vid eventuell effektbrist.
Genomförandetakt ombyggnads- och underhållsprojekt För att möta hyresgästernas behov och säkerställa adekvat standard i alla byggnader behöver vi öka antal ombyggnads- och underhållsprojekt. Att göra det i den takt som krävs förutsätter förutom intern genomförandeförmåga och resurser ibland att hyresgästernas verksamheter flyttas tillfälligt vilket kan försvåras av verksamhetens karaktär.	• Kartläggning för att identifiera och prioritera underhållsbehov. • Ta fram långsiktiga underhållsplaner för samtliga byggnader. • I nära dialog med kund samordna planerade åtgärder.



Ekologiskt hållbar och resurseffektiv verksamhet

Risk	Hantering
Påverkan på klimat och miljö Vår verksamhet påverkar klimatet och miljön både lokalt och globalt då en stor mängd resurser i form av material och energi används vid byggnation och förvaltning. Att vidta åtgärder, som omställning till mer cirkulärt förhållningssätt och användning av nya arbetssätt i arbetet med material och uppströms värdekedja, i tillräckligt snabb takt är utmanande för oss liksom för branschen i övrigt.	• Klimatmål nettonoll 2040. • Färdplan mot cirkularitet. • Klimatbudget. • Aktivt arbete för att hitta alternativ till nyproduktion. • Miljöcertifiering av all nybyggnation och större ombyggnationer.
Klimatförändringar Förändringar i klimatet kan påverka våra fastigheter negativt och innebära att skador på egendom uppstår till följd av extremväder. Att undvika skador kan kräva anpassning av fastigheterna och innebära ett ökat investeringsbehov både i befintliga byggnader, vid nybyggnation och i omkringliggande mark.	• Löpande uppdatering av tekniska krav för byggande för att säkra rimlig redundans inför ett förändrat klimat. • Kartläggning av risker avseende klimatförändringar och extremväder samt framtagande av åtgärdsplaner för byggnader med hög risk. • Vid investeringar görs klimatriskanalys enligt EU-Taxonomin. • Klimatförändringar inkluderas som en parameter vid utveckling av campusplaner och i samverkansavtal med lärosäten.

2025050706680

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



Väsentliga risker

Säkra, sunda och utvecklande miljöer

Risk	Hantering
Informations- och cybersäkerhet Vår verksamhet blir alltmer digitaliserad vilket ökar sårbarheten för cyberangrepp och dataintrång. Eventuella brister i vår informations- och cybersäkerhet kan få stora konsekvenser för den löpande verksamheten och i form av kostnader och minskat förtroende.	• Informationssäkerhetspolicy. • Modell för informationsklassning. • Löpande arbete för att utveckla och stärka tekniskt skydd samt processer och arbetssätt. • Utbildning för att öka samt underhålla kompetens och säkerhetsmedvetenhet hos alla medarbetare.
Säkerhet på campus Samhällsutvecklingen och en förändrad omvärld innebär en ökad hotbild och därmed ett ökat fokus på fysisk trygghet och säkerhetsfrågor på campus. En utmaning är balansen mellan öppenhet och säkerhet för att främja både tillgänglighet och trygghet dygnet runt. Vårt ansvar omfattar främst skydd av driftutrymmen och säkerhet kring de leverantörer vi anlitar men också den fysiska säkerheten utomhus på campus i de fall vi har rådighet.	• Proaktivt och systematiskt säkerhetsarbete tillsammans med kunderna på campus. • Inkludering av säkerhetsfrågor som en naturlig del i arbetet med utvecklingsplaner för campus. • Säkerhetsövningar på campus i samarbete med lärosätena och andra relevanta samhällsaktörer.
Arbetsplatsolyckor och tillbud Brister i säkerhetskulturen kan leda till arbetsskador, olyckor och ohälsa för såväl egna medarbetare som entreprenörers personal på våra byggarbetsplatser. Även om de flesta är medvetna om vikten av ett bra säkerhetsarbete ageras det inte alltid tillräckligt proaktivt och kraftfullt. Bristande rapportering av observationer, tillbud och olyckor försvårar förbättringsarbetet.	• Kompetenshöjning i arbetsmiljöfrågor. • Förstärka säkerhetskulturen med fokus på agerande. • Öka det interna deltagandet i skyddsronder på arbetsplatser. • Anskaffning och implementering av ett bättre rapporteringsverktyg för olyckor och tillbud.
Kriminell infiltration Som för andra bolag och samhällsaktörer blir det för oss av allt större vikt att vara omsorgsfulla vid rekryteringar, nya kommersiella hyresgäster och nya leverantörer för att säkerställa att kriminella individer inte kommer in i bolagets verksamhet.	• Bakgrundskontroller i berörda processer. • Anlitande av externt säkerhetsbolag för utökade bakgrundskontroller.
Leverantörers bristande avtalsefterlevnad Att leverantörer följer villkoren i ingångna avtal är av största vikt för oss. Om en leverantör, underleverantör eller annan extern part med koppling till Akademiska Hus inte uppfyller uppsatta krav inom hållbarhetsområdet, arbetsrättsliga villkor eller på annat sätt agerar oetiskt kan det medföra skada för oss.	• Kontroll av nya leverantörer i form av sanktionskontroll, kreditvärdighet etc. • Riskanalyser. • Systematisk uppföljning av leverantörer och leverantörsrevisioner. • Uppförandekod för leverantörer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Väsentliga risker

Stabil och lönsam verksamhet för ägaren

Risk	Hantering
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 för verksamheten.	• Aktiv omvärldsbevakning. • Nära dialog med ägaren. • Nära dialog med beslutsfattare och myndigheter.
Vakanser Vakansgraden beror delvis på vår förmåga att erbjuda effektiva, flexibla och ändamålsenliga lokaler. För att lyckas med det krävs ett nära samarbete med kund för att förstå deras behov både idag och i framtiden. Det finns en risk för ökade vakanser om vi inte skapar attraktiva campus i den takt och omfattning som kunderna efterfrågar.	• Kontinuerlig dialog med kunder om framtida lokalbehov och effektivt nyttjande av lokaler. • Lokala uthyrningsstrategier. • Utveckla metodik för campusutveckling för attraktiva och hållbara campus.
Efterlevnad av lagar och rapporteringskrav Mängden nya lagar och rapporteringskrav är omfattande och kan vara svårtolkade vilket ställer höga krav på effektiva arbetssätt, rätt kompeteris och tillräckliga resurser för att säkerställa efterlevnad.	• Löpande uppdatering om gällande och nya regelverk. • Utvärdering och analys av om och hur Akademiska Hus omfattas av nya lagar och rapporteringskrav. • Anpassning av arbetssätt, kompetens och rutiner för att efterleva lag- och rapporteringskrav.
Fastigheternas marknadsvärde Marknadsvärdet på fastigheter baseras på externa och interna faktorer som marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan få påverkan på redovisat resultat och finansiell ställning.	• Regelbunden analys av fastighetsportföljens riskprofil. • Koncentration av fastighetsbeståndet till strategiska orter ger god utvecklingspotential. • En stor andel av fastighetsbeståndet är beläget på sammanhållna campusområden. • I huvudsak långa kontraktstider.
Kostnader för drift- och underhåll Ökade kostnader för drift och underhåll som inte kompenseras genom hyresintäkter eller vidarefakturering samt kostnader för oförutsett underhåll och reparationer påverkar det ekonomiska resultatet och fastigheternas marknadsvärde.	• Förbättra det systematiska tillsynsarbetet för att bli mer proaktiva avseende tillsyn, skötsel och underhåll. • Långsiktiga underhållsplaner. • Strukturerat driftoptimeringsarbete, som även sker i samarbete med kund.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706681

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

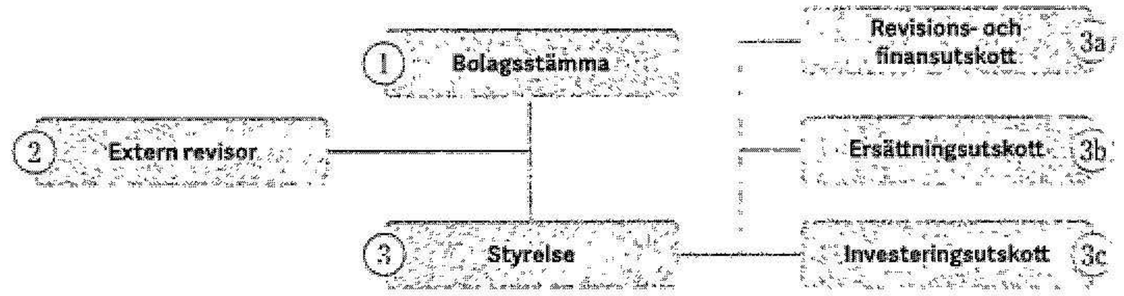
Bolagsstyrningsrapport

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

GRUNDERNA FÖR BOLAGSSTYRNING

Akademiska Hus AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten och förvaltas av Finansdepartementet. Företagets bolagsstyrning bedrivs utifrån tillämpning av svensk lagstiftning, Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande, svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt Akademiska Hus uppdrag och bolagsordning. Genom att företaget är helägt av svenska staten blir vissa regler i Koden inte tillämpliga, främst beroende på att Koden är skriven för företag med spritt ägande på en reglerad marknad. Gjorda avsteg från Koden beskrivs på sidan 30.

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 affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021406CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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 2024

Årsstämma hölls den 26 april 2024. Till stämman hade allmänheten beretts möjlighet att delta. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Lena Erixon, som också utsågs att leda stämman. Ägaren representerades av Anna Gagner-Geeber, Finansdepartementet.

Beslut på årsstämman 2024

Årsstämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2023 och beviljade styrelsen och vd ansvarsfrihet för året. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition vilket innebar en utdelning på 2 218 Mkr till ägaren. Vidare fastställdes riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport. Det fattades beslut om arvode till styrelse och utskott, samt gjordes val av styrelseordförande, styrelseledamöter och revisor. Protokoll och övrigt material relaterat till årsstämman finns på hemsidan akademiskahus.se.

Årsstämma 2025

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2025 i Stockholm.

② EXTERN REVISOR

På årsstämman 2024 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 2025. 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 tre utskottsmöten per år. Vid minst ett styrelsemöte per år träffar styrelsen revisorerna utan verkställande lednings närvaro.

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

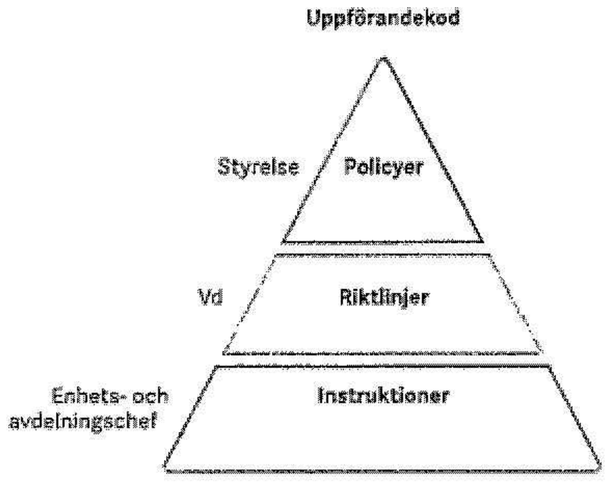
③ STYRELSE

Styrelsen ansvarar för företagets organisation och för förvaltning av företagets angelägenheter. Det är styrelsen som kallar till bolagsstämma. Arbetet utgår från den av styrelsen årligen fastställda arbetsordning som fastställer hur arbetet ska fördelas mellan styrelsens ledamöter, antalet ordinarie styrelsemöten, ärenden som ska behandlas vid ordinarie styrelsemöten samt styrelseordförandens ansvar. Ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd regleras genom en särskild vd-instruktion. Vidare fastställs även årligen arbetsordningar för styrelsens respektive utskott. Det är styrelsen som ansvarar för beslutsfattande och övervakning av företagets påverkan på miljö, människa och ekonomi. Styrelsen ansvarar också för innehållet i hållbarhetsrapporteringen men har delegerat till Revisions- och finansutskottet att ansvara för övervakningen och kvalitetssäkring av företagets hållbarhetsrapportering. 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

STYRNINGSSTRUKTUR



Exempel på externa styrande regelverk:
- Aktiebolagslagen
- Bokföringslagen
- Årsredovisningslagen
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande 2020
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS
- Kod mot korruption i näringslivet
- FN Global Compact
- Global Reporting Initiatives (GRI) Standards
- Börsregler

Exempel på interna styrande regelverk:
- Arbetsordning för styrelse och utskott
- Vd-instruktion
- Uppförandekod
- Ansvars- och befogenhetsfördelning
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Inköpspolicy
- Investeringspolicy
- Policy för behandling av personuppgifter
- Informationssäkerhetspolicy
- Arbetsmiljöpolicy och Likabehandlingsplan
- Affärsetisk riktlinje

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

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

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen i Akademiska Hus bestå av lägst tre och högst tio stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsen bestod fram till årsstämman 2024 av åtta stämmovalda ledamöter. Vid årsstämman den 26 april 2024 beslutades att antalet stämmovalda styrelseledamöter fortsatt ska vara åtta. I styrelsen ingår, utöver detta, också två arbetstagarrepresentanter utsedda av fackförbunden. Vid årsstämman omvaldes sex ledamöter och två nya ledamöter valdes in via nyval. Årsstämman konstaterade att styrelsen har relevant kompetens, erfarenhet och bakgrund för bolagets styrning med hänsyn till Akademiska Hus verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Styrelsen som helhet har en mångsidighet, bredd och könsfördelning som speglar kraven i statens ägarpolicy. Ingen av styrelseledamöterna i Akademiska Hus styrelse är anställd som ledande befattningshavare i företaget. Styrelsens arbetstagarrepresentanter är inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Den ledamot som är anställd av Finansdepartementet är inte oberoende i förhållande till bolagets aktieägare. Samtliga övriga ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och ägaren. Styrelseledamöternas styrelseplatser och ägande i andra organisationer kartläggs regelbundet i syfte att tydliggöra risk för intressekonflikter. Inga intressekonflikter har förekommit under året.

Styrelsens arbete under 2024

Styrelsen har i sin arbetsordning fastställt ordinarie informations- och beslutstidpunkter under styrelsens arbetsår, vilka huvudsakligen framgår av styrelsens årscykel, se nedan. Vid samtliga styrelsemöten under året lämnar vd rapport över väsentliga händelser i företaget och ordförande i respektive utskott rapporterar från de utskottsmöten som har ägt rum mellan styrelsemötena. Under året har styrelsen tagit beslut i ett antal investeringsärenden och förvärvs- och avyttringsärenden. Fördjupningar inom hållbarhetsområdet och kring hållbarhetsrapportering har också genomförts med en blandning av kompetenshöjande inslag, diskussion om vägval och beslut. Studiebesök har genomförts på campusområden både sådana i bolagets ägo och externt ägda. Under 2024 har nio styrelsemöten hållits varav ett konstituerande.

Styrelseledamöternas närvaro vid mötena framgår av tabellen nedan.

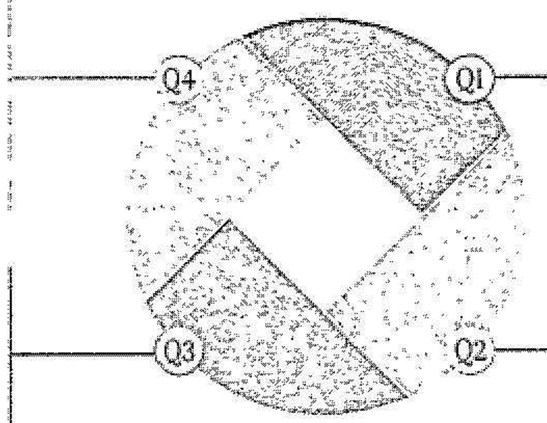
Styrelse	Närvaro/Totalt antal möten
Lena Erixon, ordförande	9/9
Peter Gudmundson[2]	3/9
Mariette Hilmersson	8/9
Mariell Juhlin	9/9
Johan Kuylenstierna[1]	6/9
Erik Mattsson	9/9
Christer Nerlich	8/9
Håkan Stenström	9/9
Kent Waltersson[1]	6/9
Orjan Wikforss[2]	3/9
Josef Mård	8/9
Caroline Jernlöf	3/9
Sofi Sonesson	5/9

1) Valdes in vid årsstämman 26 april 2024
2) Lämnade styrelsen vid årsstämman 26 april 2024

STYRELSENS ÅRSCYKEL

Kvartal 4
- Delårsrapport Q3
- Projektgenomgångar Q3
- Investeringsärenden
- Affärsplan
- Budget
- Finansiella frågor och mandat

Kvartal 1
- Bokslutskommuniké
- Investeringsärenden
- Årsredovisning och hållbarhetsredovisning
- Projektgenomgångar Q4
- Principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare
- Kallelse till årsstamman



Kvartal 3
- Delårsrapport Q2
- Projektgenomgångar Q2
- Investeringsärenden
- Omvärldsanalys och strategimöte

Kvartal 2
- Delårsrapport Q1
- Projektgenomgångar Q1
- Investeringsärenden
- Konstituerande möte
- Årsstamma
- Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och övriga styrande dokument
- EMTN-prospekt

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146 40DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

STYRELSENS UTSKOTT

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

(3a) Revisions- och finansutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- Stödja och följa finansieringsverksamheten.
- Bereda ärenden som ska beslutas i styrelsen, däribland finanspolicy och EMTN-prospekt.
- Övervaka och kvalitetssäkra företagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen övervaka effektiviteten i företagets interna kontroll och riskhantering.
- Löpande träffa bolagets revisorer för att informera sig om revisionens omfattning, inriktning och resultat.
- Hålla sig informerade om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
- Fastställa riktlinjer för andra tjänster än revision som får upphandlas av bolagets revisorer.
- Bereda styrelsens förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Under 2024 har särskilt fokus varit på hållbarhetsrapportering, finansiering, intern kontroll och riskhantering. Styrelseledamöternas närvaro vid de åtta mötena framgår av tabellen nedan.

Revisions- och finansutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Christer Nerlich, ordförande	8/8
Peter Gudmundson[2]	4/8
Johan Kuylenstierna[1]	4/8
Erik Mattsson	7/8

1) Valdes in vid årsstämman 26 april 2024
2) Lämnade styrelsen vid årsstämman 26 april 2024

(3b) Ersättningsutskottet har som huvudsaklig uppgift att:
- Förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och andra ledande befattningshavare.
- Ta fram förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare.
- Följa och utvärdera tillämpningen av riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare inför årsstämmans beslut.
- Vara samrådsorgan åt vd i fråga om successionsplanering och tillsättning av ledande befattningshavare.
- Föreslå styrelsen lämpliga anställningsavtalsmallar för ledande befattningshavare.

Under 2024 har Ersättningsutskottets arbete hanterat uppföljning av vd:s arbete, ersättningar för ledande befattningshavare, ersättarplanering och följt upp utförda HR-aktiviteter. Ingen ersättningskonsult har anlitats vid framtagningen av förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Styrelseledamöternas närvaro vid de tre mötena framgår av tabellen nedan.

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

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

Under 2024 har hållbarhet haft fortsatt fokus på den avvägning som måste göras mellan att inte bygga, göra ombyggnader och i sista hand bygga nytt. Styrelseledamöternas närvaro vid de sex mötena framgår av tabellen nedan.

Investeringsutskott	Närvaro/Totalt antal möten
Håkan Stenström, ordförande	6/6
Mariette Hilmersson	6/6
Mariell Juhlin	6/6
Kent Waltersson[1]	4/6
Örjan Wikforss[2]	1/6

1) Valdes in vid årsstämman 26 april 2024
2) Lämnade styrelsen vid årsstämman 26 april 2024

Utvärdering av styrelsearbetet och vd:s arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelse och vd:s arbete. Utvärderingen sker antingen internt eller externt med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras såväl till styrelseordförande som till styrelsen som helhet. Ägaren i form av Finansdepartementet informeras även om utvärderingens resultat. För 2024 har utvärderingen genomförts utan hjälp av externt stöd och är därmed inte oberoende. Styrelsens ledamöter har fått besvara en enkät. Utvärderingen omfattade även hållbarhetsarbetet.

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

(4) BOLAGETS ORGANISATION

Vd och företagsledning

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706683

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

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

Linjeenheter

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

Verksamhetsstöd

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

HÅLLBAR STYRNING

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

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

Respektive medarbetares möjlighet att bidra och påverka arbetet för att uppfylla de gemensamma målen tydliggörs via uppdragsdialogen, vilket är en utvecklad form av medarbetarsamtal. Styrelsen är ytterst ansvarig för att företaget drivs i enlighet med lagar och regler samt de riktlinjer som ägaren lämnat. Som en del i det arbetet fastställer styrelsen relevanta policyer och styrande dokument (se bild på sidan 25). Strategi- och verksamhetsplaneringsprocessen utgör tillsammans med de fastställda styrande dokumenten grund för den övergripande styrningen av företaget.

AFFÄRSETIK, ANTIKORRUPTION OCH VISSELBLÅSNING

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

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

STRATEGI- OCH VERKSAMHETSPLANERING



LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146 40DF46

LEVERANTÖRSRELATIONER OCH UPPFÖLJNING

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

Krav ställs på leverantörer inom säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption. Kraven specificeras i Akademiska Hus uppförandekod för leverantörer, som baseras på FN Global Compacts tio principer. Uppförandekoden går med som kontraktsinnehåll i samtliga upphandlingar och omfattar även eventuella underleverantörer. Ställda krav följs upp via löpande avstämningar och genom stickprovsvisa leverantörsrevisioner. Läs mer om arbetet samt implementerad klagomålsmekanism på sidorna 82, 94 och 107.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har beslutats av årsstämman. Riktlinjerna är förenliga med de av regeringen beslutade principerna för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande samt Koden. Ersättningsrapport kommer att läggas fram till årsstämman 2025 samt publiceras på bolagets hemsida. Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Finansdepartementet uppbär inte något arvode för detta uppdrag. Se tabellen på sidan 48 för information om ersättningar.

Ersättning till vd beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej, inte heller förekommer sign-on bonus. Styrelsens arvode och ledande befattningshavares ersättning är inte kopplad till, eller villkorad, av att företagets mål eller personligt satta mål inom bland annat hållbarhet uppnås. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägningstider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer, se noterna 11 och 12.

INTERN KONTROLL AVSEENDE FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen, vilket regleras i den svenska aktiebolagslagen och Koden.

Följande avsnitt har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, vilket syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning. Den interna kontrollen inom Akademiska Hus tar utgångspunkt i COSO Framework for Internal Control som utgör ett etablerat ramverk.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön i organisation, beslutsvägar samt ansvar och roller. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordningar för styrelsen och dess utskott, vd instruktion, ansvars- och befogenhetsfördelning och instruktion för ekonomisk rapportering. Vidare fastställer styrelsen alla styrande dokument på policynivå enligt en fastställd plan. Kontrollmiljön omfattar även den kultur och de värderingar som styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån vilket bland annat förmedlas genom den uppförandekod som årligen fastställs av styrelsen. Styrelsens ansvar och dess utskotts inbördes arbetsfördelning framgår av styrelsens arbetsordning. Styrelsen har inrättat ett revisions- och finansutskott som bland annat bereder styrelsens arbete med kvalitetssäkring av bolagets finansiella rapportering. CFO ansvarar för att det finns interna redovisningsriktlinjer och riktlinjer för den finansiella rapporteringen och att de är utformade i enlighet med gällande lagkrav, noteringskrav och redovisningsstandarder.

Riskbedömning

Det finns inom Akademiska Hus en etablerad process för att identifiera, utvärdera och hantera risker där varje risk har en ägare. Riskhantering utgör en integrerad del av verksamhetsstyrningen där riskanalyser genomförs på både företagsövergripande nivå och enhetsnivå. De väsentliga risker som identifieras dokumenteras tillsammans med aktiviteter i affärs- och verksamhetsplaner för att möjliggöra uppföljning. För utförligare beskrivning, se riskavsnittet i årsredovisningen på sidorna 20–23. Riskbedömning för att identifiera de processer där det föreligger störst risk för fel som kan få en väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen sker löpande. Risker kopplade till den finansiella rapporteringen diskuteras regelbundet med bolagets revisorer som också årligen presenterar sin riskbedömning för revisions- och finansutskott samt styrelse.

Kontrollaktiviteter

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

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

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

Information och kommunikation

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

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

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

Uppföljning och utvärdering

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

Kvartalsvis erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från det senaste mötet i de olika utskotten. Revisions- och finansutskottet har ett särskilt ansvar för att följa upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen där frågor rörande fastighetsvärdering och skuldportfölj är särskilt väsentliga. Bolagets externa revisorer utvärderar den interna kontrollen som del av den årliga revisionen varefter rekommendationer lämnas. Akademiska Hus inkluderar dessa rekommendationer i det löpande arbetet med att utveckla och förstärka intern kontroll. Under året har även uppföljning via självutvärderingar genomförts kopplat till utvalda processer som bedömts väsentliga för finansiell rapportering. Vid behov utförs även separata utvärderingar av särskilda fokusområden.

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

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Styrelse



LENA ERIXON

Styrelseordförande sedan 2023. Ordförande i Ersättningsutskottet.

Född: 1960

Övriga uppdrag: Styrelseordförande vid Statens tjänstepensionsverk och Utbetalningsmyndigheten, styrelseledamot i Saab Group AB och Hector Rail AB

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

Utbildning: Förvaltningslinjen, Stockholms universitet.

Kompetens: Bolagsstyrning och statlig styrning.



MARIETTE HILMERSSON

Ledamot sedan 2022.

Född: 1971

Befattning: Vd, Willhem AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tyréns-koncernen.

Tidigare befattningar: Vd för Framtidenkoncernen och Castellum Region Väst.

Utbildning: Jur.kand.

Kompetens: Fastighetssektorn, hållbarhet.



MARIELL JUHLIN

Ledamot sedan 2022.

Född: 1973

Befattning: Vd, Policy Impact AB.

Övriga uppdrag: Programchef SustainGov vid Mittuniversitetet, vice ordförande Vi Konsumenter.

Tidigare befattningar: Chefsekonom Ramböll Management, chefsekonom Hyresgästföreningen.

Utbildning: MSc internationell ekonomi, pol.mag.

Kompetens: Digitalisering, mål- och resultatstyrning.



JOHAN KUYLENSTIERNA

Ledamot sedan 2024.

Född: 1965

Befattning: Generaldirektör, Naturvårdsverket.

Tidigare befattningar: Generaldirektör vid Formas, Rektorsråd vid Stockholms universitet, Ordförande vid Klimatpolitiska Rådet, VD vid Stockholm Environment Institute, Projektdirektör vid Stockholm International Water Institute, Seniorkonsult vid ERM, flera positioner vid FN.

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

Kompetens: Ledarskap, strategiskt hållbarhetsarbete.



ERIK MATTSSON

Ledamot sedan 2023.

Född: 1981

Befattning: Kansliråd och bolagsförvaltare, Finansdepartementet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Apoteket AB och Almi AB.

Tidigare befattningar: M&A-ansvarig Skanska Group.

Utbildning: Civilekonom.

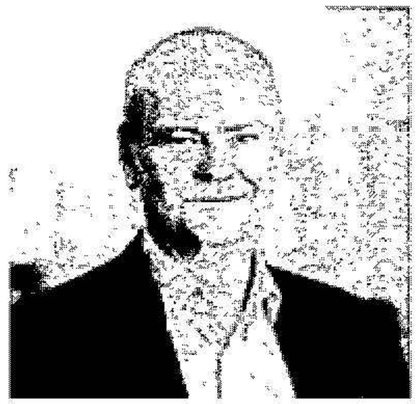
Kompetens: Bolagsstyrning, ekonomi och finans.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706685

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

Styrelse



CHRISTER NERLICH
Ledamot sedan 2017.
Ordförande i Revisions- och finansutskottet.

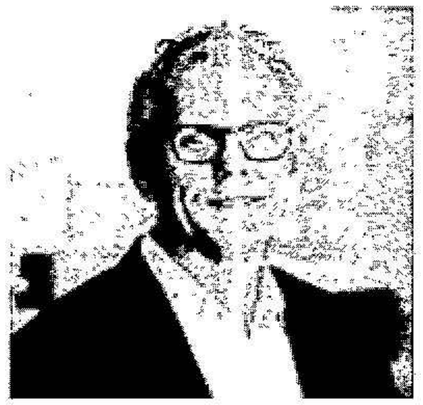
Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare. Styrelseledamot i Sveafastigheter AB.

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

Utbildning: Civilekonom.

Kompetens: Fastighetssektorn, ekonomi och finans.



HÅKAN STENSTRÖM
Ledamot sedan 2022.
Ordförande i Investeringsutskottet.

Född: 1961

Befattning: Senior rådgivare bygg och fastighet i eget bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Västgöta Rör AB

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

Utbildning: 4-årigt tekniskt gymnasium.

Kompetens: Byggprocessen (beslut och genomförande).



KENT WALTERSSON
Ledamot sedan 2024.

Född: 1967

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

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

Utbildning: Fil.dr. samhällsstudier med historisk inriktning.

Kompetens: Högskolesektorn, styrnings- och ledningsfrågor.



JOSEF MÅRD
Arbetstagarledmot (Ledarna) sedan 2022.

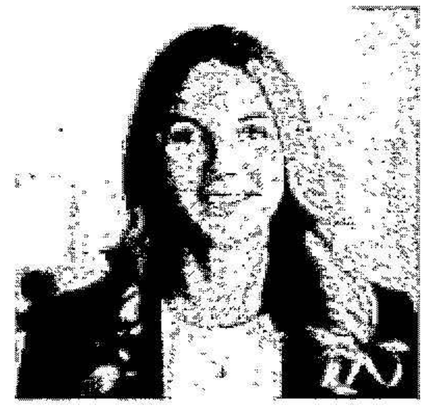
Född: 1988

Befattning: Strategisk fastighetsutvecklare.

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

Utbildning: Diplomerad fastighetsförvaltare, Fastighetsmäklarutbildningen.

Kompetens: Fastighetssektorn, ekonomi.



CAROLINE JERNLÖF
Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2024.

Född: 1984

Befattning: Fastighetsförvaltare.

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

Utbildning: YH-utbildning, Facility management.

Kompetens: Ekonomi.

REVISORER
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB (PwC).

HELENA EHRENBORG
Auktoriserad revisor. Huvudansvarig revisor sedan 2018.
Född: 1965 **Utbildning:** Civilekonom
Övriga revisionsuppdrag, ett urval: Specialfastigheter Sverige AB, Wilhelm AB, Alecta Fastigheter AB och Bonnier Fastigheter AB.

KONSTANTIN BELOGORCEV
Auktoriserad revisor.
Född: 1983 **Utbildning:** Civilekonom
Övriga revisionsuppdrag, ett urval: Fastighets AB Balder, Implenia Sverige AB, Jernhusen AB, Sverigehuset Fastigheter AB.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214080BBDF89314640DF46

Företagsledning



CAROLINE AREHULT
Vd, anställd 2021.

Född: 1973

Övriga uppdrag: Styrelseledamot vid Fryshuset.

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

Utbildning: Civilingenjör.



ANNA ALSBORGER
Fastighetsdirektör, anställd 2022.

Född: 1977

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

Utbildning: Civilingenjör.



PETER ANDERSON
CFO, anställd 2022.

Född: 1970

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

Utbildning: Civilekonom.



ULF DÄVERSJÖ
Direktör Affärsteknik och utveckling, anställd 2014.

Född: 1979

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB.

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



ERIK FLORMAN
Hållbarhetschef, anställd 2022.

Född: 1979

Tidigare befattningar: Hållbarhetschef vid Kungsleden AB, gruppchef Hållbar Affärsutveckling på Skanska och Design Director, Toscana

Utbildning: Landskapsarkitekt.

2025050706686

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

Företagsledning



JOSEFIN HELGESON
HR-direktör, anställd 2017.

Född: 1980

Tidigare befattningar: HR-partner Akademiska Hus, har tidigare arbetat inom HR på PwC samt inom rekrytering och bemanning.

Utbildning: Fil.Kand. Personalvetare.



CHRISTIAN JÖNSSON*
Direktör Teknik & service, anställd 2004.

Född: 1979

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

Utbildning: Kandidatexamen med huvudämne fastighetsvetenskap.

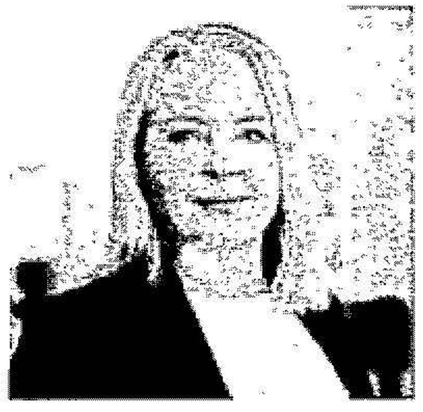


ALI RANJI
Projektdirektör, anställd 2022.

Född: 1978

Tidigare befattningar: Ledande befattningar vid Fabege AB och Vasakronan AB.

Utbildning: MSc. Construction Management.



CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST
Chefsjurist, anställd 2004.

Född: 1968

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

Utbildning: Jur.Kand.



CECILIA WIDE
Marknads- och kommunikationsdirektör, anställd 2012.

Född: 1969

Tidigare befattningar: Kommunikationschef SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

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

*Christian Jönsson tillträdde rollen den 1 mars 2025 och återfinns således ej i rapporteringen angående ledande befattningshavare för året 2024. Tidigare direktör för Teknik & service, Andreas Kupenberg, lämnade sin roll och bolaget den 31 december 2024

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

Förslag till vinstdisposition

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 29 april 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.

Avkastning på operativt kapital har de senaste fem åren varit 7,9 procent i snitt, för 2024 uppgick avkastningen till 3,8 procent. Vid utgången av 2024 uppgick soliditeten till 47,1 procent i koncernen och till 14,8 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 46,0 procent i koncernen och 11,4 procent i moderföretaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	4 842 237 009 kronor
Årets vinst	2 205 351 925 kronor
Summa	7 047 588 934 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 473 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 4 574 588 934 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Årsstämma kommer att hållas den 29 april 2025 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 2024-12-31 (Mkr)	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	7 976		7 976
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 120		-2 120
DRIFTÖVERSKOTT	5 856		5 856
Centrala administrationskostnader	-72		-72
Utvecklingskostnader	-78		-78
Ränteintäkter	156		156
Räntekostnader	-1 163		-1 163
Tomträttsavgäld	-82		-82
FÖRVALTNINGSRESULTAT	4 617		4 617
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1 895	1 908	23
Värdeförändringar finansiella instrument	-199	-3	-192
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	2 543	1 905	4 448
Skatt	-523	-392	-915
RESULTAT EFTER SKATT	2 020	1 513	3 533
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 473

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8631464ADF46

20250507066687

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

→ Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2024	2023	2024	2023
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Hyresintäkter	4	7 860	7 511	7 860	7 510
Övriga förvaltningsintäkter	5	116	139	447	209
SUMMA INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		7 976	7 651	8 307	7 719
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
Driftkostnader		-1 193	-1 308	-1 189	-1 302
Underhållskostnader		-165	-174	-981	-518
Fastighetsadministration		-575	-652	-568	-758
Tomträttsavgäld	6	—	—	-82	-82
Övriga förvaltningskostnader	6	-187	-170	-189	-171
SUMMA KOSTNADER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	7, 8	-2 120	-2 314	-3 007	-2 932
DRIFTÖVERSKOTT		5 856	5 336	5 299	4 787
Centrala administrationskostnader	7	-72	-58	-72	-55
Utvecklingskostnader	7	-78	-54	-77	-54
Resultat från andelar i dotterbolag	9	—	—	—	490
Ränteintäkter	10	156	188	156	188
Räntekostnader	10	-1 164	-1 056	-1 303	-1 198
Tomträttsavgäld	10	-82	-82	—	—
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	8	—	—	-1 991	-1 563
FÖRVALTNINGSRESULTAT	11, 12, 31	4 617	4 264	2 412	2 565
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	13	-1 585	-3 475	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	10	-189	-298	-189	-298
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT		2 543	491	2 223	2 267
Bokslutsdispositioner	15	—	—	580	571
RESULTAT FÖRE SKATT		2 543	491	2 802	2 838
Skatt	16	-523	-184	-597	-551
ÅRETS RESULTAT	17	2 020	307	2 205	2 288
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 020	307	—	—

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2024	2023	2024	2023
ÅRETS RESULTAT		2 020	307	2 205	2 288
POSTER SOM HAR OMFÖRTS ELLER KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Resultat från kassaflödessäkringar (elderivat)		7	-274	7	-274
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	16	-1	40	-1	40
POSTER SOM INTE KAN OMFÖRAS TILL ÅRETS RESULTAT					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	31	—	-6	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	16	—	1	—	—
Summa övrigt totalresultat		6	-239	6	-234
ÅRETS TOTALRESULTAT		2 026	68	2 211	2 054
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 026	68	—	—

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400DF48

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

Balansräkningar

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Balanserade utgifter	18	1	3	1	3
Förvaltningsfastigheter	13, 14	114 883	114 600	49 706	49 645
Tomträtt	38	2 623	2 663	—	—
Inventarier och installationer	19	36	34	36	34
Andelar i koncernföretag	20	—	—	1	112
Fordringar hos dotterbolag		—	—	28	—
Derivatinstrument	21, 22, 23	4 335	3 966	4 335	3 966
Övriga långfristiga fordringar	23, 24	395	379	385	379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 273	121 645	54 502	54 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar	21, 25	364	518	364	518
Fordringar hos dotterbolag		—	—	—	25
Övriga kortfristiga fordringar	26	1 729	1 426	1 725	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	127	141	127	141
Derivatinstrument	21, 22	1 038	47	1 038	47
Summa kortfristiga fordringar	23	3 258	2 132	3 258	2 157
Likvida medel					
Kortfristiga placeringar		6 878	4 623	6 878	4 623
Kassa och bank		31	2 094	31	2 082
Summa likvida medel	21, 28	6 908	6 716	6 908	6 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 166	8 849	10 166	8 861
SUMMA TILLGÅNGAR		132 439	130 494	64 668	62 999

		Koncernen		Moderföretaget	
Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)					
Aktiekapital		2 135	2 135	2 135	2 135
Övrigt tillskutet eget kapital		—	2 135	—	—
Reservfond		—	—	—	2 135
Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	29	-17	-23	-17	-23
Aktuariella vinster och förluster		88	88	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		60 116	58 190	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	4 860	2 655
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	2 205	2 288
SUMMA EGET KAPITAL		62 322	62 515	9 183	9 190
Obeskattade reserver	15	—	—	1 737	2 317
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	21, 22	35 507	34 561	35 507	34 561
Derivatinstrument	21, 22	714	1 289	714	1 289
Uppskjuten skatteskuld	16	16 598	16 498	2 918	2 629
Övriga långfristiga skulder	30	325	373	348	396
Långfristig skuld tomträtt	38	2 623	2 663	—	—
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	35	39	40	46
Summa långfristiga skulder		55 802	55 413	39 428	38 920
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	21	327	906	327	906
Skulder till dotterbolag		—	—	5	6
Skatteskulder	16	—	—	—	—
Övriga kortfristiga skulder	30	5 118	2 852	5 119	2 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	2 629	2 614	2 628	2 671
Lån	21, 22	6 231	6 014	6 231	6 014
Derivatinstrument	21, 22	9	140	9	140
Summa kortfristiga skulder		14 315	12 566	14 320	12 572
SUMMA SKULDER	33	70 117	67 979	53 748	51 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 439	130 494	64 668	62 999

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA6B47EB021406CBBDF8931464ODF46

2025050706688

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

Koncernens förändring i eget kapital

		Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital[3]	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2023-01-01		**2 135**	**2 135**	**211**	**93**	**60 778**	**65 353**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	307	307
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	-234	—	—	-234
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-5	—	-5
Summa totalresultat		—	—	-234	88	61 085	65 421
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[1]		—	—	—	—	-2 905	-2 905
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 905	-2 905
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31		**2 135**	**2 135**	**-23**	**88**	**58 180**	**62 515**
TOTALRESULTAT							
Årets resultat		—	—	—	—	2 020	2 020
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	6	—	—	6
Summa totalresultat		—	—	6	—	2 020	2 026
RESERVFOND							
Upplösning reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
Summa reservfond		—	-2 135	—	—	2 135	—
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN							
Utdelning[2]		—	—	—	—	-2 218	-2 218
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-2 218	-2 218
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31		**2 135**	**—**	**-17**	**88**	**60 116**	**62 322**

1) Utdelning om 2 905 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2023.
2) Utdelning om 2 218 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2024.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

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

Moderföretagets förändring i eget kapital

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital[3]	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
INGÅENDE BALANS 2023-01-01		**2 135**	**2 135**	**211**	**5 560**	**10 041**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	2 288	2 288
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	-234	—	-234
Summa totalresultat		—	—	-234	2 288	2 054
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[1]		—	—	—	-2 905	-2 905
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-2 905	-2 905
UTGÅENDE BALANS 2023-12-31		**2 135**	**2 135**	**-23**	**4 943**	**9 190**
TOTALRESULTAT						
Årets resultat		—	—	—	2 205	2 205
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Resultat från kassaflödessäkringar		—	—	6	—	6
Summa totalresultat		—	—	6	2 205	2 211
RESERVFOND						
Upplösning reservfond		—	-2 135	—	2 135	—
Summa reservfond		—	-2 135	—	2 135	—
FUSION						
Fusionsdifferens		—	—	—	-0	-0
Summa fusion		—	—	—	-0	-0
TRANSAKTIONER MED AKTIEÄGAREN						
Utdelning[2]		—	—	—	-2 218	-2 218
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-2 218	-2 218
UTGÅENDE BALANS 2024-12-31		**2 135**	**—**	**-17**	**7 065**	**9 183**

1) Utdelning om 2 905 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2023.
2) Utdelning om 2 218 Mkr beslutades på årsstämman den 26 april 2024.
3) 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214408CBBDF89314640DF46

2025050706689

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

Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretaget 2024	Moderföretaget 2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före dispositioner och skatt		2 543	491	2 222	2 267
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	1 805	3 277	1 190	1 393
Betald skatt		-688	-1 317	-682	-1 321
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		**3 660**	**2 451**	**2 730**	**2 339**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		41	-388	174	-411
Ökning(+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-633	819	-770	333
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**3 068**	**2 882**	**2 134**	**2 261**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	34				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 550	-2 684	-1 691	-2 097
Förvarv av förvaltningsfastigheter		—	-115	—	-10
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		380	95	380	95
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-10	-10	-10	-10
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga fordringar		-17	31	94	-80
Ökning (-)/minskning (+) av långfristiga skulder		-32	-28	-55	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-2 228**	**-2 711**	**-1 282**	**-2 102**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	34				
Upptagning av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		15 723	18 931	15 723	18 931
Återbetalning av lån		-16 361	-17 847	-16 361	-17 847
Realiserade derivat samt CSA		2 208	1 309	2 208	1 309
Utbetald utdelning		-2 218	-2 905	-2 218	-2 905
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-648**	**-512**	**-648**	**-512**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**192**	**-341**	**204**	**-353**
Likvida medel vid årets ingång		6 716	7 057	6 704	7 057
Likvida medel vid årets slut	28	6 908	6 716	6 908	6 704

Kommentar till koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 3 660 Mkr (2 451). Ökningen beror till största delen på högre skatteutbetalningar under 2023.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -2 228 Mkr (-2 711). Förändringen om 483 Mkr förklaras av såväl lägre investeringstakt som högre avyttringsvolymer. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 550 Mkr (-2 684).

Finansieringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -648 Mkr (-512). Under perioden har kassaflödet från finansieringsverksamheten minskat jämfört med föregående år. Förändringen beror på nettoamortering i år jämfört med nettoupplåning förra året men motverkas bland annat av ett ökat inflöde av CSA-säkerheter.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 192 Mkr (-341).

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214O8CBBDF8931464ODF46

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

Innehåll

NOT 1	Allmän information	42
NOT 2	Allmänna redovisningsprinciper	42
NOT 3	Uppskattningar och bedömningar	45
NOT 4	Hyresintäkter	45
NOT 5	Övriga förvaltningsintäkter	46
NOT 6	Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld	46
NOT 7	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	46
NOT 8	Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar	46
NOT 9	Resultat från andelar i dotterbolag	47
NOT 10	Finansiella intäkter och kostnader	47
NOT 11	Anställda och personalkostnader	47
NOT 12	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	49
NOT 13	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	49
NOT 14	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	51
NOT 15	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	51
NOT 16	Skatt	52
NOT 17	Utdelning	53
NOT 18	Balanserade utgifter	53
NOT 19	Inventarier och installationer	53
NOT 20	Andelar i koncernföretag	54
NOT 21	Lån och finansiella instrument	55
NOT 22	Finansiell riskhantering (Koncernen)	58
NOT 23	Förfallostruktur fordringar	61
NOT 24	Övriga långfristiga fordringar	61
NOT 25	Hyres- och kundfordringar	61
NOT 26	Övriga kortfristiga fordringar	62
NOT 27	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62
NOT 28	Likvida medel	62
NOT 29	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	62
NOT 30	Övriga skulder	62
NOT 31	Avsattningar för pensioner och liknande förpliktelser	63
NOT 32	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64
NOT 33	Förfallostruktur skulder	64
NOT 34	Kassaflödesanalys	65
NOT 35	Ställda säkerheter	65
NOT 36	Eventualförpliktelser	65
NOT 37	Transaktioner med närstående	66
NOT 38	Tomträtt	66
NOT 39	Händelser efter balansdagen	66

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706690

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

Noter

1 Allmän information

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

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

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

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

2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2024. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för Finansiell Rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderföretaget rapporterar i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella 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 2024

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2. Inga nya eller ändrade regler och tolkningar har identifierats under 2024 som inneburit någon väsentlig påverkan på Akademiska Hus.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande.

Samtliga dotterföretag är helägda. Dotterföretag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då bestämmande inflytande uppnås och de ingår inte i koncernredovisningen vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut har upprättats enligt förvärvsmetoden.

SEGMENTRAPPORTERING

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

INTÄKTSREDOVISNING

Koncernen har i egenskap av hyresvärd tecknat operationella leasingavtal med kunder varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade rabatter till hyresgäster.

Övriga förvaltningsintäkter redovisas i tillämpliga delar på samma sätt som hyresintäkterna. Dessa utgörs till största delen av intäkter som är en direkt följd av hyreskontrakten och består huvudsakligen av intäkter A Working Lab, intäkter från tjänster åt hyresgäster och övriga förvaltningsuppdrag. Ränteintäkter intäktsredovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

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

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

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

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

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA
Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser resultatförs i räntenettot.

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

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

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

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

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

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

202505070669l

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Hyres- och kundfordringar samt övriga fordringar

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

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

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

Likvida medel

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

Kortfristiga placeringar

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

Lånefinansiering

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

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

Leverantörsskulder och andra skulder

Leverantörsskulder och andra skulder värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella derivatinstrument

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

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

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

Säkringsredovisning

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

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga ändringar i RFR 2 har skett under 2024 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

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

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt hyreskontraktets längd.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

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

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

3 Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS 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, återståendetjänstgöringstid för de som omfattas av pensionsplanen samt förväntade antaganden om mortalitet. Nivån på dessa parametrar är anpassade dels utifrån företagsspecifika förhållanden, dels från vedertagna förhållanden i omvärlden (se vidare not 31).

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

Förändringar i kalkylräntan eller direktavkastningskravet är det som påverkar marknadsvärdet allra mest. Orealiserade värdeförändringar påverkar dock ej kassaflödet. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktsportfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

	Ökning med en procentenhet				Minskning med en procentenhet			
	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter	Påverkan driftöverskott, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på värdeförändring och bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter	79	0,4	327	0,3	-79	-0,4	-327	-0,3
Vakanser	-76	-1,1	-1 032	-0,9	76	1,1	1 032	0,9
Driftkostnader	-12	-0,1	-129	-0,1	12	0,1	129	0,1
varav mediaförsörjning	-7	-0,1	-64	-0,1	7	0,1	64	0,1
Kalkylränta		-8,0	-7 774	-6,8		8,2	8 598	7,5
Direktavkastningskrav		-10,7	-10 301	-9,0		14,7	15 762	13,7

4 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 860 Mkr (7 511) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 120 Mkr (-2 314).

De tre största hyresgästerna är Kungliga Tekniska högskolan, Karolinska Institutet och Lunds universitet som tillsammans står för 31,8 procent av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2024-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel i %
2025	324	479	7
2026	376	1 179	17
2027	229	899	13
2028	155	1 222	17
2029	68	589	8
2030	44	532	8
2031 och senare	217	2 147	30
Totalt	**1 413**	**7 047**	**100**

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2024-12-31 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra , Mkr	Andel i %
> 70	10	1 100	16
30 – 70	47	1 989	27
10 – 30	143	2 468	35
7 – 10	46	403	5
5 – 7	388	1 008	4
2,5 – 5	99	35	6
< 2,5	680	44	5
Totalt	**1 413**	**7 047**	**100**

2025050706692

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

5 Övriga förvaltningsintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Vinst vid försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	330	70
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	61	61	61	61
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	47	54	47	54
Övriga rörelseintäkter	9	25	9	25
SUMMA	**116**	**139**	**447**	**209**

6 Övriga förvaltningskostnader/Tomträttsavgäld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-37	-35	-37	-35
Utredningar	-48	-23	-48	-23
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-28	-30	-28	-30
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-42	-50	-42	-50
Övriga rörelsekostnader	-33	-32	-34	-33
SUMMA	**-187**	**-170**	**-188**	**-171**
Tomträttsavgäld	—	—	-82	-82

7 Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
I resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-2 120	-2 314	-3 007	-2 932
Centrala administrationskostnader	-72	-68	-72	-65
Utvecklingskostnader	-78	-54	-77	-54
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	**-2 270**	**-2 436**	**-3 156**	**-3 051**
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-754	-893	-754	-893
Fastighetsadministration	-91	-68	-91	-68
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-165	-174	-981	-618
Tomträttsavgäld	—	—	-82	-82
Fastighetsskatt	-24	-25	-24	-25
Personalkostnader	-660	-725	-658	-827
Avskrivningar	-10	-12	—	—
Övriga kostnader	-566	-539	-566	-538
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	**-2 270**	**-2 436**	**-3 156**	**-3 051**

8 Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Balanserade utgifter	-2	-1	-2	-1
Fastigheter	—	—	-1 581	-1 572
Inventarier och installationer	-8	-10	-8	-10
SUMMA	**-10**	**-12**	**-1 591**	**-1 583**

I koncernen redovisas avskrivningar som fastighetsadministration och driftskostnad.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214408CBBDF893146A0DF46

9 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderföretaget	
	2024	2023
Utdelning	—	490
SUMMA	**—**	**490**

För 2023 avses utdelning från dotterbolaget Akademiska Hus Holding AB om 490 Mkr.

10 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	**2024**	2023
Ränteintäkter	156	188	156	188
Räntekostnader	-1 164	-1 056	-1 303	-1 198
TOTALT RÄNTENETTO	**-1 008**	**-868**	**-1 147**	**-1 010**
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	349	-43	349	-43
Verkligt värdesäkringar	-347	-82	-347	-82
TOTALA OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**3**	**-125**	**3**	**-125**
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivat	-192	-173	-192	-173
TOTALA REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	**-192**	**-173**	**-192**	**-173**
Tomträttsavgäld	-82	-82	—	—
FINANSNETTO	**-1 279**	**-1 248**	**-1 336**	**1 308**

11 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	Moderföretaget	
	2024	2023
Kvinnor	195	188
Män	386	371
KONCERNEN TOTALT	**581**	**559**

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

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämmovalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarna. 4 (4) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 40 procent (40). Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 5 (5) män och 5 (5) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, CFO, projektdirektör, direktör Teknik & Service, fastighetsdirektör, hållbarhetschef, direktör affärsteknik och utveckling, marknads- och kommunikationsdirektör, HR-direktör samt chefsjurist. Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 0 Mkr (0). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	**2024**	2023
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd	8	7	8	7
Övriga anställda	402	367	402	367
SUMMA	**410**	**373**	**410**	**373**
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd	4	4	4	4
varav pensionskostnader	*2*	*2*	*2*	*2*
Övriga anställda	190	326	188	428
varav pensionskostnader	*64*	*205*	*63*	*305*
SUMMA	**194**	**329**	**192**	**431**
varav pensionskostnader	*66*	*205*	*65*	*307*

2025050706693

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2024				2023			
Tkr		Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott	Styrelse-arvode	Investerings-utskott	Ersättnings-utskott	Revisions- och finans-utskott
Ordförande	Anitra Steen [1]	—	—	—	—	180	—	6	—
Ordförande	Lena Erixon [2]	379	—	14	—	185	—	6	—
Ledamot	Erik Sandstedt [3]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Erik Mattsson [4]	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Christer Nerlich	183	—	—	47	177	—	—	45
Ledamot	Mariette Hilmersson	183	23	—	—	177	22	—	—
Ledamot	Håkan Stenström	183	34	—	—	177	34	—	—
Ledamot	Mariell Juhlin	183	23	—	—	177	22	—	—
Ledamot	Peter Gudmundson [5]	90	—	—	17	177	—	—	34
Ledamot	Örjan Wikforss [5]	90	11	—	—	177	22	—	—
Ledamot	Johan Kuylenstierna [4]	94	—	—	18	—	—	—	—
Ledamot	Kent Waltersson [6]	94	12	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Caroline Jernlöf	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagarledamot	Josef Mård	—	—	—	—	—	—	—	—
SUMMA		1 477	103	14	82	1 427	100	12	79

1) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2023 2) Invald i styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2023 3) Lämnade styrelsen 3 juli 2023
4) Invald vid extrastämma 7 september 2023 5) Lämnade styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2024 6) Invald i styrelsen vid bolagsstämma 26 april 2024

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2024		2023	
Tkr		Grundlön[1]	Pensionskostnad	Grundlön[1]	Pensionskostnad
Koncernchef/Verkställande direktör	Caroline Arehult	5 139	1 363	4 632	1 367
CFO	Peter Anderson	2 599	734	2 355	684
Fastighetsdirektör	Anna Alsborger	2 212	550	2 170	538
Projektdirektör	Ali Ranji	2 013	499	1 927	516
Chefsjurist	Carolin Åberg Sjöqvist	1 889	667	1 746	535
Direktör Teknik & Service	Andreas Kupenberg[2]	1 803	585	1 735	575
Direktör affärsteknik och utveckling	Ulf Däversjö	1 774	422	1 746	417
HR-direktör	Marie Hallander Larsson[3]	1 383	326	1 667	393
HR-direktör	Josefine Helgesson[4]	559	110	—	—
Marknads- och kommunikationsdirektör	Cecilia Wide	1 294	616	1 312	423
Hållbarhetschef	Erik Florman	1 260	254	1 204	241
SUMMA		21 925	6 136	20 494	5 689

1) Några andra ersättningar utöver av de ovan redovisade i grundlön, med undantag för lagstadgad semesterersättning, utgår ej.
2) Andreas Kupenberg har lämnat sin befattning från och med 31 december 2024
Ersattning under uppsägningstiden och avgångsvederlag, inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 3 673Tkr, vilket är utover beloppet som redovisas i tabellen. Vid anställning eller annat tillkommande avlönat arbete skall ersättningen reduceras under kvarvarande period motsvarande den nya inkomsten.
Hela kostnaden, inklusive arbetsgivaravgifter och pension, belastar 2024.
3) Lämnade företagsledningen 31 juli 2024.
4) Blev medlem i företagsledningen 1 augusti 2024.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare och ersättning till styrelse. Ersättningen till vd och ledande befattningshavare utgörs av grundlön, lagstadgad semesterersättning och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till vd beslutas av styrelsen i samråd med ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare beslutas av vd efter samråd med ersättningsutskottet.
Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som ar anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda vid Finansdepartementet uppbär ej något arvode för detta uppdrag. Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2024.

Pensioner

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

Uppsägningstider och avgångsvederlag

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

Övriga ledande befattningshavare har avtalad ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Vid uppsägning från företagets sida utgår avgångsersättning med ytterligare 12 månader. Avgångsersättningen är inte pensions- eller semesterlönegrundande. Inkomster som erhålls genom annan anställning eller näringsverksamhet under den period som avgångsersättningen utbetalas av Bolaget, ska avräknas från lön respektive avgångsersättning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

12 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
Tkr	**2024**	2023	**2024**	2023
ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB				
Revisionsuppdrag	1 749	1 446	1 749	1 446
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	381	196	381	196
Övriga tjänster	108	98	108	98
SUMMA	**2 238**	**1 740**	**2 238**	**1 740**

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

13 Förvaltningsfastigheter (Koncernen)

	Koncernen	
Förändring av fastighetsbeståndet	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående bedömt marknadsvärde	114 600	115 371
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	2 410	2 542
+ Aktiverade ränteutgifter	140	142
+ Förvärv	—	115
– Försäljningar	-359	-91
+/– Marknadsvärdeförändring	**-1 908**	**-3 479**
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-516	-4 040
Varav värdeförändring på grund av förändrad underhållsschablon	-302	—
Varav värdeförändring på grund av förändrad schablonvakans	-235	—
Varav värdeförändring på grund av förändrat KPI	—	416
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	—	-161
Varav aktiverade ränteutgifter	-140	-142
Varav övrig värdeförändring	-715	448
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	**114 883**	**114 600**

Värdeförändringar i beståndet	**2024**	2023
Positiva	2 107	5 804
Negativa	-4 015	-9 283
Resultat vid försäljning och utrangering	23	4
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	**-1 885**	**-3 475**

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2024 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

Fördelning värderingsmetod	**Mkr**	**Andel, %**
Kassaflödesmetod	106 231	92,5
Övrig värderingsmetod	7 270	6,3
Ortsprismetod (utbyggnadsreserver)	1 382	1,2
SUMMA	**114 883**	**100**

106 231 Mkr (92,5 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. Direktavkastningskrav och kalkylränta bestäms utifrån 208 olika riskklasser baserat på ortsläge, kvarvarande kontraktslängd och lokaltyp.

7 270 Mkr (6,3 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts utifrån övriga värderingsmetoder. Det avser i huvudsak fastigheter med en särskild riskbedömning där en mer individuellt anpassad kassaflödesmetod har använts för att kunna anpassa kalkyllängd och direktavkastningskrav efter behov. Indikativa försäljningspris ingår i denna grupp.

Utbyggnadsreserver om 1 382 Mkr (1,2 procent), har värderats enligt ortsprismetoden med stöd av externa värderingar. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,5 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 4 674 Mkr (4 840) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Värderingsförutsättningar 2024

Under slutet av 2024 har fastighetsmarknaden utvecklats positivt och allt fler tror på oförändrade eller sjunkande direktavkastningskrav det kommande året. Under året har inflationen minskat och vi har börjat se räntesänkningar från centralbankerna, vilket gynnar fastighetsbolagen och skapar ökad förutsägbarhet vad gäller finansieringskostnaderna framöver. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har ökat något *från 2023 men är fortsatt på historiskt sett låga nivåer* då köparna är fortsatt återhållsamma vilket håller nere volymen. Akademiska Hus genomsnittliga direktavkastningskrav och kalkylränta per 2024-12-31 uppgick till 4,95 procent (4,93) och 7,05 procent (7,03). Totalt uppgick värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2024 till -516 Mkr (-4 040).

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Merparten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 85 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således hög kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 5,6 år (5,9). I värderingen har en uppdelning gjorts i tre kategorier av återstående genomsnittlig kontraktstid. För fastigheter med längre återstående kontraktstid är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda intäktsflöden.

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

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

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervallet 6,08 – 10,98 procent beroende på hyrestid, ort, läge samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,00 procent och 8,80 procent beroende på ort/läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per ort redovisas i tabellen nedan.

	2024-12-31		2023-12-31	
	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %	Direkt-avkastnings-krav, %	Kalkyl-räntor, %
Stockholm*	4,5	6,6	4,5	6,6
Uppsala	5,1	7,2	5,0	7,1
Göteborg	4,7	6,8	4,7	6,8
Lund	5,4	7,5	5,5	7,6
Umeå	5,9	8,0	5,9	8,0
Linköping	5,7	7,8	5,6	7,7
Övriga	6,2	8,4	6,2	8,1
Koncern	5,0	7,1	4,9	7,0

*Stockholm inkl Huddinge, Kista och Solna

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

Värderingsantaganden	
Hyrestid	>10 år, >6 år < = 10 år, < = 6 år
Orts- och lägesindelning	25 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	Installationstäta lokaler/ icke installationstäta lokaler
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	1,0%
Inflationsantagande år 2–10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 3% för lokaler kärnkund, 5% för lokaler icke kärnkund
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstata lokaler	110 kr/kvm
Underhållskostnader installationstäta lokaler	150 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 lokaler med kärnkund respektive 5 procent för lokaler med icke kärnkund. För fastighetsadministrativa kostnader samt underhållskostnader tillämpas schabloner.

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

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknads-värde, Mkr*	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hyresintäkter, +/- en procent	327	0,3
Vakanser, +/- en procentenhet	1 032	0,9
Driftkostnader, +/- en procent	129	0,1
varav mediaförsörjning	64	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	610	0,5
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	610	0,5
Kalkylränta, + en procentenhet	-7 774	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	8 598	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-10 301	-9,0
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	15 762	13,7

*Avser enbart kassaflödesvärderade fastigheter

Övrigt

Det föreligger inte några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 7 860 Mkr (7 511) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -2 120 Mkr (-2 314).

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 40 847 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 36 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde per 2024-12-31. Värderingarna har 2024 utförts av Svefa AB vilka är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar som är behäftade med en viss grad av osäkerhet. Ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering är mellan +/- fem till tio procent, vilket för Akademiska Hus skulle motsvara -/- cirka 5 744 till 11 488 Mkr. 2024 var avvikelsen mellan Akademiska Hus interna värdering och externvärderingarna cirka 0,5 procent. Värdeskillnaden är hänförlig till både olika bedömningar av direktavkastningskrav samt kassaflödesskillnader, främst bedömd marknadshyra. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

14 Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70 998	68 912
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	1 694	2 081
Förvärv	—	6
Försäljningar och utrangeringar	-111	-1
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE SUMMA	**72 581**	**70 998**
Ingående uppskrivningar	7 692	7 692
Omklassificeringar	—	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	**7 692**	**7 692**
Ingående avskrivningar	-28 702	- 27 126
Omklassificeringar	—	3
Försäljningar och utrangeringar	59	1
Årets avskrivningar	-1 581	-1 579
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	**-30 224**	**-28 702**
Ingående nedskrivningar	-343	-351
Återförda nedskrivningar	—	29
Årets nedskrivningar	—	-21
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	**-343**	**-343**
BOKFÖRT VÄRDE	**49 706**	**49 645**

Anskaffningsvärdet inkluderar mark, markanläggningar, byggnader, byggnadsinventarier, markinventarier samt pågående projekt. Skattemässigt restvärde uppgick till 30 524 Mkr (31 564).

15 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	480	571
Förändrade överavskrivningar	100	—
SUMMA	**580**	**571**
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2018	—	480
Periodiseringsfond avsatt 2019	460	460
Överavskrivningar	1 277	1 377
SUMMA	**1 737**	**2 317**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706695

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

16 Skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	**2024**	2023
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt på årets resultat	-415	-554	-415	-553
Summa aktuell skatt	**-415**	**-554**	**-415**	**-553**
UPPSKJUTEN SKATT HÄNFÖRLIG TILL TEMPORÄRA SKILLNADER				
Finansiella instrument	—	26	—	26
Förvaltningsfastigheter	-207	246	-182	-24
Periodiseringsfond	99	118	—	—
Avsatt till pensioner	—	-20	—	—
Summa uppskjuten skatt	**-108**	**370**	**-182**	**2**
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-523**	**-184**	**-597**	**-551**

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	**2024**	2023
Redovisat resultat före skatt	2 543	491	2 802	2 838
Skatt enligt gällande skattesats	-524	-101	-577	-585
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-6	-13	-6	-13
Ej skattepliktiga intäkter	2	1	2	1
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-4	-6	-4	-6
Resultat från andel i koncernbolag	—	—	—	101
Justering av tidigare års skattekostnad	—	-48	—	-48
Övrigt	9	-17	-12	-1
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	**-523**	**-184**	**-597**	**-551**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Ej avdragsgilla kostnader	19	19	19	19
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	**19**	**19**	**19**	**19**
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporara skillnader				
Periodiseringsfond	-95	-193	—	—
Förvaltningsfastigheter	-16 489	-16 279	-2 805	-2 618
Finansiella instrument	-32	-30	-32	-30
Avsatt till pensioner	-1	-1	—	—
Övrigt	—	-4	—	—
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	**-16 617**	**-16 507**	**-2 837**	**-2 648**
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT	**-16 598**	**-16 488**	**-2 818**	**-2 629**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Poster i övrigt totalresultat				
- Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar (elderivat)	-1	40	-1	40
- Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	—	1	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISAS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	**-1**	**41**	**-1**	**40**

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

17 Utdelning

Utdelningen uppgick till 2 218 Mkr (2 905). Utbetalningen ägde rum vid två tillfällen, 1 109 Mkr utbetalades den sjunde maj och 1 109 Mkr utbetalades den fjärde november. Utdelningen per aktie uppgick till 1 038,88 kr (1 360,66). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen en utdelning om 1 158,31 kr per aktie, totalt 2 473 Mkr, att utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman.

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserad vinst	4 842 237 009
Årets vinst	2 205 351 925
SUMMA	**7 047 588 934**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 2 473 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 4 574 588 934 kronor balanseras i ny räkning.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT 2024

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelnings-grundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	7 976		7 976
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-2 120		-2 120
DRIFTÖVERSKOTT	**5 856**		**5 856**
Centrala administrationskostnader	-72		-72
Utvecklingskostnader	-78		-78
Ränteintäkter	156		156
Räntekostnader	-1 164		-1 164
Tomträttsavgälder	-82		-82
RESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH SKATT	**4 617**		**4 617**
Värdeförändringar fastigheter	-1 885	1 908	23
Värdeförändringar finansiella instrument	-189	-3	-192
RESULTAT FÖRE DISPOSITIONER OCH SKATT	**2 543**	**1 905**	**4 448**
Skatt/aktuell skatt	-523	-392	-915
RESULTAT EFTER SKATT	**2 020**	**1 513**	**3 533**
Utdelning 70% av utdelningsgrundande resultat			2 473

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 26 april 2024 uppgick till 2 218 Mkr.

18 Balanserade utgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8	8	8	8
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**8**	**8**	**8**	**8**
Ingående avskrivningar	-5	-4	-5	-4
Årets avskrivningar	-2	-1	-2	-1
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-7**	**-5**	**7**	**-5**
BOKFÖRT VÄRDE	**1**	**3**	**1**	**3**

19 Inventarier och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	149	138	148	138
Årets inköp	9	10	9	10
Förvärv av dotterbolag	—	1	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	0	—	0
Omklassificeringar	0	—	0	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	**158**	**149**	**158**	**148**
Ingående avskrivningar	-115	-104	-114	-104
Förvärv av dotterbolag	—	-1	—	—
Försäljningar och utrangeringar	—	0	—	0
Årets avskrivningar	-8	-10	-8	-10
Omklassificeringar	0	—	0	0
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-123**	**-115**	**-123**	**-114**
BOKFÖRT VÄRDE	**36**	**34**	**36**	**34**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706696

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

20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
Tkr	**2024-12-31**	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 717	650
Fusion av dotterföretag	-111 067	—
Förvärv av dotterföretag	—	111 067
BOKFÖRT VÄRDE	**650**	**111 717**

Moderföretaget direkt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	**2024-12-31**	2023-12-31
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (100)	100 (100)	100	100
Akademiska Hus Holding 2 AB	559360-3441	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Göteborg Lorensberg 24:2 AB	559345-9208	Göteborg	25 000 (25 000)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Forskningen 1 AB	559099-8711	Göteborg	50 000 (50 000)	100 (100)	—	111 067
SUMMA					**650**	**111 717**

Moderföretaget indirekt ägda bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Kapital-andel i %[1]	**2024-12-31**	2023-12-31
Akademiska Hus Kunskapen 3 AB	559282-9054	Göteborg	500 (500)	100 (100)	50	50
Akademiska Hus Kunskapen Holding AB	559379-2830	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 5 AB	559379-2848	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 6 AB	559379-2855	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
Akademiska Hus Kunskapen 7 AB	559379-3028	Göteborg	250 (250)	100 (100)	25	25
SUMMA					**150**	**150**

1) Överensstämmer med andelen av rösterna.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBEDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

21 Lån och finansiella instrument

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

1) Beloppet som visas i tabellen är koncernens likvida medel. Likvida medel för moderföretaget är 31 Mkr. Samtliga derivat innehas i säkringssyfte.
Det verkliga värdet för kundfordringar, likvida medel samt leverantörsskulder motsvaras av dess redovisade värde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706697

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

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

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

LÅN

Koncernens finansiering sker huvudsakligen via de publika finansieringsprogrammen. Dessa möjliggör genom sina standardiserade villkor en rationell och kostnadseffektiv finansiering. Koncernen har såväl ett internationellt ECP- som ett EMTN-program samt ett domestikt företagscertifikatprogram. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 0,00 Mkr (0,06) under 2024. Obligationslånen redovisas till verkligt värde och övriga lån i koncernen redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens riskhantering beskrivs i not 22 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -1 279 Mkr (-1 247) och genomsnittligt medelkapital var 35 337 Mkr (32 810). Finansieringskostnaden uppgick till 3,81 procent (4,03) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittlig räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank. Värdeförändringar i de finansiella derivatinstrumenten motsvarar en ökning av finansieringskostnaden med 0,54 procent (0,91).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING, %

	2024	2023
Finansieringskostnad för lån inkl avgifter	3,65	3,34
Räntenetto ränteswappar, %	-0,38	-0,22
Finansieringskostnad, %	3,27	3,12
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	0,54	0,91
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	3,81	4,03

TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD FÖRDELAD

	2024	2023
Räntenetto, lån och finansiella tillgångar	-1 265	-1 070
Räntenetto derivat	134	73
Övriga räntekostnader	-17	-13
Aktiverade ränteutgifter projekt	140	142
TOTALT RÄNTENETTO	-1 008	-867
Värdeförändring fristående finansiella derivat	349	-82
– orealiserade	-192	-173
– realiserade	-347	-63
Värdeförändring verklig värdesäkring	-189	-298
TOTALA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-82	-82
Tomträttsavgäld	-189	-1 247
REDOVISAT FINANSNETTO	-1 279	

RESULTAT FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

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

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

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

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146ODF45

2025050706698

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

I tabellen på sidan 57 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.

		2024-12-31		2023-12-31	
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	4 602	1 255	2 554	1 790
Kortfristiga placeringar: Diskonteringspapper	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	3 159	1	4 068	0
Obligationslån i säkringsrelation	Diskonterade kassaflöden: Värderingsmodellen använder nuvärdet av framtida kassaflöden	-24 742	1 680	-23 065	2 092

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	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Bruttolåneskuld	**-41 738**	**-40 575**	**-41 738**	**-40 575**
Säkerhet för derivat, netto	-4 525	-2 125	-4 525	-2 125
Likvida medel	6 908	6 716	6 908	6 704
Kortfristiga fordringar	841	686	841	686
NETTOLÅNESKULD	**-38 514**	**-35 297**	**-38 514**	**-35 310**
Räntebärande del av pensionsskuld	-35	-39	-40	-46
Tomträttsavgald	-2 623	-2 663	—	—
TOTAL RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	**-41 172**	**-32 674**	**-38 554**	**-35 356**

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

KAPITALFÖRVALTNING

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

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

Vid 2024 års utgång uppgick soliditeten till 47,1 procent (47,9) i koncernen och till 14,8 procent (17,5) i moderföretaget. Efter den av styrelsen föreslagna utdelningen om 2 473 Mkr, blir soliditeten 46,0 procent i koncernen och 11,4 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)

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

RÄNTERISK

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

bindning 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 ränte-derivatinstrument för att justera räntebindningstiden.

I finanspolicyn definieras tre mandat för hanteringen av ränterisk: Lång obligationsportfölj omfattar obligationer i svenska kronor med både ränte- och kapitalbindningstider över 15 år. Dessa obligationer representerar en betydande ränteriskexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (20) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 4 341 Mkr (4 041) emitterade, vilket motsvarade 10,95 procent (10,42) av den totala portföljen.

Realräntеandelen avser obligationer med real ränta och får uppgå till högst 5 procent (5) av total portfölj. Vid årsskiftet var realräntе-obligationer för totalt nominellt 500 Mkr (500) emitterade, vilket motsvarade 1,67 procent (1,68) av den totala portföljen.

Grundportföljen består av resterande del med certifikat, ECP, obligationer, lån och rantederivat. Realräntеobligationer ingår i grund-portföljen. Portföljen hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 3 till 6 år (3 till 6 år). Räntebindningen var vid årets slut 4,27 år (4,11), räntederi-vatinstrument inräknade.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR SKULDERS KAPITALBINDNING OCH RÄNTEBINDNING

	Kapitalbindning, Mkr	Räntebindning, Mkr
2025	5 225	15 894
2026–2030	11 195	7 306
2031–2035	8 189	7 500
2036–2040	3 151	2 783
2041–2045	7 625	3 430
2046–2050	2 033	505
SUMMA	**37 418**	**37 418**

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

Valutaränteswappar påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

	2024			
VALUTARÄNTEDERIVAT SOM SÄKRINGSREDOVISAS	AUD	CHF	EUR	USD
Bokfört värde, Mkr	26	4 068	-194	87
Nominellt belopp i respektive valuta, miljontal	91	1 450	510	50
Förfallotidpunkt	2026-2032	2025-2044	2032-2048	2027
Säkringskvot	1:1	1:1	1:1	1:1
Värdeförändring for utestående derivatinstrument sedan 1 januari, Mkr	-7	-1 096	-177	-54
Värdeförändringar av den säkrade posten för att avgöra effektivitet, Mkr	7	1 334	285	54
Vägt genomsnitt för terminskurser under året	3,52	0,96	1,73	2,9

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

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	**2024-12-31**	2023-12-31
Bokfört värde	491	52
Nominellt belopp	6 840	13 290
Förfallotidpunkt	2024-2034	2023-2033

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

RÄNTEKÄNSLIGHET

Akademiska Hus resultat är känsligt för högre/lägre räntekostnader till följd av ränteförändringar. Ränterisken visar värdeförändringen i Mkr vid en punkts ränteröelse. Denna räntekänslighet uppgår till 17,41 Mkr (17,07) per bokslutsdagen.

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

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
AUD	625	-625	0
CHF	17 693	-17 693	0
EUR	6 214	-6 214	0
SEK	14 547	22 871	37 418
USD	2 708	-2 708	0
SUMMA	**41 787**	**-4 368**	**37 418**

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706699

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

Valutaderivat påverkar koncernens finansiella ställning och resultat enligt följande:

Valutaderivat som ej säkringsredovisas	2024-12-31	2023-12-31
Bokfört värde	109	-138
Nominellt belopp	2 054	2 248
Förfallotidpunkt	2025	2024

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 hoga kreditvardigheten möjliggör diversifierad kreditförsörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 30 procent (30) av totala portföljen får förfalla till refinansiering inom en tolvmånadersperiod. Vid årsskiftet uppgick förfall inom 12 månader till 14,0% (16,1%). Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgicktill 6 908 Mkr (6 716) vid utgången av 2024. Vid årsskiftet fanns aven bekräftade kreditfaciliteter i bank på 6 000 Mkr (6 000).

FACILITETER OCH RATING	S&P Global Ratings	Ram 2024-12-31	Utnyttjat nominellt 2024-12-31
Bekräftade kreditfaciliteter i bank	—	6 000 Mkr	—
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 200 MEUR	210 MEUR
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	4 000 MEUR	3 199 MEUR

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

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

Likviditetsrisk	Lån	Derivat	Korta investeringar	Leasingavgifter	Leverantörsskuld	Summa
2025	-6 266	67	3 170	-82	-327	-3 438
2026	-1 955	61	—	-82	—	-1 976
2027	-4 968	5	—	-82	—	-5 045
2028	-2 080	-9	—	-82	—	-2 171
2029	-5 700	110	—	-82	—	-5 672
2030–2034	-9 682	72	—	-411	—	-10 020
2035–2039	-6 393	307	—	-164	—	-6 250
2040–2044	-7 876	-27	—	—	—	-7 903
2045–2049	-3 554	—	—	—	—	-3 554
SUMMA	-48 473	586	3 170	-985	-327	-46 030

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Inom finansieringsverksamheten exponeras koncernen dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar, dels vid fordringar för värdeförändring i derivatinstrument. I syfte att begränsa denna risk finns i finanspolicyn ett limitsystem, där tillåten exponering baseras på motpartens rating, ägande samt engagemangets löptid. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden.

I Finanspolicyn framgår att internationellt standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2024 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 4 640 Mkr (2 622). I syfte att minska exponeringen för motpartsrisk har tilläggsavtal ingåtts, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt forbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit säkerheter om 4 660 Mkr (2 321) 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 2024-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	5 373	-4 696	677
Derivat finansiella skulder	-724	171	-553
SUMMA	4 649	-4 525	124

Tabellen visar att säkerhetsöverföringen har medfört att koncernens risk har reducerats från 4 649 Mkr till 124 Mkr.

	Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2023-12-31		
	Redovisat värde	Säkerheter	Netto
Derivat finansiella tillgångar	4 013	-2 402	1 611
Derivat finansiella skulder	-1 428	277	-1 152
SUMMA	2 585	-2 125	460

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

Motpartsrisker exklusive hyresfordringar	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Nettoexponering
Obegränsad limit				
Av svenska staten helägda bolag	1 658			
Av svenska staten delägda bolag	480			
AAA/Aaa	470			
AA+/Aa1	458			
AA-/Aa3	1 122		556	566
A+/A1	6 067		4 098	1 969
A/A2	1 192			1 192
A-/A3	100			100
BBB+/Baa1	—	-38		-38
SUMMA	11 547	-38	4 654	3 788

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.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

ELPRISRISK

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

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

Elderivat påverkar koncernens finansiella ställning och totalresultat enligt följande:

Elderivat som ingår i säkringsreserven	2024-12-31	2023-12-31
Bokfört varde, Mkr	22	30
Nominellt belopp (MWh)	1 017 556	1 204 248
Förfallotidpunkt	2027	2026

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	3 258	2 133	3 258	2 157
Fordringar som förväntas realiseras 1–5 år från balansdagen	2 124	1 516	2 153	1 516
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	2 606	2 828	2 606	2 828
SUMMA	**7 988**	**6 477**	**8 017**	**6 501**

24 Övriga långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Realiseras inom 5 år	69	92	69	92
Realiseras efter 5 år	325	287	325	287
SUMMA	**395**	**379**	**395**	**379**

25 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	371	523	371	523
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-7	-5	-7	-5
SUMMA	**364**	**518**	**364**	**518**

Hyres- och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2024 har 88 Mkr varit förfallna i en till fem dagar, 4 Mkr varit förfallna i 6-30 dagar och 3 Mkr varit förfallna i 31-60 dagar. Inga fordringar förfallna mer än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-5	-2	-5	-2
Årets reserveringar	-3	-3	-3	-3
Konstaterade kreditförluster	1	0	1	0
UTGÅENDE BALANS	**-7**	**-5**	**-7**	**-5**

2025050706700

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

26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skatter och avgifter	841	687	841	686
Erhållna säkerheter	171	277	171	277
Övriga kortfristiga fordringar	717	462	717	463
SUMMA	**1 729**	**1 426**	**1 729**	**1 426**

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyror	37	55	37	55
Förutbetalda driftkostnader	49	43	49	43
Övrigt	41	43	41	43
SUMMA	**127**	**141**	**127**	**141**

28 Likvida medel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	6 878	4 623	6 878	4 623
Kassa och bank	31	2 094	31	2 082
SUMMA	**6 908**	**6 716**	**6 908**	**6 704**

Likvida medel redovisas och värderas till anskaffningsvärde. Verkligt värde motsvarar redovisat värde. Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt. Dessa placeringar värderas till verkligt värde. Kortfristiga placeringar återfinns i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 21 Mkr (30) i det redovisade beloppet av likvida medel för koncernen och moderbolaget. Detta är en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

29 Säkringsreserv/Fond för verkligt värde

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-23	211	-23	211
Värdeförändring kassaflödessäkringar				
– Elderivat	7	-274	7	-274
Skatteeffekt	-1	40	-1	40
UTGÅENDE BALANS	**-17**	**-23**	**-17**	**-23**

Säkringsreserv avser enbart elderivat inklusive skatteeffekt.

30 Övriga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga räntebärande skulder	4 696	2 402	4 696	2 402
Övriga ej räntebärande skulder	747	803	771	829
SUMMA	**5 443**	**3 205**	**5 467**	**3 231**

Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 4 696 Mkr (2 402).

Av koncernens övriga skulder förfaller 5 118 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 125 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 201 Mkr senare än fem år efter balansdagen. Av moderbolagets övriga skulder förfaller 5 119 Mkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 125 Mkr inom ett till fem år efter balansdagen och 224 Mkr senare än fem år efter balansdagen.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP 1, Alternativ ITP (10-taggarlösning) och flexpension omfattar anställda i hela koncernen. De avgiftsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året till olika försäkringsföretag. Storleken på premierna baseras på lönen. Total kostnad för räkenskapsåret avseende avgiftsbestämda pensionsplaner exklusive löneskatt (koncernen och moderföretaget) uppgick till 54 Mkr (32).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Den förmånsbestämda pensionsplanen ITP 2 omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna har tryggats genom avsättningar i PRI-systemet till och med 30 november 2023 då pensionsskulden hos PRI löstes i sin helhet genom en engångsbetalning till Alecta. Numera tryggas åtagandet avseende ålderspension via försäkring hos Alecta. ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppliv betalas fortsättningsvis på samma sätt som tidigare genom försäkringspremier. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är ITP 2-planen en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Koncernens andel av den planen är liten. För perioden har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gjort det möjligt att redovisa denna plan som förmånsbestämd. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i pensionsplanen till 162 procent (158). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade.

Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens tjänstepensionsverk (SPV). SPV-planen är kreditförsäkrad hos PRI Pensionsgaranti. Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 30 september 2024. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande samt tidigare perioder, har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

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

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

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

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

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

Antaganden	2024-12-31	2023-12-31
Diskonteringsränta, %	2,7	4,0
Löneökning, %	0,0	3,0
Inflation, %	1,6	2,0
Inkomstbasbelopp, %	0,0	2,5
Personalomsättning, %	0,0	2,0
Återstående tjänstgöringstid, år	9,3	9,3
Mortalitet	DUS23	DUS21

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

Beräknad genomsnittlig återstående levnadstid, år	2024-12-31	2023-12-31
PENSIONERING VID BALANSDAGEN		
Män	21,9	21,8
Kvinnor	23,9	23,9
PENSIONERING 20 ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Män	23,8	23,8
Kvinnor	25,2	25,2

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2024	2023
Förmåner intjänade under året	-1	-10
Ränta på pensionsavsättning	1	-12
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSKOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	—	-22

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

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2024	2023
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	—	-2
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	—	-4
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	—	-6

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	39	470
Tjänstgöringskostnad under perioden	-1	10
Nettoräntekostnad	1	12
Lösen pensionsskuld PRI per 1 december 2023	—	-438
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	—	2
Erfarenhetsbaserade justeringar	—	4
Pensionsutbetalningar	-4	-21
UTGÅENDE BALANS	35	39

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706701

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

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	35	5
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	—	35
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	—	—
SUMMA	35	39

FRAMTIDA BETALNINGAR

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

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSER I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionsskuld i moderföretaget består av:

Pensionsskuld	2024-12-31	2023-12-31
Pensioner, Statens Pensionsverk	40	46
SUMMA	40	46

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

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

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	46	381
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	—	61
Räntekostnader	1	11
Utbetalningar	-4	-21
Lösen pensionsskuld PRI per 1 december 2023	—	-386
Övrigt	-3	—
UTGÅENDE BALANS	40	46

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

Pensionskostnad	2024	2023
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	—	-61
Pensionskostnader inkl. löneskatt i samband med lösen av skuld PRI	—	-192
Räntedel av pensionskostnad	-1	-11
PENSIONSKOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	-1	-264
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	-54	-32
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	-12	-27
TOTALA PENSIONSKOSTNADER	-67	-323

32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 028	2 055	2 028	2 052
Upplupna lön- och personalkostnader	75	138	75	138
Upplupna drift- och underhållskostnader	127	147	127	147
Upplupna investeringar	12	14	12	14
Upplupna räntor	301	267	301	267
Övriga interimsskulder	86	53	85	53
SUMMA	2 629	2 674	2 628	2 671

33 Förfallostruktur skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 315	12 566	14 320	12 572
Skulder som förfaller till betalning inom 1–5 år från balansdagen	13 186	11 505	13 192	11 522
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	42 616	43 908	26 236	27 398
SUMMA	70 117	67 979	53 748	51 492

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

34 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	10	12	1 591	1 583
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 908	3 479	—	—
Realisationsvinst (–)/ förlust (+) vid försäljning av anläggningstillgångar	-23	-4	-330	-70
Värdeförändringar finansiella instrument	-72	186	-72	186
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	-4	-430	-6	-335
Övrigt	-14	34	7	29
SUMMA	**1 805**	**3 277**	**1 190**	**1 393**

Räntor och erhållen utdelning

Under 2024 har koncernen erhållit ränta om 350 Mkr (312) och betalat räntor om -1 413 Mkr (-1 163), detsamma gäller även för moderbolaget. Moderbolaget har erhålligt utdelning om 0 Mkr (490).

Investeringsverksamheten

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 2 560 Mkr (2 809) erlagts av koncernen, varav 2 560 Mkr i likvida medel. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 382 Mkr (98) erhållits, varav 380 Mkr erhållits i likvida medel.

Finansieringsverksamheten

Ingående saldo för räntebärande skulder inklusive derivat uppgår i koncernen till 42 003 Mkr (39 402). Utgående saldo uppgår till 42 462 Mkr (42 003). Ökningen består av ett positivt kassaflöde på 1 570 Mkr (2 393) från finaniseringsverksamheten och ej kassapåverkande förändringar på -1 111 Mkr (208) avseende periodisering av över/underkurser, valutakurser samt verkligt värde. Motsvarande gäller även för moderbolaget.

35 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Spärrade bankmedel	21	30	21	30
Credit Support Annex	37	81	37	81
Ställda säkerheter avseende clearade derivat	135	196	135	196
SUMMA	**192**	**307**	**192**	**307**

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

36 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser per 31 december 2024.

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

37 Transaktioner med närstående

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

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

38 Tomträtt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående tomträttsvärde	2 663	2 663	—	—
Årets försäljningar	-40	—	—	—
UTGÅENDE TOMTRÄTTSVÄRDE	2 623	2 663	—	—

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2024 uppgick till 82 Mkr (82). Tomträttsavgäld är den avgift Akademiska Hus betalar till Statens Fastighetsverk, Uppsala Akademiförvaltning och Kungliga Djurgårdens förvaltning. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att motparten erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde.

Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 års intervall vilket innebär att nästa omförhandling är under 2026. Vid 2024 års utgång hade Akademiska Hus 12 (13) fastigheter upplåtna med tomträtt. Fastigheten Stockholm Norra Djurgården 1:46 har sålts under året. De flesta av tomträttsavtalen förfaller under 2036 med möjlighet till förlängning om 20 år.

39 Händelser efter balansdagen

Den 7 januari 2025 sattes Serneke Sverige AB i konkurs. Akademiska Hus har ett större pågående projekt där Serneke Sverige AB är huvudentreprenör. Avtalet med konkursförvaltaren har hävts och en ny upphandling har påbörjats. I dagsläget går det inte att fastställa den finansiella påverkan av konkursen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214086CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar

Balansräkningar

Förändring i eget kapital

Kassaflödesanalyser

Noter

→ Styrelsens intygande

Revisionsberättelse

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

Styrelsens intygande

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

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

Hållbarhetsredovisningen för 2024 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Erixon
Styrelseordförande

Mariette Hilmersson
Styrelseledamot

Mariell Juhlin
Styrelseledamot

Johan Kuylenstierna
Styrelseledamot

Erik Mattsson
Styrelseledamot

Christer Nerlich
Styrelseledamot

Håkan Stenström
Styrelseledamot

Kent Waltersson
Styrelseledamot

Josef Mård
Arbetstagarledamot

Caroline Jernlöf
Arbetstagarledamot

Caroline Arehult
Verkställande direktör

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ADF45

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

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

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

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

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146404DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
→ HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT



Hållbarhetsrapportering

Allmän information sidan 73
Miljö sidan 85
Social hållbarhet sidan 102
Ansvarsfullt företagande sidan 107
GRI-index sidan 108
Bestyrkanderapport sidan 111

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47ER021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
→ Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



Allmänna upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen utgör Akademiska Hus hållbarhetsrapport och följer riktlinjerna i ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2024. Akademiska Hus ambition är att bedriva hållbarhetsarbetet helt integrerat i den ordinarie verksamheten. För ökad transparens och tydlighet beskrivs information om avgränsningar, ansvar, uppföljning och styrning för respektive hållbarhetsaspekt i hållbarhetsrapporten på sidorna 79–83. Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN Global Compact och tar därigenom ställning och ansvar för de tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption som utgör basen i Global Compacts uppdrag. Rapporten kompletterar vår Communication on Progress och är en redovisning av vårt stöd, kopplat till både Global Compacts tio principer och FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Akademiska Hus arbete utgår även från ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret, publiceras årligen och omfattar hela koncernen, se not 20. Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 75–110 och omfattar även Akademiska Hus lagstadgade hållbarhetsrapportering. Styrelsen och vd försäkrar att Akademiska Hus hållbarhetsrapport 2024 har upprättats i enlighet med ÅRL 6 kap samt GRI Standards. Rapporten, inklusive taxonomin på sidorna 92–98, 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 111. Årsredovisningen 2024 publicerades den 17 mars 2025.

Kontaktpersoner
Erik Florman, hållbarhetschef,
erik.florman@akademiskahus.se
Nina Helas, ansvarig hållbarhetsrapportering,
nina.helas@akademiskahus.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706706

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
→ Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Konsolidering och avgränsningar

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

Data och beräkningsmetoder

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

Vår klimatutsläppsredovisning baseras på GHG-protokollet, faktisk användning till så stor utsträckning som möjligt och emissionsfaktorer från både leverantörer och branschen. Vi följer våra åtaganden till Science Based Targets initiative (SBTi) och redovisar enligt fastighetsägarnas Scope 3-guide.

Förändringar mot tidigare rapportering

Under 2024 har inga betydande förändringar skett i organisationen som påverkar hållbarhetsarbetet. Inga betydande förändringar har heller skett i vår leverantörskedja. Akademiska Hus fastighetsbestånd har förändrats något genom försäljning och färdigställande av nya fastigheter och projekt. Inga förvärv har genomförts. Förändringarna påverkar inte hållbarhetsredovisningen nämnvärt, men kan behöva beaktas vid jämförelse av nyckeltal för energianvändning och växthusgaser. Under 2024 har Akademiska Hus fått klimatmålen godkända av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket har lett till en mindre omräkning av basåret 2019 och mindre justering av utsläppskällor mellan Scope 3 kategorier. Vi har under 2024 utökat vår Scope 2 location-based redovisning och inkluderar även emissionsfaktorer för varje energikälla. För jämförelser 2023–2024 råder samma redovisningsprinciper. Från 2023 justerades hur utsläpp fördelas från projektverksamheten där utsläpp från ett projekt med omsättning med mer än 10 Mkr nu fördelas ut över åren som projektet byggs. Tidigare redovisades alla utsläpp från ett projekt i sin helhet det året som projektet lämnas över till kund. Syftet med att fördela ut utsläppen över byggtiden är att komma närmare tiden då utsläppen sker, samt att undvika kraftiga svängningar i klimatredovisningen. Ingen annan omräkning eller revidering av tidigare års lämnade hållbarhetsdata har gjorts i denna årsredovisning. Inga betydande förändringar i omfattning eller avgränsningar av övrig GRI-rapportering har gjorts från tidigare år. EU-Taxonomin rapporteras enligt samma principer som föregående år med tillägg att tabellen för Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter presenteras vilket är obligatoriskt. Även förenlighet med miljömål 4 redovisas för första gången, Akademiska Hus har ej bedömt någon förenlighet mot detta mål.

Systemstöd

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

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

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

Utelämnande av känslig information

Akademiska Hus samlar inte in fullständig information avseende egen personal gällande etnicitet, funktionsnedsättningar eller minoritetstillhörighet till följd av att den bedöms som känslig.

Utveckling framåt

Inför rapporteringsåret 2025 förbereds implementation av CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och ESRS (European Sustainability Reporting Standards), som är tänkt att ersätta de tidigare GRI-standarderna. Vi följer och bevakar utvecklingen av de europeiska kraven och svensk lagstiftning och anpassar vår rapportering till de förändringar som införlivas.

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

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
→ Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214086CBBDF893146A0DF46

Akademiska Hus värdekedja

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

UPPSTRÖMS

Resurser, produkter och tjänster för vår verksamhet

ANDEL AV CO_2-UTSLÄPP

96%

Media (el, värme, vatten, kyla)
Materialutvinning och Materialtillverkning
Leverantörer
Konsulter
Transporter
IT-tjänster
Mark
Finansiering

EGEN VERKSAMHET

Våra aktiviteter

ANDEL AV CO_2-UTSLÄPP

4%

Förvaltning
Projektledning
Fastighetsutveckling
Energiproduktion
Egna kontor och medarbetare
Forskningssamverkan
Innovation

NEDSTRÖMS

Vårt avtryck/påverkan från vår verksamhet

ANDEL AV CO_2-UTSLÄPP

0%

Miljö
Användare
Samhälle

2025050706707

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
→ Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Intressentdialog – former och viktiga frågor

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

Våra intressenter är aktörer som påverkas av eller påverkar vår verksamhet. Vi har identifierat vara viktigaste intressentgrupper och våra aktiviteter för hur vi för dialog och tar del av deras intresseområden inom hållbarhet och vilka hållbarhetsfrågor som vi bör prioritera.

Under 2024 har vi gjort en omfattande intressentdialog genom att träffa lärosätenas hållbarhetsavdelningar och en enkät eller dialog med våra intressentgrupper baserat på våra hållbarhetsfrågor identifierade i den dubbla väsentlighetsanalysen. Tabellen intill redovisar våra intressentgrupper, prioriterade hållbarhetsfrågor samt aktiviteter för våra dialoger.

Intressentdialogen sker löpande under året där vi efter behov uppdaterar den baserat på ny information. För att ta hänsyn till våra intressentgruppers hållbarhetsprioriteringar genomför vi en stor uppdatering av intressentdialogen vart tredje år i koordination med arbetet med att uppdatera vår bolagsstrategi.

Intressentgrupper	Aktiviteter	Intresseområden	
Hyresgäster, lärosätens ledning, medarbetare och forskare	• Möten med beslutsfattare • Hållbarhetsdialoger • Intressentdialog hållbarhet -enkät • Campusplaner • Aha-seminarier • Gemensamma utvecklingsprojekt • Gemensamma kommunikationsaktiviteter • Behovsdialoger och kundnöjdhetsundersökningar • Strategiska samarbetsavtal och natverkskluster	• Lägre klimatutsläpp • Lägre energianvändning • God affärsetik och anti-korruption • Hållbar lokalanvändning och hög nyttjandegrad • Halsa och välmående på campus • Framtidssäkrade campus mot klimatrisker • Hållbar leverantörskedja fokus miljö	• Trygghet och säkerhet på campus • Tillgängliggöra fastigheter och campus för forskning och testbäddar • Bidra till kundens hållbarhets- och klimatmål
Studenter	• Studentbarometern - enkät • Intervjuer med studenter till Aha-seminarier • Studentprojekt om campusutveckling • Intervjuer och möten på campus exempelvis med studentföreningar • Kunskapsspridande evenemang på campus	• God inomhusmiljö • Trygghet och säkerhet på campus • Halsa och välmående på campus • Jämlikhet och inkluderande miljoer • Minskat avfall och ökad återvinning • Lägre klimatutsläpp	• Lägre energianvändning • Hållbar lokalanvändning och hog nyttjandegrad • Fler studentbostäder
Medarbetare	• Medarbetarsamtal/uppdragsdialog • Intressentdialog hållbarhet -enkat • Digitala kunskapsseminarier • Utbyte vid hållbarhetsutbildningar	• Lägre klimatutsläpp • Lägre energianvändning • Halsa och säkerhet på och omkring våra byggarbetsplatser • Biologisk mångfald i värdekedjan • Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	• God affärsetik och anti-korruption • Trygghet och säkerhet på campus • God arbetsmiljö för Akademiska Hus medarbetare • Goda möjligheter till kompetensutveckling • Att företaget bidrar till samhällsnytta
Leverantörer, entreprenörer och konsulter	• Möten vid upphandling av ramavtal och beställningar • Intressentdialog hållbarhet -enkät • Strukturerad introduktion av entreprenörer och leverantorer • Rollerna avtalsägare och avtalsförvaltare för ökad tydlighet i relationen • Revisioner och leverantörsuppföljningar	• Halsa och säkerhet på och omkring våra byggarbetsplatser • God arbetsmiljö för Akademiska Hus medarbetare • Lägre energianvändning • God affärsetik och anti-korruption • Trygghet och säkerhet på campus	• Jämställda medarbetare inom Akademiska Hus • Hållbar leverantörskedja med fokus miljö • Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor • Goda relationer
Näringsliv och samhälle	• Utvecklingsmöten i region/stad • Medborgar- och näringslivsdialoger kring utvecklingsplaner • Involvering och deltagande inom sakfrågor i olika branschorganisationer • Deltagande i flera forsknings- och innovationsprojekt	• Att aktivt bidra till utvecklingen av samhället/regionen • Skapa möjlighet för näringsverksamhet på campus • Fler studentbostäder • Hållbar stadsutveckling av våra campusområden	• Vara en aktiv aktör i innovationsdriven utveckling • Vara socialt hållbar – en god samhällsaktör • Vara en drivande part i hållbarhets och digitaliseringsfrågor
Ägare	• Årliga strategidagar • Årlig ägardialog • Möten i hållbarhetsgruppen för de statliga bolagen • Styrelsemöten • Remissinstans • Hållbarhetsdialog med ägare	• Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation • Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena • Samverkan med andra statliga bolag inom prioriterade hållbarhetsfrågor • Trygghet och säkerhet på campus	• Arbetsvillkor i bygg- och fastighetsbranschen • Utveckla bolagets digitala mognad • Fler studentbostäder • Lagre klimatutsläpp • Lägre energianvändning • Biologisk mångfald
Långivare, banker och ratinginstitut	• Löpande kontakt i samband med upplåning och ränteriskhantering • Årliga bokslutsmoten med banker • Halvårsvisa ratingmöten • Intressentdialog hållbarhet -enkät	• Lägre klimatutsläpp • Lägre energianvändning • Ökad lokalproducerad förnybar energi • Hållbar leverantorskedja med fokus miljö • Minskat avfall och ökad återvinning • Effektbalansering på campus	• Framtidssäkrade campus mot klimatrisker • Kontinuerlig närvaro i den gröna obligationsmarknaden • Transparent och tydlig kommunikation av hållbarhetsarbetet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
→ Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214086CBBDF8931464ODF46

Dubbel väsentlighetsanalys

Den dubbla väsentlighetsanalysen syftar till att identifiera och utvärdera de hållbarhetsfrågor som är mest betydande för Akademiska Hus, både ur ett påverkansperspektiv och ett finansiellt perspektiv. Processen är inspirerad av kraven i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dess tillhörande European Sustainability Reporting Standards (ESRS), vilket säkerställer att hållbarhetsrapporteringen inte bara fokuserar på företagets påverkan på omvärlden, utan även på hur hållbarhetsfrågor kan påverka företagets finansiella ställning. Årets rapportering sker enligt GRI. De hållbarhetsfrågor som har bedömts som väsentliga i vår preliminära dubbla väsentlighetsanalys presenteras i tabellen till höger. Samtliga hållbarhetsfrågor anses väsentliga ur ett påverkansperspektiv och omfattas därmed av GRI.

Genomförande

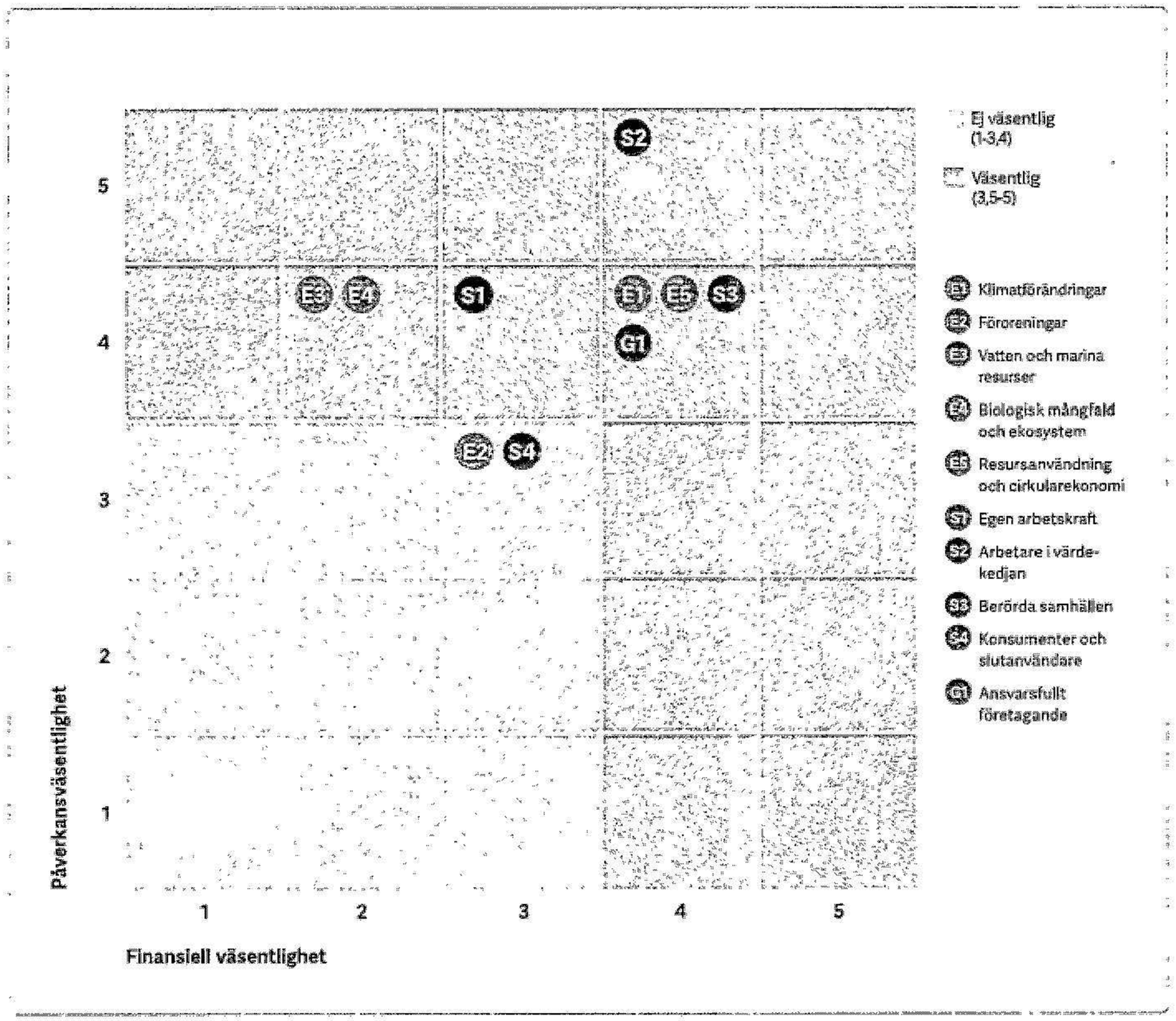
Akademiska Hus har genomfört en omfattande kartläggning av hållbarhetsfrågor som berör hela verksamheten och dess värdekedja. Processen omfattar också en utökad intressentdialog för att säkerställa att de identifierade frågorna återspeglar bredare samhällsintressen och styr Akademiska Hus mot att vara relevanta i framtiden. Efter att ha identifierat relevanta hållbarhetsfrågor genomförs en noggrann bedömning för att fastställa dess väsentlighet. Denna fas i processen är särskilt viktig för att säkerställa att Akademiska Hus kan prioritera sina resurser och åtgärder på ett sätt som maximerar både affärsnytta och samhällsnytta, i linje med företagets hållbarhetsmål och våra intressenters förväntningar. En detaljerad lista över hållbarhetsfrågor som är relevanta för Akademiska Hus, inklusive initial bedömning utifrån både påverkan samt risker och möjligheter finns att läsa på nästa sida.

Arbetet startade redan under första halvan av 2023 och har sedan pågått hela 2024. Viktiga delmoment har varit workshops med olika delar av verksamheten och företagsledning men även godkännande av styrelsen under september 2024.

Framåt sker en årlig genomgång och uppdatering av den dubbla väsentlighetsanalysen. Genomgången identifierar potentiella förbättringsområden och säkerställer att processen förblir relevant i en föränderlig omvärld.

Bedömningsgrunder

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



2025050706708

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
→ Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Identifierade hållbarhetsfrågor

			Väsentlig i värdekedjan			Påverkansväsentlighet		Finansiell väsentlighet	
Områden	Akademiska Hus hållbarhetsfråga	Väsentlighet	Uppströms	Egen verksamhet	Nedströms	Positiv	Negativ	Risk	Möjlighet
E1 Klimatförändringar	Klimatutsläpp	Väsentlig	X	X			X		
	Framtidssäkrade campus mot klimatrisker	Väsentlig		X	X			X	
	Energianvändning	Väsentlig	X	X	X		X	X	X
	Effektbalansering på campus	Ej väsentlig							
	Lokalproducerad förnybar energi	Ej väsentlig							
E2 Föroreningar	Markföroreningar	Ej väsentlig							
	Miljö och hälsofarliga ämnen	Ej väsentlig							
E3 Vatten och marina resurser	Vattenanvändning	Väsentlig	X		X		X		
E4 Biologisk mångfald och ekosystem	Biologisk mångfald på campus	Väsentlig		X	X	X			
	Biologisk mångfald i värdekedjan	Väsentlig	X				X		
E5 Resursanvändning och cirkulärekonomi	Cirkulära materialflöden	Väsentlig	X	X	X		X		X
	Generering av avfall och källsortering	Väsentlig		X	X		X		
	Hållbar lokalanvändning	Väsentlig			X	X			
S1 Egen arbetskraft	Medarbetarnas arbetsmiljö	Väsentlig		X		X			
	Jämställda medarbetare	Väsentlig		X		X			
S2 Arbetare i värdekedjan	Hälsa och säkerhet i fastigheter och på byggarbetsplatser	Väsentlig	X	X	X		X		
S3 Berörda samhällen	Hälsa och välmående på campus	Väsentlig			X	X			
	Trygghet och säkerhet på campus	Väsentlig			X	X	X	X	
	Tillgång till studentbostäder	Väsentlig			X	X			
	Bevara och förädla historiska byggnader och campusmiljöer	Väsentlig			X	X			
	Platsidentitet på campus	Ej väsentlig							
	Konst på campus	Ej väsentlig							
S4 Konsumenter och slutanvändare	Tillgänglighet på campus	Ej väsentlig							
	Mobilitet på campus	Ej väsentlig							
G1 Ansvarsfullt företagande	Affärsetik och korruption	Väsentlig	X	X	X	X	X	X	
	Hållbar leverantörskedja – miljö	Väsentlig	X				X		
	Hållbar leverantörskedja – mänskliga rättigheter	Väsentlig	X				X	X	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146A0DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
→ Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Hållbarhetsstyrning

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

STYRELSEN

Akademiska Hus styrelse fattar årligen beslut om hållbarhetsstrategin, hållbarhetspolicyn och vår uppförandekod, om de har uppdaterats, efter beredning av hållbarhetschefen och företagsledningen. Styrelsen följer årligen upp våra hållbarhetsmål, granskar och diskuterar framdrift i prioriterade hållbarhetsfrågor. Styrelsen och företagsledningen är ansvarig för uppfyllande av våra hållbarhetsmål. Årligen rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen, vilket inkluderar identifierade hållbarhets- och klimatrisker. Styrelsen fastställer den dubbla väsentlighetsanalysen med väsentliga hållbarhetsfrågor årligen efter beredning av hållbarhetschefen och företagsledningen. Kvartalsvis sker återkoppling av hållbarhetsrapporteringen till Revisions- och finansutskottet. Styrelsen och vd godkänner årligen hållbarhetsredovisningen. I fall av väsentliga avvikelser från hållbarhetsarbetet och uppförandekod rapporteras detta till styrelsen löpande. Under året har inga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden rapporterats till styrelsen.

FÖRETAGSLEDNINGEN

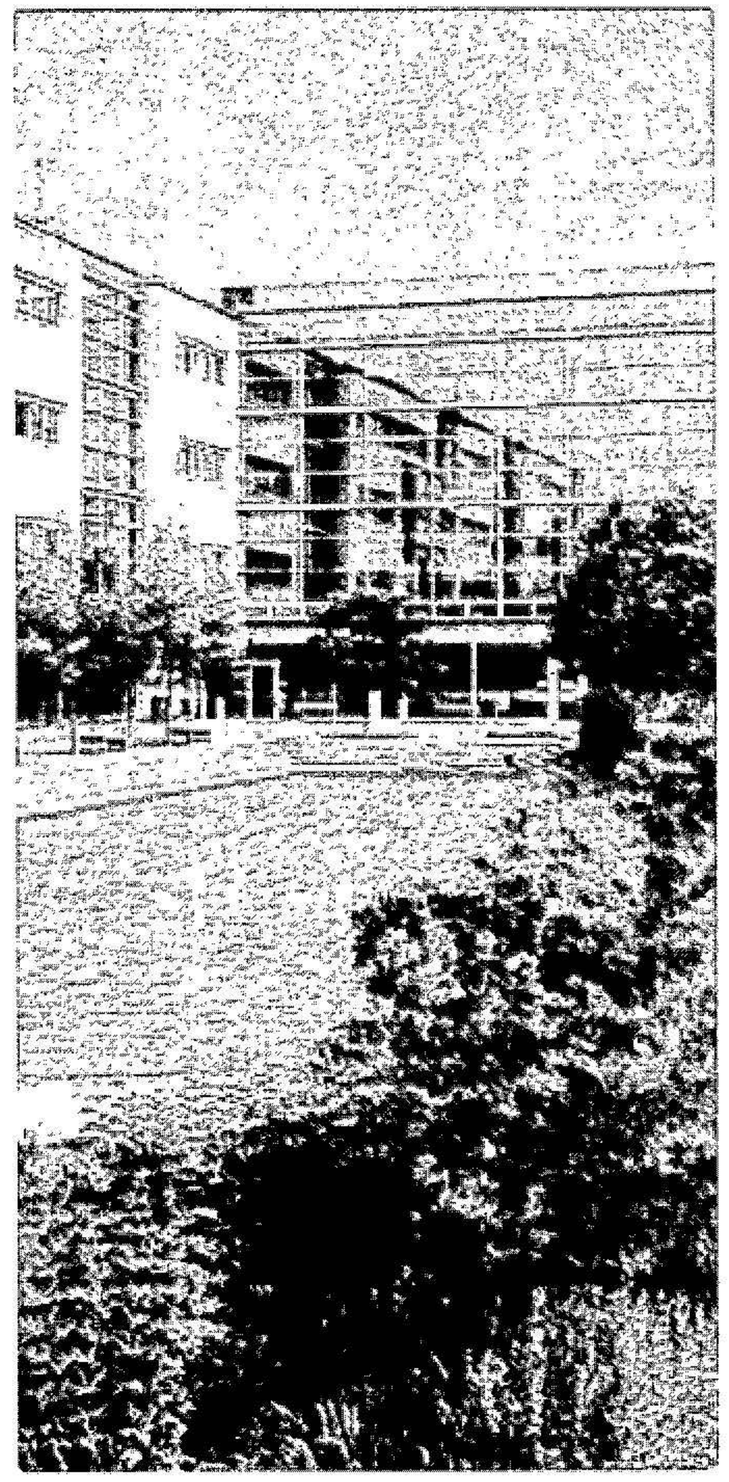
Akademiska Hus vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Ansvar för hållbarhetsarbetet är delegerat till hållbarhetschefen som ingår i företagsledningen och rapporterar direkt till vd. Hållbarhetschefen uppdaterar företagsledningen och vd om framdrift i hållbarhetsarbetet löpande samt vid ledningens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

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Akademiska Hus hela verksamhet omfattas av hållbarhetsarbetet vilket styrs av ett ledningssystem för hållbarhet. Hållbarhetmål sätts i hållbarhetsstrategin med vägledning för nå klimatmålen genom klimatfärdplan och klimatbudget. Gemensamma policyer och riktlinjer samt mätbara mål tas fram av hållbarhetschefen med stöd av styrgrupp hållbarhet där framdrift och utfall följs upp av hållbarhetschefen. Policyer ses över löpande samt tillgängliggörs på bolagets webbplats. De väsentliga hållbarhetsfrågorna från den dubbla väsentlighetsanalysen tas fram av hållbarhetschef med stöd av styrgrupp hållbarhet och godkänns av företagsledningen och styrelsen. Se sidorna 77–80 för mer information om den dubbla väsentlighetsanalysen, våra väsentliga hållbarhetsfrågor samt hur vi arbetar med dem. För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt hållbarhetsarbete är verksamheten ISO 14001-certifierad för miljöledningssystem. För styrning av arbete med klimatrelaterad risk, se avsnitt om TCFD på sidorna 99–101. Samtliga nya medarbetare genomgår en grundutbildning inom hållbarhet som del av introduktion till bolaget. Alla medarbetare får möjlighet till vidare riktad hållbarhetsutbildning i sin roll.

ANSVAR FÖR KLIMAT OCH BIOLOGISK MÅNGFALD – DE STÖRSTA GLOBALA HÅLLBARHETSUTMANINGARNA

Att begränsa klimatförändringarna är en av de viktigaste globala hållbarhetsutmaningarna och COP29 lägger ett stort ansvar på företag att agera för uppfyllande av Parisavtalet. Vi tar ansvar med vårt klimatmål nettonoll 2040 som har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi) Net-Zero Standard. Målet ligger i linje med Parisavtalet och vad forskningen kräver för att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader. Biologisk mångfald är en hållbarhetsfråga som är integrerad med och lika viktig som klimatfrågan. Vi stödjer det globala ramverket för biologisk mångfald enligt COP15 "The Biodiversity Plan", som fastställer att minst 30 procent av världens land- och havsområden ska skyddas. Detta mål bygger på IPBES-rapporten från 2019, som lyfter fram den allvarliga situationen för världens biologiska mångfald och ekosystemtjänster. Vårt mål är att årligen öka biologisk mångfald på campus och minska negativ påverkan i värdekedjan.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706709

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
→ Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Miljö

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

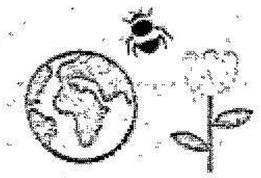
Vår verksamhet är belastande för miljön men genom att öka resurseffektiviteten och arbeta enligt försiktighetsprincipen kan vår påverkan minska. Principen används vid materialval, leverantörsutvärdering och vid utformning av projekt för att förhindra skador på miljö och människa.

Av våra väsentliga hållbarhetsfrågor har vi stor möjlighet att kraftigt minska vår negativa påverkan från utsläpp, på biologisk mångfald i värdekedjan och minska energianvändningen. Vi har även stor möjlighet att bidra till en positiv utveckling av biologisk mångfald på våra campus, öka mängden förnybar energi genom exempelvis solceller och skynda på samhällsomställningen genom att efterfråga lösningar med låg klimatpåverkan.

Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under hösten 2024, vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 78.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

Vi är del av ett ekosystem med begränsade resurser och gör vad vi kan för att vara resurseffektiva, förbättra biologisk mångfald och minska både klimatförändringarna och dess påverkan.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

Ansvar och påverkan i värdekedjan

Vi har ett ansvar att agera resurseffektivt, minska miljöpåverkan och ställa krav på leverantörer samt samverka med kunder. Påverkan sker vid inköp, byggnation, förvaltning och utveckling. Utsläpp och energianvändning bidrar till negativ påverkan på miljön genom global uppvärmning och föroreningar, främst från materialtillverkning för byggnation, energitillverkning för uppvärmning och drift, samt elintensiva verksamheter vid lärosäten. Klimatrisker, som extrema skyfall, medför ekonomiska risker för vår verksamhet och våra kunder. Genom bland annat ökad lokalproducerad förnybar energi från solceller och effektstyrning i byggnader arbetar vi för att minska energianvändning och utsläpp. Föroreningar påverkar miljön negativt vid råvaruutvinning, tillverkning och behandling. Färskvattenuttag ger negativ påverkan genom störning av ekosystem, och inköp av icke hållbara material påverkar biologisk mångfald negativt. Positiv påverkan på biologisk mångfald sker genom medveten plantering, hållbar skötsel av mark och borttagning av invasiva arter. Cirkulära materialflöden minskar råvaruuttag men mängden använda material, tillsammans med generering av avfall har fortfarande en negativ påverkan på miljön. Hållbar lokalanvändning ökar resurseffektiviteten och ger en positiv påverkan på miljön.

Hur vi arbetar

För att lyckas behöver vi arbeta brett inom hela verksamheten. Genom klimatbudgeten styr vi våra utsläpp och har redan genomfört viktiga åtgärder. Ett positivt exempel är vårt energiarbete, där vi genom satsningar på energieffektivisering och fossilfri energi har minskat utsläppen kraftigt. Fyrstegsprincipen, som hjälper oss att använda våra befintliga byggnader mer effektivt och minska behovet av nybyggnation, är också en viktig del av arbetet. Dessutom fokuserar vi mycket på att minska klimatavtrycket när vi väl bygger.

Utvärdering av styrning

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

- Årligt klimatavtryck (sidan 8).
- Miljöavvikelser följs upp på varje företagledningsmöte och på ledningens genomgång.
- Akademiska Hus arbete inom ekologisk hållbarhet (miljöarbete) är externt certifierad enligt standard ISO 14001.
- Vi genomför olika energiåtgärder och energiprojekt i våra fastigheter, dessa följs upp i årliga energiplaner.

Mål och utfall	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023
Nettonoll 2040 Reduktion i utsläpp av växthusgaser i CO_2e, %	-20	-64	-62
Energireduktion (kWh/Kvm), %	-5,5	-2,9	-1,8
Biologisk mångfald (andel mark med hög biodiversitet), %	Positiv trend	22	E/T
Taxonomiförenlig omsättning, %	Positiv trend	57	52

Begränsningar i rapporteringen

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

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 302: Energi
- GRI 303: Vatten
- GRI 304: Biologisk mångfald
- GRI 305: Utsläpp
- GRI 306: Avfall
- AKA1: Miljöcertifiering av byggnader
- EU:s Taxonomi
- TCFD rapportering för klimatrisker

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
→ Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

STYRNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Social hållbarhet

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

Genom att utveckla attraktiva, hållbara, trygga och hälsosamma campus och byggnader kan vi bidra positivt till samhällsekonomin, miljön och människorna på campus. En säker, hälsosam och jämlik arbetsplats med engagerade medarbetare är en framgångsfaktor. Det är därför viktigt att medarbetare och de som jobbar på uppdrag för oss har en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö som möjliggör för kund- och samhällsnytta.

I vår verksamhet, med både byggprojekt och fastighetsdrift, finns betydande risker gällande hälsa och säkerhet. Den negativa påverkan minskar vi genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete, frekvent leverantörsutvärdering samt byggplatsbesök.

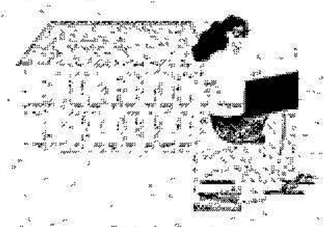
Akademiska Hus arbetar för att skapa ett arbetsklimat där jämställdhet, mångfald och likabehandling är självklara delar av verksamheten – internt så väl som externt. Därför har vi likabehandlingsplanen Lika Unika som vänder sig till alla som arbetar på eller för Akademiska Hus.

Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under 2024, vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 78.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

Vi vill vara ett hållbart och jämställt bolag med med lika möjligheter, god etik och bra arbetsmiljö.

Vi vill skapa en hälsosam arbetsplats fri från olyckor som är inspirerande och där människor vill utvecklas och bidra. Vi arbetar mot målet att ha en olycksfri arbetsplats.



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

Ansvar och påverkan i värdekedjan

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

Hur vi arbetar

Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att förbättra den sociala hållbarheten inom vårt bolag med aktivt arbete med jämställdhet och mångfald. På våra byggarbetsplatser arbetar vi med seriösa aktörer och säkerställer en hälsosam och säker arbetsmiljö och på campus utvecklar vi välkomnande och hälsosamma campusmiljöer där alla känner sig hemma och utvecklas. Det långsiktiga målet är att skapa en arbetsplats och verksamhet där alla medarbetare och samarbetspartners ges möjlighet att växa, samtidigt som vi bidrar till samhället på ett ansvarsfullt och hållbart sätt i våra relationer och på campus.

Mål och utfall	Mål 2024	Utfall 2024	Utfall 2023
Prestationsindex (AHPI)	80	75	72
Andel kvinnor i styrelsen, %	minst 40	40	40
Olycksfri arbetsplats (ELTAR) [1]	2 eller mindre	1,2	0,8

1) För definition, se sidan 106.

Utvärdering av styrning

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

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

Begränsningar i rapporteringen

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

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 401: Anställning
- GRI 403: Hälsa och säkerhet
- GRI 404: Utbildning
- GRI 405: Mångfald och jämställdhet
- GRI 414: Leverantorsutvärdering avseende sociala kriterier

2025050706710

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
→ Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Ansvarsfullt företagande

VARFÖR OMRÅDET ÄR VIKTIGT FÖR OSS

Affärsetik och korruption utgör fundamentala hållbarhetsfrågor som påverkar vår trovärdighet, långsiktiga relationer och samhällets förtroende för oss som aktör. För oss innebär hållbarhet inte bara miljömässiga och sociala perspektiv, utan även ett starkt fokus på att verka på ett affärsetiskt sätt där integritet, ansvar och transparens präglar varje beslut och handling.

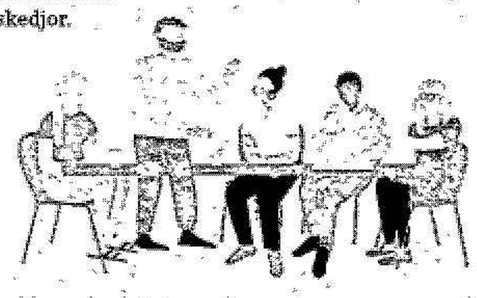
Affärsetik är en central del av vår verksamhetsstyrning. För att skapa långsiktigt värde för våra intressenter, inklusive kunder, medarbetare, investerare och samhälle, är det avgörande att vi följer höga etiska normer och standarder i alla våra affärsrelationer.

Korruption undergräver konkurrens, snedvrider marknader och skadar den sociala och ekonomiska hållbarheten i samhället.

För Akademiska Hus är det av yttersta vikt att vi arbetar aktivt för att förebygga och motverka korruption i alla dess former. Intressenter har engagerats i framtagandet av våra väsentliga hållbarhetsfrågor genom dialog under 2024, vilket även har skapat en förståelse för oss hur viktig frågan är och beskrivs på sidan 78.

VI VILL UPPNÅ FÖLJANDE

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



VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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

1) Avser annonserade upphandlingar.

Ansvar och påverkan i värdekedjan

Vi har ett ansvar att säkerställa hög affärsetik, hållbar leverantörskedja och motverka korruption i alla dess former. Vi ska ställa tydliga krav, likväl som att uppmuntra, utbilda, följa upp samt agera vid avvikelser. Som offentlig beställare har våra krav stor påverkan i byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. Vår affärsetik inkluderar ett starkt fokus på att värna om vara rättigheter och intressen för vår värdekedja där vi alltid strävar efter att agera på ett sätt som bevarar och stärker förtroendet för Akademiska Hus som en pålitlig och hållbar aktör. Vårt arbete med dessa frågor kan ha en potentiell positiv påverkan mot korruption och mutor. Leverantörsutvärdering av miljö och mänskliga rättigheter kan ge en positiv påverkan på vår leverantörskedja genom kravställande och uppföljning av våra leverantörers efterlevnad. I dagsläget bedömer vi att vi har en negativ påverkan på leverantörskedjan genom bristande kontroll över våra leverantörer och riskerar därmed fortsatta affärsförbindelse med leverantörer som inte uppfyller våra krav. Eventuella brister av efterlevnad kan resultera i negativ påverkan i form av ekonomisk skada och minskat förtroende.

Hur vi arbetar

Akademiska Hus har tydliga riktlinjer för hur vi ska agera på ett sätt som främjar rättvisa, transparens och ansvar i våra affärer. Dessa riktlinjer omfattar områden som ansvarsfulla upphandlingar, affärsrelationer och hur vi hanterar intressekonflikter. Vi har etablerat en strikt nolltolerans mot korruption, som omfattar alla våra medarbetare, samarbetspartners och leverantörer. Vi ställer krav på våra leverantörer att de ska efterleva internationella konventioner om mänskliga rättigheter och arbetsvillkor. För att säkerställa att våra etiska riktlinjer efterlevs, genomför vi löpande utbildningar, riskbedömningar och revisioner, där vi särskilt fokuserar på att identifiera och åtgärda potentiella risker.

Riskanalys har genomförts för arbetsrättsliga villkor och har identifierade inköpskategorier med hög risk. Dessa får ökat fokus på krav och uppföljning.

Utvärdering av styrning

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

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

Begränsningar i rapporteringen

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

Hållbarhetsrapportering enligt:

- GRI 201: Ekonomiskt resultat
- GRI 205: Anti-korruption
- GRI 308: Leverantörsutvärdering avseende miljökriterier
- Sociala minimiskyddsåtgärder enligt Taxonomiförordningen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
→ Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021406CBBDF89314640DF46

STYRNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Policyer, åtaganden och särskilda processer

	Miljö	Social hållbarhet	Ansvarsfullt företagande
Policyer och strategier	• Färdplan mot klimatneutralitet • Hållbarhetsstrategi • Hållbarhetspolicy • Inköpspolicy • Klimat- och energistrategi • Riktlinje för tjänsteresor	• Arbetsmiljöpolicy • Hållbarhetsstrategi • Hållbarhetspolicy • Inkopspolicy • Jämställdhet och mångfaldsplan • Säkerhetspolicy • Uppförandekod för leverantörer • Uppförandekod för medarbetare	• Hållbarhetsstrategi • Hållbarhetspolicy • Inköpsrutiner • Inköpspolicy • Klimat- och energistrategi • Uppförandekod för leverantörer • Uppförandekod för medarbetare
Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer	• Anslutna till Fossilfritt Sverige • Boverkets byggregler • Business @biodiversity Sweden • Byggvarubedömningen • CCBuild, en återbruksplattform • FN:s globala hållbarhetsmål • Klimatmål verifierade av Science Based Targets initiative (SBTi) • Sweden Green Building Council	• Arbete för stärkta krav i branschen genom initiativet "Håll Norlan" • Byggherrarna • Campusplaner och andra planeringsdokument tillsammans med kunderna • Certifiering av nya byggnader och större ombyggnationer enligt Miljöbyggnad • FN:s globala hållbarhetsmål • FN:s konvention om barnets rättigheter • Propositionen: Politik för gestaltad livsmiljö	• Fastighetsägarnas Hållbarhetsråd • FN:s globala hållbarhetsmål • FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter • Global Compact och dess tio principer • OECD:s riktlinjer för multinationella företag • Rekommendationer från Institutet mot mutor • Revision på byggarbetsplatser med fokus på anti-kriminalitet genom Rättvist byggande • Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande • Svensk kod för bolagsstyrning och bolagsordningen
Särskilda processer, projekt, program och initiativ	• Energiprocess • Fyrstegsprincipen • Grönt hyresavtal • ISO 14001 - miljöledningssystem • Klimatberäkningar i projekt • Klimatriskanalyser av campus enligt TCFD metodik • Ledningssystem hållbarhet • System- och materialvalsutredningar	• Arbetsmiljöledningssystem • Grönt hyresavtal • Processmetod för campusutveckling • Rapportering i IA-systemet för olyckor och tillbud • Rapportering med "Sjuk och frisk" • Uppdragsdialog	• Affärsetisk riktlinje och utbildningsfilm • Etiskt råd, internt • Introduktion av leverantörer • Klagomålsmekanism (rapportering av misstänkta oegentligheter) • Leverantörsråd, internt • Visselblåsarfunktion, intern samt extern

2025050706711

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
→ FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

FN:s globala mål

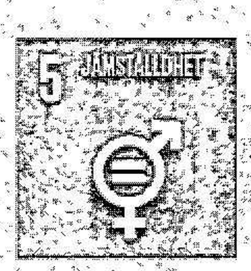
Akademiska Hus styrning och hållbarhetsarbete är grundat i Global Compacts tio principer och vilar på FN:s globala hållbarhetsmål. Genom att integrera de globala målen i vår hållbarhetsstrategi och i vårt dagliga arbete säkerställer vi att vi aktivt bidrar till en mer hållbar framtid. I vår verksamhet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



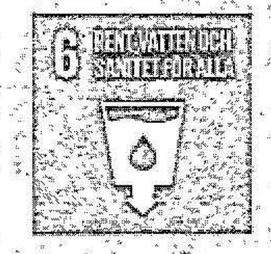
Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.



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



Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.



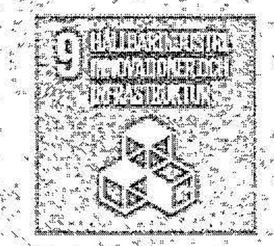
Säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla.



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



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



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



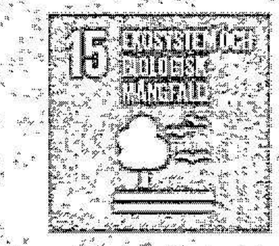
Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.



Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.



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



Stärka genomförandemedlen och återvitalisera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

Miljö



Akademiska Hus har genom sitt stora fastighetsbestånd och en omfattande projektportfölj en stor påverkan på klimatet. Stora volymer material och resurser används årligen vid såväl förvaltning av våra fastigheter som vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar. Vi lägger stort fokus pa resurseffektivitet och på att minska både energibehov och klimatpåverkan från såväl projektverksamhet som från fastighetsdrift. Att utveckla campus så att vi kan möta våra kunders målsättningar och behov på ett klimat och resurseffektivt sätt som främjar biologisk mångfald är en hög prioritet. Samtidigt säkerställer vi att material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till omgivande ekosystem. Akademiska Hus arbetar systematiskt med sitt miljöarbete enligt miljöledningssystemet ISO14001:2015.

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 exempelvis solceller och geoenergi vare sig ingär i bolagets redovisade energianvändning eller i bedömningen av dess klimatpåverkan.

Akademiska Hus gör årligen stora investeringar för att energieffektivisera det befintliga beståndet samt att öka kapaciteten av förnybar energi. Produktionskapaciteten från bolagets solceller motsvarar idag cirka tre procent av vår totala elanvändning.

Lokalproducerad förnybar energi

	2024	2023
Egenproducerad el från solcellsanläggningar (MWh)	10 274	9 707
Vidaresåld egenproducerad el från solcellsanläggningar	—	—
Antal solcellsanläggningar	167	142
Installerad effekt solcellsanläggningar (kW)	18 074	14 100

GRI 302-1: Energianvändning inom organisationen

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

MWh	2024	2023	2022
Användning av icke-förnybart bränsle	5 978	2 701	8 633
Användning av förnybart bränsle	684 112	711 050	713 710
Total el	354 874	359 626	366 499
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	195 946	249 660	242 195
Total värme	250 298	267 691	271 142
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	42 838	68 690	59 309
Total kyla	82 000	83 365	81 650
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	47 830	58 554	52 179
Total biogas/ånga	2 918	3 069	3 052
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	2	3	5
Total energianvändning	690 090	713 751	722 344
– varav vidaredebiterad till hyresgäst	286 616	376 907	353 688

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

GRI 302-3 Energiintensitet

kWh/kvm	2024	2023	2022
Total energianvändning i kWh	690 089 969	713 750 838	722 343 627
Total bruksarea (BRA) i kvm	4 076 390	4 092 609	4 057 366
Energiintensitet	**169,3**	**174,4**	**178,0**

Energiintensiteten har minskat med 2,9 procent i huvudsak till följd av de orsaker som nämns under 302-1. Energianvändningen innefattar även hyresgästernas förbrukningsenergi. Kvadratmeterytan som används i beräkningen är bruksarea (BRA).

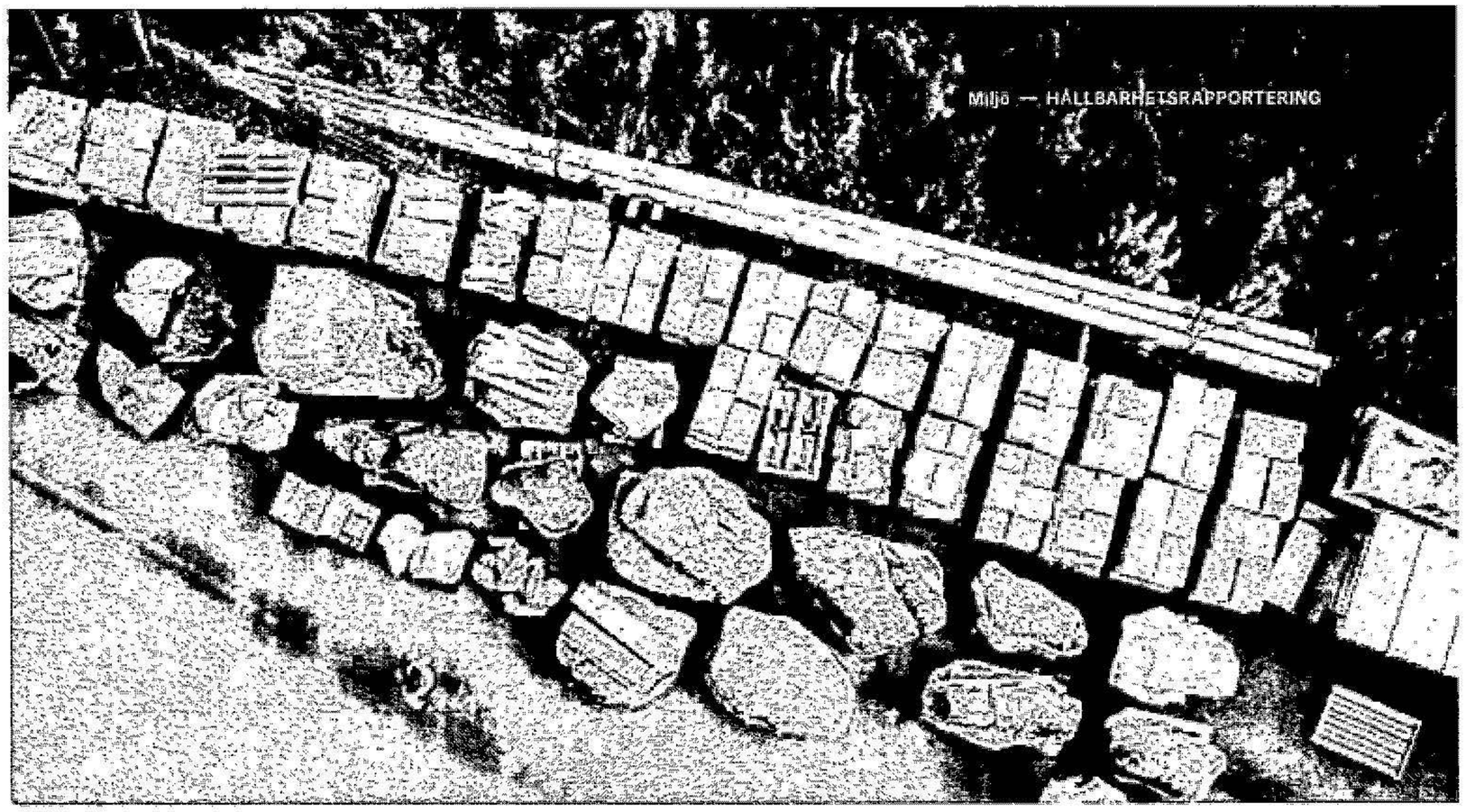
GRI 302-4 Reduktion av energianvändningen

	2024	2023	2022
Total reduktion, MWh	28 376	21 882	20 377
Investeringar i energieffektiviseringsåtgärder, Mkr	425	249	182

Investeringsvolymen kopplat till energiinvesteringar har fortsatt ökat med cirka 70 procent under 2024. 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 2024. Med energiinvesteringar avses installationsåtgärder, bland annat byte av värmeåtervinningsbatterier, fläktar, pumpar, belysning, installation av värmepumpar samt klimatskalsåtgärder såsom fönsterbyten och tilläggsisolering.

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46



Utsläpp

Akademiska Hus har under 2024 satt ett nytt klimatmål om att nå nettonollutsläpp till 2040 som omfattar hela vår värdekedja (Scope 1-3) och har verifierats av Science Based Targets initiative (SBTi). Vi har som ambition att nå nettonoll genom att reducera våra utsläpp med minst 90 procent år 2040 jämfört med vårt basår 2019 och ta bort resterande utsläpp med hjälp av negativa utsläpp. Vi har ett delmål år 2030 där vi ska ha reducerat våra utsläpp med 65 procent för Scope 1-3 jämfört med basåret. För att vägleda oss mot nettonoll 2040 har vi en klimatbudget som identifierar utsläppsutrymmet för vår verksamhet uppdelat i byggnation, fastighetsenergi och övriga utsläpp, läs mer om vår klimatbudget på sidan 8. Den största delen av bolagets utsläpp av växthusgaser sker dels från energi i form av indirekta utsläpp i Scope 2 och 3 och dels från byggnation i form av indirekta utsläpp i Scope 3. Vi redovisar enligt GHG-protokollet och för Scope 3 följer vi till så stor utsträckning som möjligt Fastighetsägarnas guide "Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare". Vi redovisar faktiska utsläpp från vår verksamhet där vi kan. Under 2024 har utsläppen minskat från inköpt energi i Scope 2 och stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt i Scope 3 medan utsläppen har ökat fran underhåll och energiprojekt i Scope 3. Totalt har Akademiska Hus redovisat lägre växthusgasutsläpp 2024 jämfört med 2023.

Utsläpp för basår 2019	Ton CO_2e
Scope 1	1 670
Scope 2	27 828
Scope 3	53 329
SUMMA	82 827

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

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

Under 2024 härleds majoriteten av Scope 1-utsläpp till användning av köldmedier. Ökningen i utsläppen från köldmedier beror på fel i utrustningen på några aggregat som har lett till ett onormalt läckage. Klimatbelastningen från köldmedier baseras på påfyllt köldmedia efter läckage som redovisats till tillsynsmyndigheter efter kontroller från anläggningar med rapporteringsplikt. Då rapportering sker senast i mars, året efter kontroll, är värdena som redovisas från 2023. Eventuella utsläpp från anläggningar med köldmedier som faller utanför rapporteringsplikt ingår inte i sammanställningen.

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

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 2 består av klimatpåverkan från all el, värme och kyla som levereras till campus och inkluderar klimatavtrycket från våra kunders verksamhetsenergi. Utsläppen i Scope 2 har minskat till följd av en lägre energianvändning (se GRI 302-1) och genom inköp av fjärrvärme med lägre klimatpåverkan, vilket ger en lägre emissionsfaktor för fjärrvärmen enligt market-based approach. Våra location-based utsläpp har även de minskat, vilket framförallt härleds till en lägre energianvändning. För att ha så tillförlitliga data som möjligt på våra location-based utsläpp separerar vi energianvändning och har olika emissionsfaktorer för varje elområde, se separat tabell. Energikällorna i location-based särredovisas från och med 2024. Klimatpåverkan från elektriciteten är ursprungsgaranterad av fossilfritt ursprung och klimatpåverkan redovisas till 0 g/kWh enligt market-based approach. Vi redovisar emissionsfaktorer för våra energirelaterade utsläpp från både market-based och location-based.

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

Indirekta utsläpp av växthusgaser i Scope 3 består till den största delen av byggnadsrelaterade utsläpp men även en stor del från produktion och distribution av energikällor. Vår övergripande trend är lägre utsläpp från ny- och ombyggnation men ökade utsläpp från underhåll och energiprojekt. Nytt för 2024 är att vi har flyttat utsläpp från hotellvistelse till kategori 1 enligt instruktion från Science Based Targets initiative (SBTi). Utsläpp relaterade till markskötsel som redovisas i kategori 1 har fått bättre dataunderlag med hjälp av enkäter till leverantörer som nu baseras på faktisk bränsleförbrukning från en andel av våra campus. Utsläpp från byggnation i kategori 1, 4 och 5 beräknas enligt spend metodiken med klimatutsläpp per miljon krona. Vi gör ett avsteg från Fastighetsägarnas Scope 3-guide i kategori 2 där vi har samlat utsläpp från nybyggnation under en rad, då vi klimatberäknar alla nybyggnadsprojekt, oavsett om de ska rapporteras till Boverket eller ej. Utsläpp relaterade till ny- och ombyggnation under kategori 2 fördelas ut på de år som byggnation pågår och följer vår betalningsplan för att komma så nära utsläppens tidpunkt som möjligt, med en slutjustering när projektet avslutas. För att bygga så klimateffektivt som möjligt klimatberäknas alla ny- och ombyggnationsprojekt över 10 miljoner kronor som redovisas i kategori 2 under flera skeden av projekterings- och byggtiden för att aktivt kunna analysera klimatpåverkan från olika materialval och göra eventuella justeringar.

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

Ton växthusgaser	2024	2023	2022
SCOPE 1			
Köpta energibränslen[1]	—	68	3
Drivmedel till tjänstefordon	32	17	16
Köldmedieläckage	1 050	767	679
SUMMA SCOPE 1	**1 082**	**852**	**698**

Ton växthusgaser	2024	2023	2022
SCOPE 2 (market-based)[2]			
Fjärrvärme	4 770	5 622	17 698
Fjärrkyla	324	404	295
El	0	359	366
SUMMA SCOPE 2 (marked-based)	**5 094**	**6 385**	**18 359**

1) Biogas redovisat för 2022 och 2023. För 2024 exkluderat då utsläpp relaterat till produktion och transport redovisas i Scope 3, kategori 3.
2) Emissionsfaktorer för market-based var 2024 i genomsnitt – Fjärrvärme: 19,1 g CO_2e/kWh, Fjärrkyla 4,0 g CO_2e/kWh, El 0 g CO_2e/kWh.

Ton växthusgaser	2024	2023	2022
SCOPE 3-UTSLÄPP			
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	10 316	8 030	5 092
Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer[3]	5 919	5 727	4 394
Skötsel och underhåll (markskötsel)	307	803	698
Energiprojekt[4,5]	4 066	1 500	—
Hotellvistelse	24	12	1
2: Kapitalvaror[6]	5 755	8 942	12 738
Nybyggnation	2 891	6 119	9 405
ROT (Ombyggnation)	2 864	2 823	3 333
3: Bränsle och energirelaterade utsläpp	6 156	5 635	6 532
Uppströms utsläpp från el, värme, kyla, biogas	6 156	5 635	6 532
4: Transport och distribution	677	1 274	1 062
Transporter från byggprojekt	677	1 274	1 062
5: Avfallshantering	288	542	1 043
Avfall i egen verksamhet (byggprojekt)	288	542	1 043
6: Tjänsteresor	145	88	151
Flyg	120	47	133
Tåg	1	0	4
Taxi och hyrbil	10	15	1
Personfordon	14	14	12
7: Pendlingsresor	140	188	132
Pendlingsresor (till och från jobbet)	140	188	132
8: Uppströms hyrda tillgångar	—	—	—
11: Användning av sålda tillgångar[7]	—	—	—
12: Avfallshantering av sålda tillgångar[7]	—	—	—
13: Uthyrda tillgångar[8]	—	—	—
15: Investeringar	—	—	—
SUMMA SCOPE 3-UTSLÄPP	**23 477**	**24 699**	**26 750**
SUMMA TOTALA UTSLÄPP (SCOPE 1, 2, 3)	**29 653**	**31 936**	**45 807**

3) Ej värdehöjande projekt och åtgärder värda mindre än 10 miljoner Underhåll för byggnader inkluderas.
4) Energiprojekt har bytt namn från energiinstallationer.
5) För året har individuell schablon för solceller använts och uppgår nu till 40 ton/Mkr (10). Detta har resulterat i en förhöjd kvalitet i vår rapportering. Ingen omräkning av fg perioder har skett.
6) Projekt större än 10 Mkr redovisas som värdehöjande.
7) Fastigheter har sålts under 2024 men Akademiska Hus var inte första ägare varav utsläpp för fastighetens livslängd ej redovisas.
8) Utsläpp från hyresgästernas energianvändning är inkluderade i Scope 2.

	Ton växthusgaser		
Scope 2 Location-based	**2024**	**2023**	**2022**
Fjärrvärme[1]	15 889	—	—
Fjärrkyla[2]	324	—	—
El totalt[3]	7 512	—	—
SUMMA SCOPE 2 (location-based)	**23 725**	**29 564**	**77 574**

1) Emissionsfaktor 63,5 g/kWh. Källa: Energileverantörerna
2) Emissionsfaktor 7,6 g/kWh. Källa: Energileverantörerna
3) Emissionsfaktor SE1: 16 g/kWh, SE2: 13 g/kWh, SE3: 20 g/kWh, SE4: 31 g/kWh. Källa: www.electricitymaps.com
Kommentar: Utsläpp från el har beräknats med använd energi och emissionsfaktor i respektive elområde.

GRI 305-4: Utsläppsintensitet växthusgaser

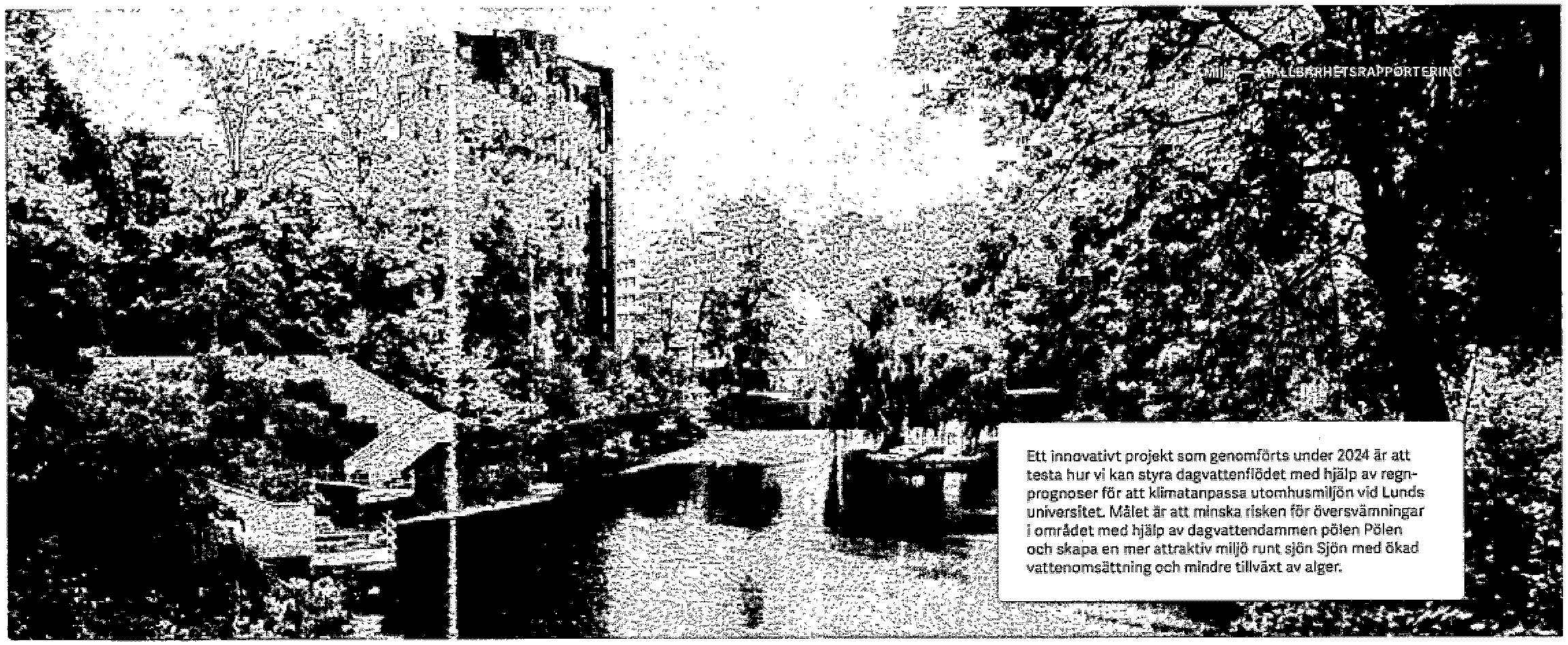
Under 2024 har vi en positiv trend för fastighetsenergin i Scope 1 och 2 och för våra ombyggnationsprojekt i Scope 3, medan en negativ trend från våra nybyggnationsprojekt i Scope 3. Minskade utsläpp från Scope 1 och 2 härleds till energieffektivisering och en högre andel fossilfri energi från fjärrvärmen. Vi har blivit bättre på att bygga cirkulärt och med lägre klimatpåverkan i ombyggnationsprojekt, medan de nybyggnationsprojekt som har pågått har i sin utformning en stor del betong som driver klimatutsläpp. Arean har under 2024 ej förändrats nämnvärt med bruttoarea (BTA) på 4 474 963 kvm (2023: 4 497 000 kvm).

	2024	2023	2022
Årliga Scope 1 och 2 utsläpp per area (kg CO_2e/kvm BTA)	1,4	1,6	4,3
Årliga Scope 1 och 2 utsläpp samt löpande utsläpp i Scope 3 per area (kg CO_2e/kvm BTA)	6,6	7,1	10,3
Årliga utsläpp från nybyggnation per area (kg CO_2e/kvm BTA)	344	323	401
Årliga utsläpp från större renovering och ombyggnation per area (kg CO_2e/kvm BTA)	67	95	140

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

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



Ett innovativt projekt som genomförts under 2024 är att testa hur vi kan styra dagvattenflödet med hjälp av regnprognoser för att klimatanpassa utomhusmiljön vid Lunds universitet. Målet är att minska risken för översvämningar i området med hjälp av dagvattendammen pölen Pölen och skapa en mer attraktiv miljö runt sjön Sjön med ökad vattenomsättning och mindre tillväxt av alger.

Vatten

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

Akademiska Hus använder vatten mestadels från det kommunala systemet och arbetar för att minska vår vattenanvändning. Åtgärder vi gör för att minska vattenanvändningen inomhus är att installera snålspolande vattenarmaturer i projekt och byta ut befintliga vattenarmaturer med snålspolande alternativ i vår drift. Vi följer EU-Taxonomin gränsvärden som riktlinje för snålspolande vattenarmaturer. Vi minskar vår vattenanvändning utomhus på campus genom att exempelvis leda dagvatten till växtbäddar, vilket minskar behovet att bevattna grönytor och minskar utflödet och därmed belastningen på de kommunala avloppssystemen. Vi ser framöver en utmaning med att ta hand om ökade mängder dagvatten från kraftiga skyfall som resultat från klimatförändringar, vilket med största sannolikhet kommer att belasta de kommunala avloppssystemen och därmed påverka våra byggnader. Som en del av vårt klimatriskarbete arbetar vi med åtgärdsplaner för högrisk byggnader (läs mer på sidan 99) där så kallade blågröna lösningar är en naturlig del, där blå lösningar ansamlar vatten och gröna lösningar tar hand om vatten i exempelvis växtbäddar.

GRI 303-2: Hantering av vattenutsläppsrelaterad påverkan

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

GRI 303-5: Vattenanvändning

Förbrukning av vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader. Vanligast är att vi har digital fjärravläsning, medan det även finns byggnader med manuell avläsning varje månad. Hyresgästernas vattenanvändning ingår i redovisningen. Akademiska Hus mäter och följer upp vattenanvändningen och har ett mål på att minska vattenanvändningen årligen. Vi arbetar kontinuerligt med att minska vattenanvändningen, både i projekt och i driften med snålspolande armaturer i linje med kraven från EU-Taxonomin samt minska bevattning utomhus. För 2024 har vi en liten minskning av vår vattenanvändning.

Vi har under året förbättrat vår data genom att byta ut manuella vattenmätare mot digitala mätare, vilket ger en högre frekvens av data och mindre risk för mänskligt fel. För att ytterligare förbättra vår mätdata på vatten har vi påbörjat ett pilotprojekt i Uppsala där vi analyser mätdatan, dels för att minska läckage samt upptäcka andra avvikelser för vattenanvändningen.

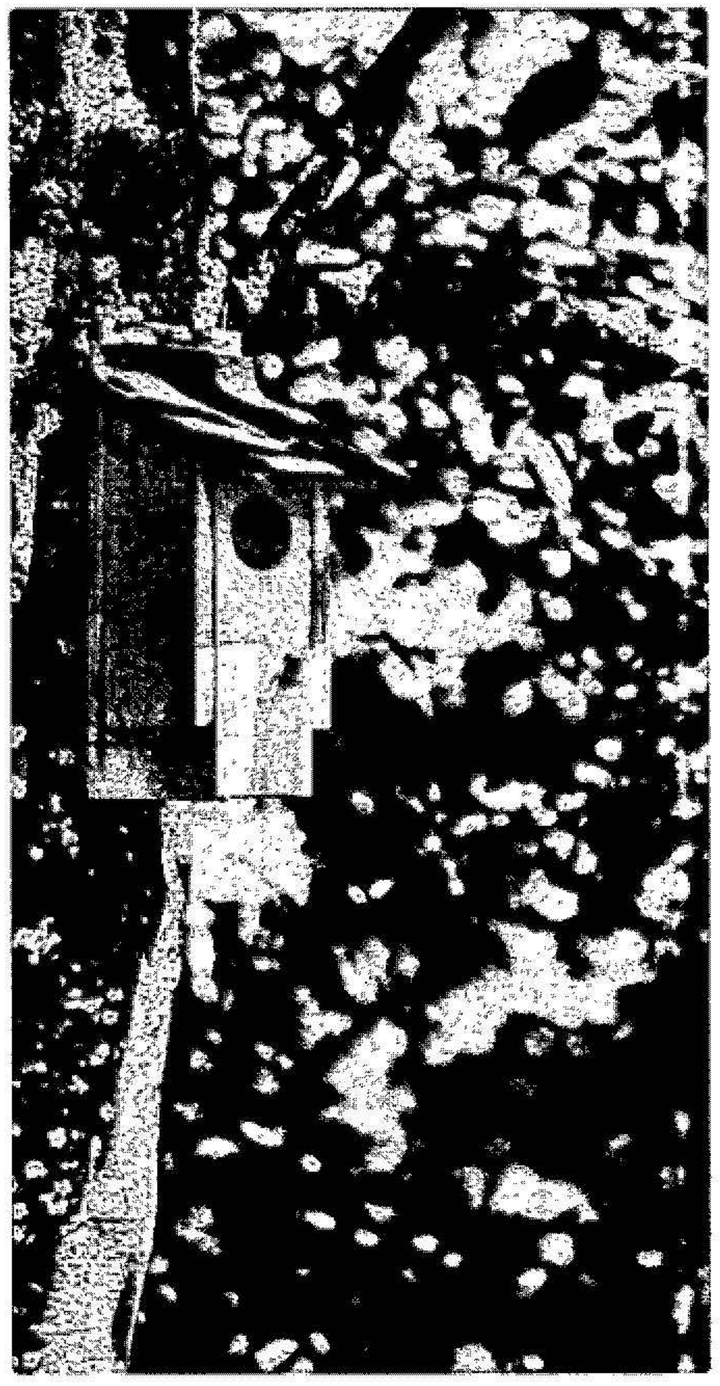
m³	2024	2023	2022
Total vattenanvändning	1 055 249	1 076 122	1 042 807
– varav vidaredebiteras hyresgästerna	410 991	484 971	447 748
– varav vattenkonsumtion i vattenstressade områden[1]	—	—	—
Vattenintensitet (m³/kvm BTA)[2]	0,24	0,24	0,31

1) WRIs nyckeltal för vattenstress anges i procent och beräknas genom att dela totalt vattenuttag med tillgängligt yt- och grundvatten. Ju högre tal desto större konkurrens om vattnet. I tabellen redovisas vattenkonsumtionen för fastigheter i områden med extremt hög vattenstress => 80 procent
2) För beräkning av vattenintensitet var 2024 bruttoarean (BTA) 4 474 963 kvm (4 497 000 kvm).

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



Biologisk mångfald

GRI 304: Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är en av våra viktigaste frågor framöver för att nå en hållbar verksamhet. Vi stödjer "The Biodiversity Plan" enligt COP15 där minst 30 procent av världens land och havsområden ska skyddas. Akademiska Hus arbetar med att öka vår positiva påverkan på biologisk mångfald på campus och minska vår negativa påverkan i värdekedjan.

Vi rapporterar 2024 för första gången biologisk mångfald på campus där vi under året har genomfört fem naturvärdesinventeringar (NVI) och planerar att färdigställa vår kartläggning med alla campus senast 2026. Genom NVI identifierar vi vilken naturvärdesklass (NV) som vår ej bebyggda mark har, hur mycket av marken som har ett högt värde av biologisk mångfald och vilken mark som vi kan förbättra genom åtgärder. Vi ser mark med hög biologisk mångfald som i NVI identifierad NV klass 1-3 eller där vi har gjort åtgärder som förväntas resultera i NV klass 1-3 i uppföljande NVI var tionde år. Vi har ett bolagsmål på att öka den biologiska mångfalden på campus årligen.

Biologisk mångfald på campus

	2024	2023	2022
Andel mark med hog biologisk mångfald (NV klass 1-3)	22%	—	—

Biologisk mångfald på campus

Naturvärdes-klass[1]	Definition av biologisk mångfald	Typ av mark[2]	Area (ha)[3]	Andel av mark, %[4]
NV klass 1	Mycket stor särskild betydelse	Mycket goda livsmiljöer med rödlistade och hotade arter. Ex. urskog, orörd våtmark.	0	0
NV klass 2	Stor särskild betydelse	Goda livsmiljöer och kvaliteter, ofta med rödlistade/hotade arter. Ex. artrika äldre skogsbiotoper, mycket gamla parkmiljöer med ovanliga arter.	15	13
NV klass 3	Påtagligt särskild betydelse	Delvis påverkade biotoper, ofta artrika. Ex. naturlig skog av mindre vanlig typ, värdefull vattenmiljö.	10	9
NV klass 4	Viss särskild betydelse	Mer lokal betydelse. Ex. mindre skogsdungar med låg mänsklig påverkan, anlagd äng, äldre park- och trädgårdsmiljö.	19	16
NV klass 5	Endast allmän betydelse	Viss variation av triviala arter och strukturer. Ex. hoggräsytor med uppvuxna träd, grasmark med större variation av vilda örter.	23	19
NV klass 6	Saknar uppenbar betydelse	Grönytor med liten variation. Ex. kortklippt gräsmatta, planteringar med exotiska växtarter.	21	18
NV klass 7[5]	Uppenbart negativ betydelse	Anläggningar och hårdgjorda ytor som saknar eller har begränsad vegetation, ex. asfalterad mark.	30	25
Summa			**118**	**100**

1) Naturvärdesklass 1–3 raknas som yta med hög biologisk mångfald.
2) Förenklad beskrivning och exemplifiering av olika naturklasser från fem campus (med undantag av NV klass 1 som ej återfunnits på någon av platserna)
3) Area inkluderar enbart inventerade campus. Naturvärdesinventeringar har genomförts på fem campus under 2024; Lund, Alnarp, Medicinareberget i Göteborg, Karlstad och Skövde.
4) Beräknas av ej bebyggd mark.
5) Exklusive bebyggd mark om 17,4 hektar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021409CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214086CBBDF89314640DF46

Biologisk mångfald i värdekedjan

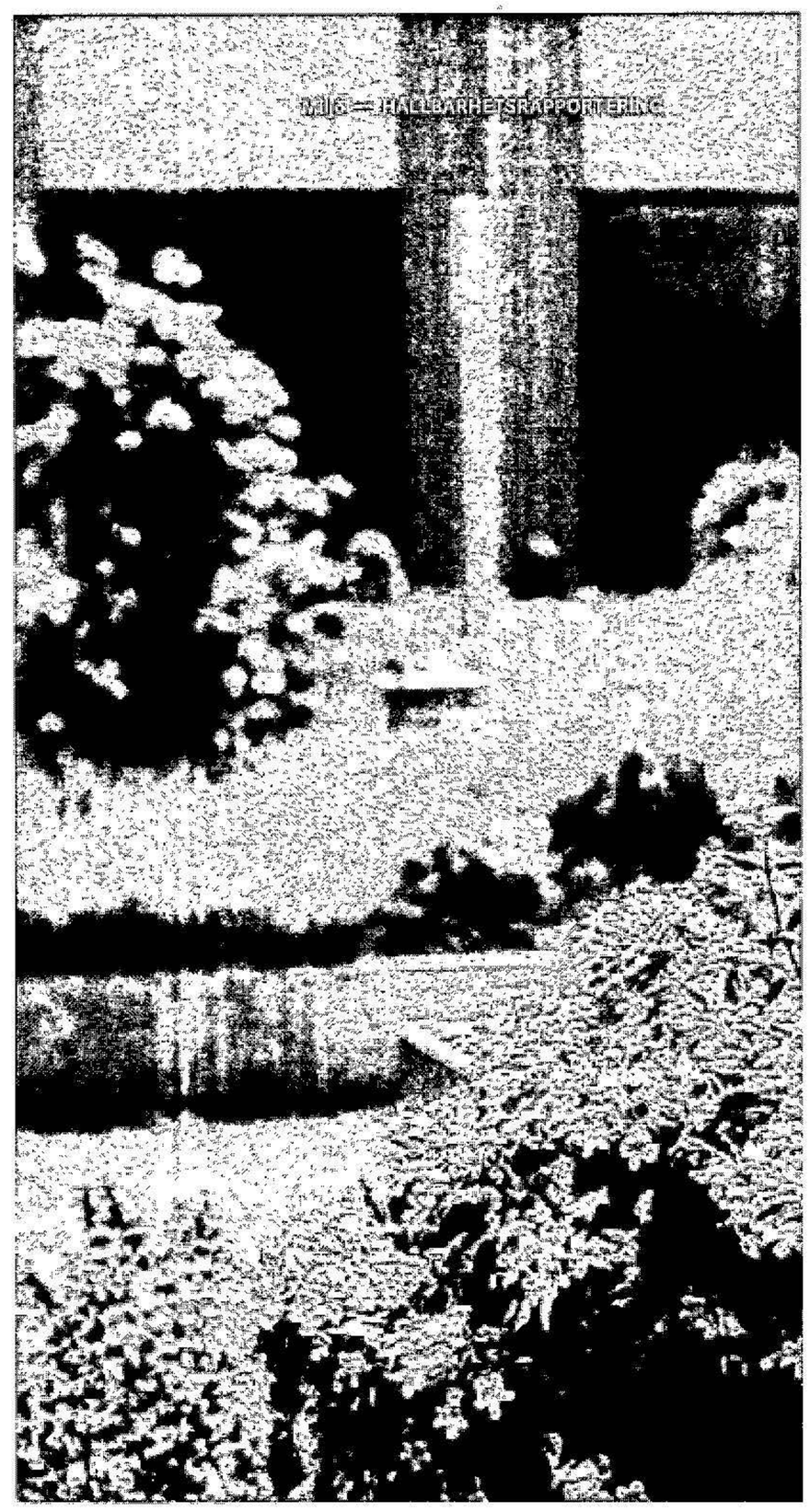
För biologisk mångfald i värdekedjan följer vi metodiken från Science Based Targets for Nature (SBTN) och dess fem steg. Vi har under 2024 genomfört steg 1b och påbörjat steg 2a, där vi fördjupade vår analys av värdekedjan och dess påverkan på biologisk mångfald utifrån våra inköpskategorier och faktiska volymer. Analysen visade att vi genom de byggnadsmaterial vi köper in har en mycket stor påverkan på ekosystem och biologisk mångfald uppströms i värdekedjan. Även påverkan från inköpt energi har kartlagts. Vi har under 2024 arbetat aktivt med att minska vår negativa påverkan på biologisk mångfald framförallt genom att minska inköp av nya material och öka mängden cirkularitet. Vårt fokus för att minska vår negativa påverkan i värdekedjan är att så långt det är möjligt hitta det geografiska ursprunget för materialen, förstå påverkan och beroenden, samt risker och möjligheter kopplat till respektive material, för att därefter kunna ta fram träffsäkra strategier och mål för respektive material.

I tabellen nedan redovisas de av Akademiska Hus största inköpta mängderna av byggnadsmaterial och om materialet är identifierat som en "high impact commodity" råvara. Vi redovisar även länder som är vanligt förekommande källor för råvaror och material, både i Akademiska Hus egna leverantörsled och i branschen. Vi har med hjälp av externa experter gjort en bedömning av risker kopplat till material och ursprungsland. Tabellen visar risker relaterat till ursprung för inköpta material. Bedömningen av riskländer baseras på riskbedömning i WWF Risk Filter och ländernas Environmental Performance Index (EPI).

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

* High impact commodities (HIC) definieras inom ramverket Science Based Targets for Nature. High impact commodites medverkar direkt till förlust av biologisk mångfald på regional eller global nivå. Detta måste vara bekräftat i minst tre oberoende källor.

1) Riskerna är utvärderade på landnivå genom en sammanvägning av WWF Risk Filter's resultat avseende fysiska risker och ryktesrisk (reputational risk) samt ländernas Environmental Performance Index (EPI) som visar ländernas status avseende t. ex. skydd av natur, utsläpp, hantering av avfall och vattenresurser och en rad andra miljörelaterade parametrar.



INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
→ GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

Avfall

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

Avfall uppkommer i Akademiska Hus egna verksamhet likväl som i våra byggprojekt samt i förvaltningsverksamheten. Avfallshanteringen styrs av lagstiftning, främst miljöbalken och avfallsförordningen. Den avfallshierarki som tagits fram av EU säger att förebyggande av avfall är prioriterat framför att hantera det avfall som uppkommer. Det innebär att Akademiska Hus har ett ansvar att agera så att vi först och främst minimerar uppkomst av avfall – för att sedan hantera det avfall som trots allt uppkommer, på rätt sätt. Under 2024 har vi ökat vår insamling av data för genererat avfall från våra byggnader, det vill säga förvaltningsverksamheten. Våra byggnader finns på flera orter i Sverige, därför samarbetar vi med många olika avfallsentreprenörer. Detta komplicerar vår totala uppföljning då statistiken vi erhåller från respektive avfallsentreprenör ser olika ut. Från 2024 används en digital plattform för att sammanställa och tolka underlagen från avfallsentreprenörerna, vilket ökar jämförbarheten och att metodiken blir mer beständig. Avfall från våra byggprojekt ingår inte i datainsamlingen för avfallsstatistiken utan uppföljningen avser endast avfall för byggnader som är i drift. Under 2025 kommer arbetet med utveckling av uppföljning fortlöpa, för att insamlad data ska bli mer tillförlitlig samt med målbilden att nå en ännu högre täckningsgrad samt omfatta avfall ifrån projektverksamheten. Samarbetet med entreprenörerna och transportörerna är en central del i att lyckas med detta arbete och vissa stora avfallsbolag har ej kunnat lämna data för åren 2022–2024.

I våra byggprojekt ställer vi normalt krav på entreprenören att presentera och underhålla en avfallsplan som reglerar hantering av avfall på byggarbetsplatsen. Under 2023 påbörjades ett arbete för att få bättre uppföljning av avfallsströmningar från byggprojekt med mål om en träffsäkrare bolagsövergripande avfallsstatistik 2025. Medvetenheten kring cirkulära materialflöden och återbruk har ökat under 2023–2024 och målbilden är att cirkularitet är en naturlig del i våra byggprojekt. Cirkularitet är komplext men genom utveckling och samverkan med kunder, leverantörer och entreprenörer kan vi driva på omställningen inom bolaget och kan samtidigt bidra till hela branschens utveckling. Genom deltagande i utvecklings- och innovationsprojekt som arbetar för ökat återbruk lär vi oss tillsammans med övriga aktörer i branschen att hitta vägar framåt mot en cirkulär bygg- och fastighetssektor.

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

Informationen är inhämtad data från 24 (12) av våra avfallsentreprenörer, där datan totalt täcker 82 procent (74) av våra kostnader för avfall inom driften, baserat på kostnadsmassan. Vidaredebiterade kostnader från samfällighetsföreningar är exkluderade. Fler entreprenörer är tillfrågade men kunde ej leverera efterfrågad statistik. Totalt har Akademiska Hus anlitat 39 avfallsentreprenörer som fakturerat minst 20 Tkr under 2024.

Antal ton	2024	2023	2022
Farligt avfall – totalt	49	9	10
Återanvändning	—	—	—
Återvinning	26	9	10
Deponi	23	—	—
Förbränning med energiåtervinning	—	—	—
Förbränning utan energiåtervinning	—	—	—
Annat bortskaffande	—	—	—
Icke-farligt avfall – totalt	4 230	3 622	3 559
Återanvändning	—	4	—
Återvinning	1 827	998	499
Deponi	—	25	1
Förbränning med energiåtervinning	2 403	2 594	3 059
Förbränning utan energiåtervinning	—	—	—
Annat bortskaffande	—	1	—
TOTALT	4 279	3 631	3 559

Miljöcertifiering av byggnader

AKA-1 Miljöcertifiering av byggnader

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

Under 2024 har vi ökat antalet miljöcertifieringar. Vi har certifierat projektet Konstnärliga i Göteborg med nivå Guld, studentbostadsprojektet Aquila i Uppsala med nivå Silver samt även kontorsprojekten Fysiologen i Solna och Maskrosen på Ultuna samt det befintliga Universitetsledningshuset i Umeå.

Miljöcertifiering byggnader, antal	2024	2023	2022
Miljöbyggnad Guld	14	13	12
Miljöbyggnad Silver	47	43	41
TOTALT	61	56	53
Andel certifierad yta, %[1]	19	18	16

1) Andel certifierad yta beräknas med A-temp för certifierade byggnader delat med bruksarea (BRA) som skapar ett ungefärligt värde baserad på tillgänglig data. För 2024 var certifierad yta 766 076 kvm (716 261 kvm) BRA 4 076 390 kvm (4 084 000 kvm).

2025050706715

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande.
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

EU:s Taxonomi

För Akademiska Hus är miljömål 1 mest relevant av miljömålen och utgör grundstommen i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljömål 1 är tydligt definierat för fastighetsbranschen med gränsvärden för energiprestanda. Vår taxonomiförenliga omsättning uppgår till 57 procent.

För miljömål 1 och 2 återfinns vår verksamhet inom kapitel 7, Bygg- och fastighetsverksamhet, där kapitlet delas in i olika ekonomiska verksamheter. Akademiska Hus kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Akademiska Hus på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion samt på 7.6 där våra stora satsningar på solceller redovisas. Övriga delar inom kapitel 7 ingår i våra omsättningsdrivande verksamheter och rapporteras således inte separat. Vi rapporterar inte på några tillkommande ekonomiska verksamheter inom miljomal 1 och 2 jamfort med 2023. Ingen screening gällande våra leverantörer har ännu gjorts eller tillgodoräknats i rapporterade siffror. För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att den ska ses som hållbar, dessutom får den inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.6 och 7.7 bedömer vi att DNSH-kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter och byggnader avseende risker relaterade till temperatur, vatten, fast massa och vind. Metodmässigt har en överlagringsanalys genomförts, vilket innebär att fastigheterna och byggnaderna överlagras med riskområden för att se vilka objekt som hamnar inom ett riskområde. Analysen har resulterat i en riskklassning av varje objekt för identifierade klimatrisker. För att genomföra riskanalysen har olika datakällor använts, där merparten är publika källor från myndigheter såsom MSB, SMHI, SGU och Lantmäteriet. Läs mer om detta arbete i avsnittet TCFD på sidorna 99–101. För miljömål 4 som avser cirkulär ekonomi redovisar vi omfattning likt föregående år men ingen förenlighet har kunnat fastställas, avseende den ekonomiska verksamheten 3.1 Uppförande av nya byggnader.

Analys av vårt fastighetsbestånd har genomförts avseende det tekniska kriteriet för energiprestanda inom miljömål 1 Begränsningar av klimatförändringar. Vi har analyserat våra fastigheter mot den så kallade topp 15-nivån, som grundar sig på en studie som Fastighetsägarna låtit göra av Sveriges samlade bestånd. Efterföljande tabell visar våra huvudsakliga byggnadskategorier och vilka värden som används som gränsvärden. Dominerande byggnadskategori för Akademiska Hus är skolor. Vidare analys av bolagets verksamhet kommer att fortsätta under 2025 för att omfatta tillkommande krav som utvecklas inom ramen för taxonomin. Utöver detta arbetar vi även med att harmonisera de tekniska kraven i framför allt vår process för nyproduktion och större ombyggnationer. Vidareutveckling av datainsamling och process för framför allt beräkningar av primärenergi är något vi ser som viktigt fokus 2025 för att förbättra kvaliteten och aktualiteten i uppföljningen, som ett komplement till energideklarationer som idag utgör grunden i vår taxonomirapportering.

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

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

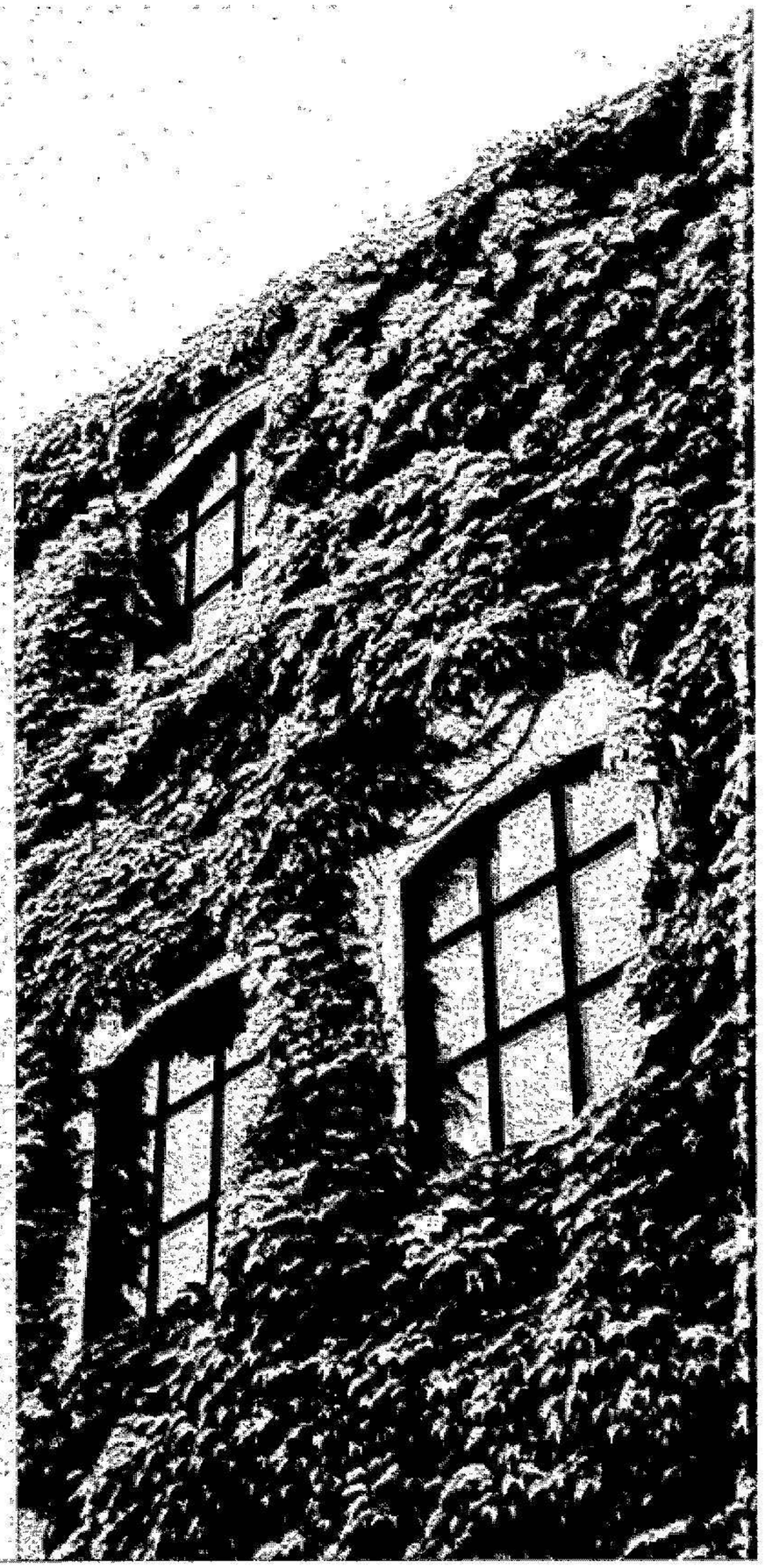
Taxonomin omfattar följande miljömål:

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT



ANALYS AV UTFALLET

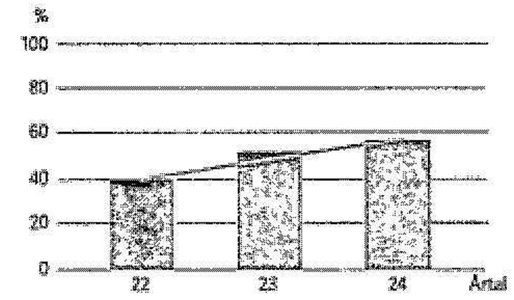
Taxonomin omfattar Akademiska Hus omsättning till 100 procent och motsvaras av koncernens intäkter, exklusive övriga rörelseintäkter. Den del som är förenlig med taxonomikraven enligt verksamhet 7.7 och som bedöms som hållbar omsättning avser i huvudsak hyresintäkter samt del av övriga förvaltningsintäkter. 57 procent (52) är förenligt med taxonomikraven och bedoms som hållbar omsättning till följd av att fastigheterna uppfyller kraven för miljömål 1, en förbättring med 5 procentenheter jämfört med föregående år. Under året har vi aktivt arbetat med de fastigheter som ej uppfyllde taxonomikraven med målbilden är att öka andelen hållbara fastigheter. Arbetet med energiprestanda och energieffektivisering är väl förankrat i vår verksamhet, vilket är anledningen till ökningen av antalet hållbara fastigheter.

100 procent av driftsutgifterna omfattas av taxonomin och återfinns på raderna underhåll- och utvecklingskostnader i resultaträkning på sidan 36. 58 procent (46) av dessa driftsutgifter är förenliga med taxonomin. Ökningen av förenlighet för driftsutgifter jämfört med föregående år beror främst på stora underhållsvärden i en ej förenlig byggnad under 2023. För kapitalutgifter omfattas 98 procent (97) av taxonomin och går att härleda mot not 13 Förvaltningsfastigheter samt not 19 Inventarier och installationer. Andelen förenliga kapitalutgifter uppgår till 35 procent (29). Ökningen beror på högre förenlighet i befintligt bestånd 7.7, men även en fortsatt minskad andel nyproduktion 7.1. Utfallet som avser 7.6 avser under året gjorda investeringar i solcellsanläggningar, vilket bidrar till att begränsa klimatförändringarna.

Avseende verksamhet 7.1 krävs det fortfarande stora insatser kommande år för att harmonisera mot de tekniska kraven, då våra investeringar i nyproduktion för 2024 uppgick till 22 procent (33) av totala kapitalutgifter men saknar förenlighet. Det med anledning av att kraven behöver finnas med redan i ett tidigt skede för att kunna implementeras i hela värdekedjan för våra nybyggnadsprojekt. Vi ser även potential i nyckeltalen i takt med att datakvaliteten och systemsättning för taxonomin förbättras ytterligare under kommande år.

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

Taxonomiförenlig omsättning, %



Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad		
	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjarrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppdateringar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214060BBDF893146A0DF46

2025050706716

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder

Akademiska Hus bedöms uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder i enlighet med FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag där fokusområdena är mänskliga rättigheter, anti-korruption, beskattning och rättvis konkurrens. Vi rapporterar årligen vårt arbete med de globala målen och de tio principerna till UN Global compact via Communication on Progress (CoP), som är publikt. Läs mer på sidorna 82–83 och 107.



MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER, INKLUSIVE ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER

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

Vår Inköpspolicy samt Uppförandekod för leverantörer är centrala stödjande dokument i vår verksamhet och uppföljning av leverantörer utförs löpande liksom riskutvärderingar. En ledande princip är att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut). I varje fas finns ett ramverk av rutiner och checklistor för vad som ska kontrolleras och följas upp, samt vilka metoder vi använder vid genomförandet. I vårt arbete med leverantörsuppföljningar har vi granskat 21 leverantörer, där urvalet är baserat på kontraktsvärde, och gjort 11 platsrevisioner samt 10 desktop-revisioner. Socialt ansvar i hela värdekedjan har identifierats som ett prioriterat område, där processerna behöver utvecklas ytterligare genom ökad kompetens, styrning och säkerställa efterlevnad i högre utsträckning än tidigare. Tillsammans med kraven i vår ISO certifiering (14001) och de nya lagkrav som kommer skapas ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av vår leverantörskedja. Utöver vår visselblåsarfunktion har vi implementerat en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. För att stärka arbetet mot fusk och arbetslivskriminalitet blev Akademiska Hus under 2023 medlem i Rättvist byggande. Rättvist byggande är en ideell förening som har som ändamål att följa upp lag- och avtalsefterlevnad i medlemmarnas utvalda projekt i syfte att motverka fusk, lagbrott och andra oegentligheter; främst arbetslivskriminalitet.

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

ANTI-KORRUPTION OCH MUTOR

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

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

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

BESKATTNING

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

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

RÄTTVIS KONKURRENS

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

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

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

Överblick Akademiska Hus och taxonomins miljömål

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

ANDEL AV OMSÄTTNINGEN / TOTAL OMSÄTTNING

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	57%	100%
CCA	–	–
WTR	–	–
CE	–	–
PPC	–	–
BIO	–	–

Omsättning

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 57 procent (52).

ANDEL AV KAPITALUTGIFTER / TOTALA KAPITALUTGIFTER

	Taxonomiförenlighet per mål[1]	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	35%	98%
CCA	%	98%
WTR	–	–
CE	%	22%
PPC	–	–
BIO	–	–

1) Där endast %-tecken anges är miljömål tillämpligt men bedömning saknas.

Kapitalutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) och 2 (CCA) till 98 procent (97) men också miljömål 4 (CE) till 22 procent (avser nyproduktion). Förenlighet uppgår till 35 procent (29) och avser miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 2 eller 4.

ANDEL AV DRIFTSUTGIFTER / TOTALA DRIFTSUTGIFTER

	Taxonomiförenlighet per mål[1]	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	58%	100%
CCA	%	100%
WTR	–	–
CE	–	–
PPC	–	–
BIO	–	–

1) Där endast %-tecken anges är miljömål tillämpligt men bedömning saknas.

Driftsutgifter

Omfattar både miljömål 1 (CCM) och 2 (CCA) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 58 procent (46) och avser miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 2.

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

DEFINITION AV NYCKELTAL

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

Kapitalutgifter
Nyckeltal för kapitalutgifter består totalt av samtliga investeringar i vårt fastighetsbestånd under året inkluderat underhåll som aktiverats i koncernen, rörelseförvärv samt aktiverad ränta, se not 13. Utöver detta ingår även investeringar för inventarier och installationer som redovisas i not 19.

Andelen som omfattas av taxonomin är hänförlig till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt och genererar hyresintäkter. Individuella schablonberäkningar har använts på de fastigheter som nyttjas både internt och externt där beräkningen har baserats på kontraktsytor. Detta för att inte räkna med kapitalutgifter för våra egna kontor. Huvuddelen av våra kapitalutgifter är hänförliga till specifika fastigheter, men för campusgemensamma kapitalutgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 57 procent. Exploateringsprojekt eller köp av mark omfattas ej.

Driftsutgifter
Totala driftsutgifter består av underhållskostnader som inte aktiverats i koncernen samt utvecklingskostnader, se not 7. Andelen som omfattas av taxonomin motsvarar driftsutgifter för fastigheter som hyrs ut externt och genererar hyresintäkter. Individuella schablonberäkningar har använts på de fastigheter som nyttjas både internt och externt där beräkningen har baserats på kontraktsytor. Detta för att inte räkna med driftsutgifter för våra egna kontor. Huvuddelen av våra driftsutgifter är hänförliga till specifika fastigheter, men för campusgemensamma kapitalutgifter som omfattas av taxonomin har schablonberäkning använts med utgångspunkt i ett hållbart bestånd om 57 procent.

2025050706717

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
	Kod/ Koder	Omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1) eller som omfattas av taxonomi-kraven (A.2) omsättning, år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	4 508	57%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	52%	—	—
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		4 508	57%	57%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	—	52%		
varav möjliggörande verksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7	3 458	43%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								48%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		3 458	43%	43%	—	—	—	—	—								48%		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		7 965	100%	100%	—	—	—	—	—								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		11	0%																
Totalt (A + B)		7 976	100%																

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021406CBBDF89314640DF46

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada								
	Kod/ Koder	Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Miniminskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Installation, underhåll och reparation av teknologier för förnyelsebar energi	CCM 7.6	66	3%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	2%	E	—
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	832	33%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	28%	—	—
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		899	35%	35%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	29%		
varav möjliggörande verksamheter		66	3%	3%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	2%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—	—	0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Nyproduktion	CCM 7.1 CCA 7.1 CE 3.1	552	22%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								33%		
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA 7.7	1 055	41%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								35%		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 607	63%	63%	—	—	—	—	—								68%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1 + A.2)		2 506	98%	98%	—	—	—	—	—								97%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		54	2%																
Totalt (A + B)		2 560	100%																

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

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
→ Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar 2024

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada									
	Kod/ Koder	Driftsutgifter	Andel av driftsutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2023	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställnings-verksamhet)
Ekonomiska verksamheter		Mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA7.7	142	58%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	—	J	—	—	—	—	J	46%	—	—
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		142	58%	58%	—	—	—	—	—	—	J	—	—	—	—	J	46%		
varav möjliggörande verksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—		0%	E	
varav omställningsverksamheter		0	0%							—	—	—	—	—	—		0%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Ägande och förvärv av byggnader	CCM 7.7 CCA7.7	100	42%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								54%		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		100	42%	42%	—	—	—	—	—								54%		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		100	100%	100%	—	—	—	—	—								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	0%																
Totalt (A + B)		243	100%																

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
→ TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021406CBBDF89314640DF46

Hantering av klimatförändringarna (TCFD)

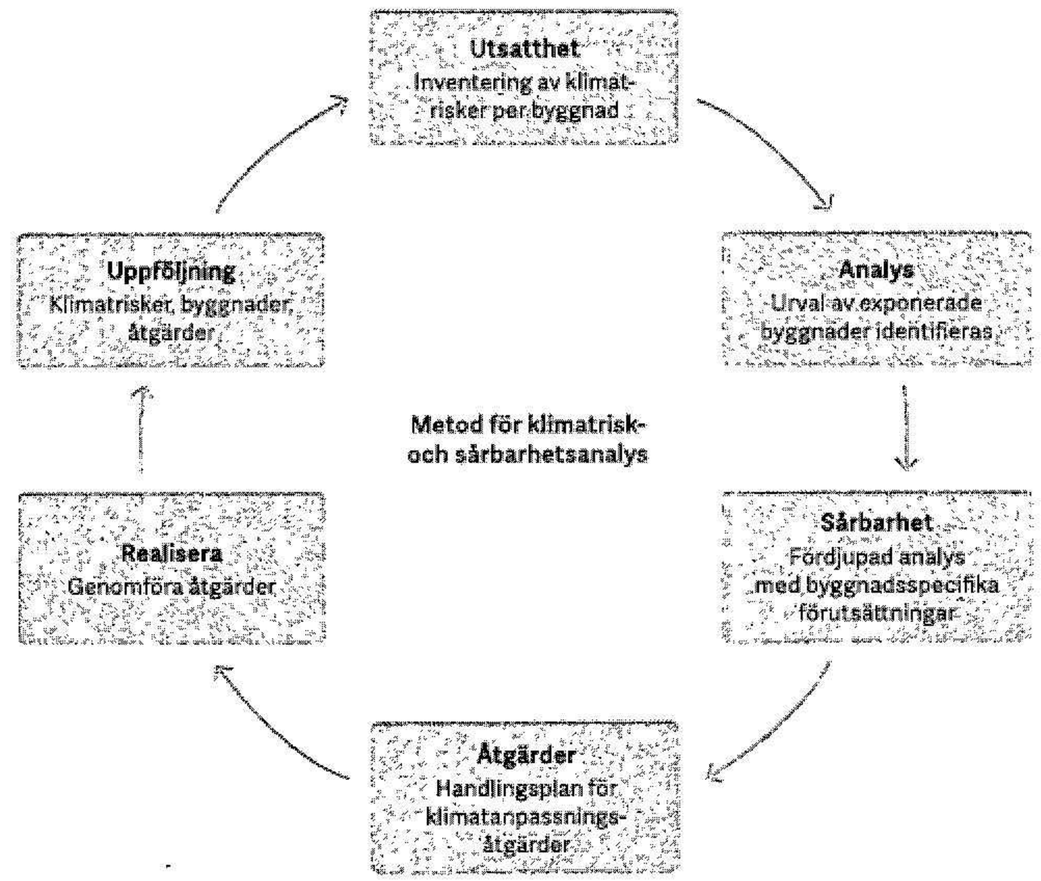
Klimatförändringarna är en av de största utmaningarna i vår tid och de kräver en global transformation till en fossilfri ekonomi. Såväl effekterna av den globala uppvärmningen som omställningen i sig kan ge upphov till risker med fysisk och finansiell påverkan. Att identifiera, bedöma, hantera och transparent redogöra för verksamhetens klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter är en del av uppdraget för statliga bolag. Området klimatrelaterade risker och möjligheter är komplext, till stora delar svårbedömt, och bygger på analyser som tar sin utgångspunkt i klimatscenarios som på ett övergripande plan beskriver en möjlig framtida klimatutveckling. Akademiska Hus följer TCFD:s rekommendationer i största mojliga utsträckning. Under 2024 har vi tagit ytterligare steg i att trygga våra byggnaders motståndskraft mot klimatförändringar nu och i framtiden genom Metod för klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Metoden tar utgångspunkt i den inventering som gjordes under 2022 där samtliga byggnader analyserades utifrån om de anses utsatta för klimatrisker som översvämningar, skred och erosion, värmestress och skogsbrand. För att verksamheten enkelt ska kunna ta till sig klimatriskbedömningarna har vi visualiserat dessa i vårt system Digital Buildings där riskerna fungerar som ett GIS-lager på kartvyer.

Under 2023 och 2024 har byggnader med höga och medelhög utsatthet ytterligare analyserats för att bedöma om de kan anses vara sårbara för en identifierad klimatrisk. Sammanvägning av utsatthet och sårbarhet ger oss en slutlig klimatrisknivå och en prioriteringsordning kring vilka byggnader som ska åtgärdas först. Åtgärdsförslag kommer att fasas in i våra underhållsplaner samt investeringsplaner för våra byggnader och utemiljöer. I alla investeringsbeslut ingår från och med 2023 hållbarhet som en parameter, både klimatpåverkan och klimatrisker.

MÖJLIGHETER

Inom ramen för de klimatscenarier som beskrivs återfinns inte enbart risker utan även möjligheter. För att fånga dessa bedömer vi att det, oaktat vilket klimatscenario som ligger till grund, kommer att vara strategiskt gynnsamt att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd som erbjuder hög relevans för kund och investerare genom att:

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



Initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) syftar till att organisationer bättre ska kunna identifiera och belysa sina klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. TCFD främjar transparens kring hur företag anpassar sig till klimatförändringar, vilket hjälper intressenter bedöma hållbarhet och motståndskraft. Detta stödjer genomförandet av EU:s taxonomis mål för klimatanpassning.

2025050706719

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
→ TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

RCP 2,6
Utsläpp i linje med Parisavtalet

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

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

Risker vid scenario RCP 2,6

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

Möjligheter för Akademiska Hus

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

Potentiell finansiell påverkan för Akademiska Hus

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

RCP 8,5
Fortsatt höga utsläpp av koldioxid

Detta scenario innebär ett samhälle som inte lyckas genomföra kraftfulla utsläppsminskningar utan där klimatutsläppen fortsätter att öka fram till 2050.

- Krav och efterfrågan från kunder och investerare är oförändrad
- Beroendet av fossila bränslen och energiintensiteten i samhället är fortsatt hög
- Konsumtionsnivåer och beteenden är ohållbara och efterfrågan på klimateffektiva produkter är låg
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten, nationella såväl om internationella, misslyckas
- Medeltemperaturen i Sverige ökar med 1,8-5 °C
- Antalet dagar med extremväder och översvämningar ökar med mer kraftfulla fysiska klimateffekter som följd
- Fluktuationer i klimatet ökar

Risker vid scenario 8,5

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

Möjligheter för Akademiska Hus

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

Potentiell finansiell påverkan för Akademiska Hus

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
→ TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

STYRNING

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

STRATEGI

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

Dessutom fokuserar vi mycket på att minska klimatavtrycket i våra byggprojekt. Vi certifierar all nybyggnation med byggnadsbetyg Guld med undantaget student- och forskarbostäder som ska sträva efter Guld men uppnå minst nivå Silver. Större ombyggnationer ska uppnå minst byggnadsbetyg Silver. Certifierade byggnader där certifikatet ej längre är giltigt certifieras enligt Miljöbyggnad i Drift och ska uppnå minst nivå Silver.

RISKHANTERING

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Akademiska Hus och klimatrelaterade risker omfattas av denna process. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad ordning. Företagsledningen gör en samlad bedömning av de inventerade riskerna för att lyfta de med störst strategisk tyngd till revisionsutskott och styrelse. Enligt TCFD:s rekommendationer delas klimatrelaterade finansiella risker in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära, exempelvis höjda koldioxidskatter eller ökade priser på utsläppsrätter som är tänkta att bidra till minskad användning av fossila bränslen. Fysiska risker, orsakade av exempelvis översvämningar och förändrade temperaturnivaer, kan orsaka direkt skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten vilket i sin tur påverkar tillgångarnas värde. Dock är våra byggnader väl utspridda i landet vilket gör att risken sprids och sannolikheten för stora finansiella skador på kort sikt sett till hela beståndet ändå blir relativt låg. Fysiska risker och omställningsrisker är sammanlänkade. En alltför långsam övergång till en fossiloberoende ekonomi kan kortsiktigt minska de negativa konsekvenserna av omställningen men samtidigt intensifiera den fysiska risken då sannolikheten för skador ökar. Om de fysiska riskerna blir större kan det å andra sidan leda till snabbare och mer stegvisa ändringar i klimatpolitiken, vilket kan ge större omställningsrisker på kort sikt. För mer information om Akademiska Hus riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 20–23 samt 99–100.

MÅL OCH MÄTETAL

Det nya klimatmålet innebär en successiv minskning av klimatbelastningen i hela värdekedjan för att uppvisa nettonoll år 2040, med tydliga delmål definierade för arbetet fram till 2040. För att nå nettonollutsläpp har vi satt upp viktiga delmål på vägen: att minska våra utsläpp med 40 procent till 2025, 65 procent till 2030 och nu 85 procent till 2035. Dessa delmål är avgörande för att säkerställa att vi håller rätt kurs mot vårt slutmål 2040 – fem år före Sveriges nationella nettonollmål 2045. Vårt tidigare mål att uppnå klimatneutralitet till 2035 har därmed omvandlats till ett viktigt delmål på vägen till nettonoll. För att nå nettonoll ska vi minska våra växthusgasutsläpp med minst 90 procent och hantera de sista 10 procenten genom negativa utsläpp. Negativa utsläpp innebär att vi aktivt tar bort koldioxid från atmosfären, till exempel genom koldioxidbindande tekniker, i stället för att klimatkompensera. Klimatfrågan har länge varit identifierad som en central fråga och ett omfattande arbete för att rusta verksamheten för omställningsrisker har genomförts. Exempelvis har mängden köpt energi minskat med över 45 procent sedan 2000 och vi arbetar för att nå vårt energireduktionsmål på 50 procent till 2025. Klimatbelastningen har reducerats genom att aktivt köpa värme och kyla med låg klimatpåverkan och genom investeringar i förnybara energilösningar. Det pågår även ett intensivt arbete med att minska klimatbelastningen när vi utvecklar fastighetsbeståndet genom att lägga stort fokus på ett effektivt nyttjande och taxonomiförenlighet av befintligt bestånd, samt att möjliggöra en klimatoptimerad utformning när vi bygger om och bygger nytt.

EN ANALYS AV FRAMTIDEN – KLIMATSCENARIER

Ett klimatscenario beskriver en möjlig klimatutveckling baserad på antaganden om förändringar i atmosfären, beroende på människans aktiviteter. Det finns ingen som kan säga exakt vilket utsläppsscenario som inträffar i framtiden och därför beskriver forskarna hur klimatet kan förändras med hänsyn taget till olika utsläppsscenarier*.
Akademiska Hus är ett fastighetsbolag med ett långsiktigt åtagande varför det är rimligt att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter med ett långsiktigt perspektiv. Samtidigt behöver vi skapa handlingsberedskap för de förändringar som är mer närstående. Vår analys baseras på antaganden om utvecklingen fram till 2050 och bygger på två olika utsläppsscenarier. I scenario RCP 2,6 görs bedömningen att de fysiska riskerna fram till 2050 kommer att vara begränsade, men att det kommer uppkomma kostnader kopplade till en proaktiv klimatomställning. Samtidigt kommer kund- och investerarpreferenser att ändras vilket gör klimatresilienta fastigheter mer attraktiva för uthyrning och investering. I scenario RCP 8,5 bedömer vi att de fysiska riskerna kommer accelerera samtidigt som det uppstår kostnader för att hantera akuta klimatrelaterade skador och händelser. Situationen bedöms bli mer reaktiv och händelsestyrd. En analys av det befintliga beståndets utsatthet för klimatrelaterade risker har gjordes redan under 2022 utifrån klimatscenariot RCP 8,5 och med tidshorisonten 2100, vilket är en rekommendation från Boverket samt försäkringsbolag. Analysen indikerar att mer än 50 procent av våra byggnader riskerar att utsättas för hög risk av en eller flera klimatrisker. Det är i synnerhet skyfall och delvis värme som kan komma att påverka våra byggnader och dess användare. Under 2025 kommer arbetet att fortlöpa med åtgärdsplaner men då kommer också en riskbedömning utifrån RCP 4.5 (utsläppen ökar något och kulminerar vid 2040) att genomföras, vilket Fastighetsägarna rekommenderar. Samarbeten med andra fastighetsägare och samhällsaktörer är en viktig del i åtgärdsfasen.

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

2025050706720

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
→ GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Social hållbarhet

Vår verksamhet bygger på att vi samverkar, inom organisationen, med våra kunder och med andra intressenter. Detta skapar en verksamhet där människan sätts i centrum och många olika behov vägs in. Vi arbetar för att skapa ett arbetsklimat och en kultur där likabehandling, jämställdhet, mångfald och säkerhet är självklart, internt såväl som externt.

All personaldata har sammanställts per 31 december 2024.

Medarbetare

GRI 2-7: Personalstyrka

Antalet anställda på Akademiska Hus uppgick per 31 december 2024 till 613 (590), varav 599 (577) var tillsvidareanställda och 14 (13) visstidsanställda. 18 (18) anställda inom organisationen hade deltidskontrakt, varav 7 (10) var kvinnor och 11 (8) var män. Akademiska Hus har inga patagliga variationer i antal anställda över året eller jämfört med föregående år.

Utöver anställda medarbetare anlitar Akademiska Hus ett antal konsulter. Majoriteten av dessa återfinns inom entreprenad, arkitekt, och byggteknik. Omfattningen av denna grupp varierar över tid och det är svårt att finna tillförlitlig statistik för antalet personer i denna grupp, därför exkluderas den ur rapporteringen. Akademiska Hus har inga timanställda eller andra anställda som saknar garanterad arbetstid. Källa för våra uppgifter är Agda PS lönesystem.

GRI 2-8: Medarbetare som inte är anställda

Akademiska Hus har under 2024 haft 80 (63) betalda sommarjobbare som har hjälpt till med drift och underhåll av byggnader och mark. Med utgångspunkt i Lagen om offentlig upphandling (LOU) upphandlas konsulter via tredjepart eller avtal.

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

	2024	
	Antal, st	Andel, %
Antal anställda med kollektivavtal	613	100
Antal anställda utan kollektivavtal	0	0
TOTALT ANSTÄLLDA PER 31 DEC	613	100

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

GRI 2-21: Löneskillnad högst betalda relativt median

	2024	2023
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr[1]	5,14	4,63
Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), mkr[2]	0,62	0,59
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), %	834	791
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	3,09	4,13

1) Vds lön, se not 11 på sidorna 47–48. Mellan åren 2004–2024 har vds lön ökat med 179 procent.
2) Datan är hämtad från en rapport i Agda PS lönesystem, som räknar ut medianen efter att sortering skett i storleksordning avseende bolagets personalkostnader.

	2024			2023			2022		
Anställningstyp, antal personer per 31 december	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Heltidsanställda	202	393	595	189	383	572	175	344	519
Deltidsanställda	7	11	18	10	8	18	7	14	21
Anställningsform, antal personer per 31 december									
Tillsvidareanställda	205	394	599	194	383	577	180	358	538
Visstidsanställda	4	10	14	5	8	13	2	—	2
Timanställda, nolltimmesanställda, behovsanställda och andra utan garanterad arbetstid	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Anställda per enhet och kön, per 31 december									
Verksamhetsstöd	72	63	135	77	63	140	78	58	136
Fastighetsenheten	55	34	89	57	34	91	51	37	88
Teknik & Service-enheten	53	268	321	38	259	297	26	232	258
Projektenheten	29	39	68	27	35	62	27	31	58
TOTALT	209	404	613	199	391	590	182	358	540
Procent, %	34	66	100	34	66	100	34	66	100

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
→ GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146A0DF46

Anställning

GRI 401-1: Personalomsättning

Personalomsättning

	2024				
Nyanställda under året	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Under 30 år	14	5	36	9	64
30–50 år	53	17	32	36	68
Över 50 år	19	6	32	13	68
Totalt antal nyanställda	**86**	**28**	**33**	**58**	**67**
Andel nyanställningar av totalt antal anställda, %[1]	14	—	5	—	9
***Personer som slutat under året*[2]**					
Under 30 år	4	1	25	3	75
30–50 år	34	12	35	22	65
Över 50 år	26	6	23	20	77
Totalt antal personer som slutat	64	19	30	45	70
Andel anställda som slutat under året av totalt antal anställda (%)	10	—	9	—	11
Andel som slutat på egen begäran (%)[3]	59	—	68	—	56
Totalt antal anställda	613	209	34	404	66

1) Uträkning av *andel nyanställda av totalt antal anställda = antal nyanställda under året delat med antal anställda per 31 december.*
2) Definition av personer som slutat under året: Med detta menas personer *som antingen har slutat på egen begäran, eller har blivit uppsagda, gått i* pension eller avlidit i tjänst.
3) Uträkning av andel anställda som slutat på egen begäran = antal anställda som slutat under året på egen begäran delat med antal anställda som slutat under året.

GRI 401-2: Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda

Akademiska Hus följer de riktlinjer som anges för statliga bolag gällande anställningsvillkor, löner och förmåner. Bolaget tillhör arbetsgivarorganisationen Almega. Då samtliga medarbetare är tjänstemän följer vi fastighetsbranschens tjänstemannaavtal, och därmed omfattas alla av samma avtal. Som statligt bolag återfinns inga former av bonus- eller incitamentssystem. Samtliga medarbetare erbjuds sjukvårdsförsäkring enligt gällande skatteregler, friskvårdsbidrag om 4 500 kr per år samt nyfikenhetskonto om 2 000 kr per år. Medarbetare har vid behov tillgång till företagshälsa på samtliga orter via avtal med Falck.

GRI 401-3: Föräldraledighet

	2024				
Antal medarbetare som är berättigad till föräldraledighet[1]	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	613	209	34	404	66
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	142	54	38	88	62
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	129	50	39	79	61
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate)[2]	91	40	44	51	56
	—	—	100	—	100

1) Med föräldraledighetsberättigade anställda avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.
2) *Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.*

Utbildning

GRI 404-1 Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år

Utbildning av medarbetare är en prioriterad fråga för Akademiska Hus. Samtliga medarbetare erbjuds utbildning och utveckling i olika former. De redovisade utbildningstimmarna omfattar både utbildningsinsatser kopplat till medarbetarnas basuppdrag och andra insatser som bidrar till utveckling. Utbildning, intern och extern, på Akademiska Hus paketeras i vår akademi. Här finner medarbetarna rätt utbildning genom att navigera utifrån kategori eller enhetstillhörighet. Utbildningsinformation samt målgruppsinformation och anmälan är tillgängligt. Akademins innehåll är transparent för alla medarbetare. Akademiska Hus har en generös inställning till kompetensutveckling. Vi har ett omfattande erbjudande inom exempelvis fastighetsförvaltning (Brand/El/VVS/Styr- och regler), projektledning, fastighetsjuridik samt ledarskap inklusive arbetsrätt och arbetsmiljö.

Under 2024 har Akademiska Hus haft ett extra fokus inom ett antal *områden, några av dessa är:*

- Affärsmässiga förvaltare. Samtliga våra förvaltare genomgår ett 1-årigt program med syfte att stärka sin affärsmässiga och *kommunikativa förmåga.*
- M365 Teams. Hela organisationen ställer om och arbetar mer i *Teams, främst kommunikation och dokumenthantering. Här har* vi utbildat cirka 400 medarbetare.
- Konflikthantering. Samtliga våra chefer har erbjudits utbildning i att hantera skav/konflikter i team, en värdefull insats där konkreta verktyg hjälper medarbetare och chefer att tidigt komma till rätta med eventuella utmaningar.
- Underhåll och investering i affären. Samtliga medarbetare i ett affärsteam deltar i en intern utbildning som leds av kollegor från flera olika ekonomifunktioner för en samsyn och ökad kompetens inom just underhåll och investering.

Vidare erbjuds alla våra drifttekniker att validera sin kompetens genom att certifiera sig via Faval, vilket cirka 20 medarbetare gjort under 2024. Statistiken omfattar inte inspiration i form av frukost- och lunchseminarie eller liknande.

	2024					
	per kön		*per personalkategori*			
Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år	Kvinnor	Män	Företagsledning	Anställda i chefsposition[1]	Övriga medarbetare	Totalt
Antal utbildningstimmar under året per kategori	6 829	14 295	206	4 836	16 083	21 124
Antal anställda i kategorin per 31 december	209	404	10	82	521	613
Genomsnittligt antal utbildningstimmar	33	35	21	59	31	34

1) Exklusive företagsledning

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF9931146400F46

20250507067 21

GRI 404-2 Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd

Som medarbetare på Akademiska Hus har var och en ett eget ansvar att hålla sin kompetens levande och uppdaterad. Akademiska Hus i sin tur ska säkerställa att det finns goda möjligheter att ta del av relevant utbildning och utveckling. Basen för våra utvecklingssatsningar är att vi som arbetsgivare bidrar till ökad nyfikenhet att lära sig mer i syfte att våra medarbetare ska, för verksamheten, ha relevant kompetens inför morgondagen. Vi gör det genom att skapa utvecklingsmöjligheter för alla som vill, erbjuda olika former av utbildning och utveckling samt inspirera och lära av varandra internt.

Att vilja utvecklas kan ta olika riktningar. På Akademiska Hus är vi måna om att medarbetare ska kunna utvecklas, både i sin yrkesroll och som person. Inom vår interna utbildningsplattform finns ett brett utbud av utbildningar på flera nivåer och för olika yrkesgrupper. Exempel på utbildningar, såväl lärarledda som e-learning, samt andra utvecklande program som erbjuds den anställde är:

- Basutbildningar: Här finns samtliga introduktionsutbildningar, 15–20 beroende på roll, affärsetik, GDPR, arbetsmiljö, lika-behandling, informationssäkerhet och hållbarhet.
- Fördjupning: Funktionsspecifika utbildningar inom affärs-kunskap, tvärfunktionella team, projekteringsledning samt leda utan att vara chef och facilitering.
- Personlig utveckling: stresshantering, storartade medarbetare med flera skräddarsydda program och utbildningar.
- Interna uppdrag: Utveckling i uppdrag såsom digitala ambassadörer, friskvårdsambassadörer, storartade medarbetare, lika unika-gruppen, processledare, interna tränare och facilatorer, skydds-ombud, fadder (nyanställda, studenter, praktikanter).
- Stipendium: Alla medarbetare har möjlighet att söka och motivera ett ekonomiskt bidrag till stipendium för egen utveckling. Stipendium delas ut två gånger per år, motsvarande totalt 100 000 kr per gång.
- Bokcirklar: Medarbetare kan deltaga i ett boksamtal genom att läsa boken. Samtalet leds av kollega med intresse för aktuell titel.
- Yrkescertifiering drifttekniker via Faval: Drifttekniker erbjuds att validera sin kompetens och certifiera sig till DT resp. DI. Certifieringen är personlig.

GRI 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärsutveckling

Alla medarbetare på Akademiska Hus har ett tydligt uppdrag, förut-sättningar för att utföra det och få feedback på arbetet som utförts.

Uppdragsdialogen är ett aktivt verktyg för att säkerställa att vi har samsyn på våra förväntningar på varandra, för att kunna följa upp och för dialog kring prestation, vilket också utgör grunden för lönesättning. Chef och medarbetare har ett gemensamt ansvar för att uppdrags-dialogen sker och båda parter ansvarar för och initierar samtal vid behov, när som helst under året.



Uppdragsdialogen genomförs för alla i samband med verksamhets-planering för att säkerställa kopplingen mellan verksamhetsplanen och individen. Medarbetarens uppdrag ses över och justeras utifrån teamets övergripande verksamhetsplan. Metodstödet är den så kallade Agerus-modellen.

Årligen, i januari, genomförs Min Röst. Min Röst skickas digitalt till alla medarbetarna med syfte att följa upp att alla har ett uppdrag och framförallt upplevelsen av förutsättningarna att leverera på det. Utfallet kallas Akademiska Hus Prestationsindex (AHPI) och mäts och följs upp på enhetsnivå. För mätning genomförd i januari 2025 var AHPI 75 (72).

Medarbetarsamtal/uppdragdialog	2024 per kön		2024 per personalkategori			
	Kvinnor	Män	Företagsledning	Anställda i chefsposition[1]	Övriga medarbetare	Totalt
Antal anställda som haft medarbetarsamtal under året per kategori	209	404	10	82	521	613
Totalt antal anställda per 31 dec per kategori	209	404	10	82	521	613
Andel medarbetarsamtal (%)	100	100	100	100	100	100

1) Exklusive företagsledning

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146 40DF46

Mångfald och jämställdhet

GRI 405-1: Mångfald i styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

Akademiska Hus ledningsgrupp består av 5 (5) kvinnor och 5 (5) män. Styrelsen representeras av 4 (4) kvinnor och 6 (6) män. Sett till företaget som helhet så har Akademiska Hus 34 procent (34) kvinnor.

För 2024 var andel anställda med utländskt bakgrund 12 procent (13) bland alla anställda, motsvarande siffra bland chefer var 7 procent (6). Utländsk bakgrund definieras som person som själv är född utomlands eller där båda föräldrar är födda utomlands. I vårt mångfaldsarbete arbetar vi aktivt för att skapa ett arbetsklimat där likabehandling, jämställdhet och mångfald är självklara delar av verksamheten, såväl internt som externt. Inga medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling, trakasserier eller diskriminering. Vi har en aktiv handlingsplan, Lika unika, där mål och aktiviteter för att främja ovanstående finns angivet. Planen är beslutad av styrelsen.

	2024				2023				2022			
Sammansättning av företaget	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män	Antal kvinnor	Procent kvinnor	Antal män	Procent män
Styrelse[1]	**4**	**40**	**6**	**60**	**4**	**40**	**6**	**60**	**4**	**40**	**6**	**60**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	10	2	20	1	10	2	20	2	20	2	20
Över 50 år	3	30	4	40	3	30	4	40	2	20	4	40
Företagsledning	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**	**5**	**50**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	2	20	3	30	1	10	3	30	2	20	4	40
Över 50 år	3	30	2	20	4	40	2	20	3	30	1	10
Anställda i chefsposition[2]	**30**	**37**	**52**	**63**	**20**	**36**	**35**	**64**	**34**	**44**	**43**	**56**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30–50 år	18	22	27	33	9	16	21	38	21	27	24	31
Över 50 år	12	15	25	30	11	20	14	26	13	17	19	25
Övriga anställda	**174**	**33**	**347**	**67**	**174**	**33**	**351**	**67**	**141**	**31**	**310**	**69**
Under 30 år	11	2	15	3	13	2	14	3	9	2	9	2
30–50 år	104	20	176	34	106	20	174	33	91	20	151	33
Över 50 år	59	11	156	30	55	11	163	31	41	9	150	33

1) Arbetstagarrepresentanter ingår i statistiken 2) Exklusive företagsledning

Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen

GRI 403-1-7: Specifik styrning för hälsa och säkerhet

Arbetsmiljö och hälsa är prioriterade områden inom Akademiska Hus. Vår målsättning är en hälsosam arbetsplats fri från olyckor. Genom en stark säkerhetskultur och ett strukturerat arbetsmiljöarbete arbetar vi för att förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor och ohälsa.

Akademiska Hus bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ett arbetsmiljöledningssystem som bygger på ISO 45001:2018. Arbetsmiljölagen med tillhörande föreskrifter utgör formella krav som vi ska följa. Lagar, föreskrifter och andra krav är integrerade i vårt ledningssystem, vilket inkluderar policyer, riktlinjer och rutiner. Vårt ledningssystem är tillgängligt på vårt intranät och i andra relevanta system. Alla medarbetare och inhyrd personal omfattas av kraven i ledningssystemet. Arbetsmiljöuppgifter är fördelade och dokumenterade inom organisationen med verkställande direktör som ytterst ansvarig. Principen är att chefer med personalansvar har ansvar för uppgifter i det systematiska arbetsmiljöarbetet, inklusive arbetsmiljöuppgifter kopplade till vårt ansvar som byggherre och fastighetsägare.

Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i vårt arbetsmiljöarbete. Riskbedömningar genomförs på olika nivåer och vid specifika situationer. Exempelvis genomförs årliga riskbedömningar för respektive avdelning i organisationen, vid förändringar i verksamheten och i arbetsmiljöplaner vid beställning av byggrelaterade tjänster i våra ramavtal.

Rapportering och hantering av riskobservationer, tillbud och olyckor är en del av vår riskhantering. Både miljö- och arbetsmiljöärenden rapporteras och hanteras i vårt system för dessa ärenden, IA-systemet. Systemet stödjer utredning och åtgärd av händelser för att undvika upprepning. Vidare möjliggör systemet statistik och analyser. Skyddsombud medverkar i utredningar och åtgärder och har rätt att stoppa arbete som bedöms farligt eller riskerar att orsaka allvarlig skada eller ohälsa. I våra byggprojekt rapporteras riskobservationer, tillbud och olyckor i IA systemet. Vi ska som byggherre dra lärdomar av rapporterade händelser som kan kopplas till vårt ansvar för planering och projektering.

Akademiska Hus samarbetar med leverantörer av traditionell företagshälsa på de orter där vi verkar. Företagshälsan är en oberoende expertresurs i vårt hälso- och arbetsmiljöarbete. Tjänsten Sjuk och frisk ger struktur och stöd för hantering av frånvaro och rehabilitering. Vår inriktning med företagshälsan är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med Arbetsmiljölagen. Vart annat år erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö- och hälsoundersökning som ger insikter till både individ och organisation. Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till flera förebyggandehälsotjänster och vid behov vård.

2025050706722

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
→ GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Akademiska Hus vill inspirera och skapa möjligheter till ett hälsosamt liv. Vår friskvårdsgrupp arrangerar och inspirerar med både lokala och centrala aktiviteter för våra medarbetare. Genom Epassi har varje medarbetare tillgång till ett friskvårdsbidrag på 4 500 kronor per år. Aktivt engagemang i vår friskvårdsgrupp, ökad tillgänglighet och enkel administration av friskvårdsbidraget har bidragit till en hög aktiveringsgrad av friskvårdsbidraget över tid.

Genom delaktighet och samverkan ges medarbetare möjlighet att bidra och påverka både sin egen och företagets arbetsmiljö. Samverkan sker genom deltagande i forum och fastställda möten, exempelvis arbetsmiljökommitté, friskvårdsgrupp, arbetsklädesgrupp och skyddsombudsgrupp. Vår arbetsmiljöutbildning genomförs med interna resurser och är företagsanpassad. För att stärka förutsättningarna till samverkan i arbetsmiljöarbetet deltar chefer och skyddsombud tillsammans. Den årliga medarbetarundersökningen Min röst inkluderar uppföljning av vår organisatoriska och sociala arbetsmiljö samt vår säkerhetskultur, vilket ger medarbetare möjlighet att lyfta fram förhållanden och påverka sin situation. Uppföljning av resultat och eventuella åtgärder görs av respektive chef tillsammans med arbetsgruppen. På övergripande nivå sker uppföljning bland annat i företagsledning och i arbetsmiljökommittén.

Akademiska Hus verksamhet omfattar ett stort antal byggnader med stora markområden på ett flertal orter. För att åstadkomma en resurseffektiv förvaltning, drift och byggnation samarbetar vi med flera olika leverantörer. Affärsmässigt samarbete bygger på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att vara en engagerad byggherre och beställare med krav inom 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 hanterar dessa frågor. Akademiska Hus är initiativtagare, medgrundare och engagerad i branschorganisationen Håll Nollan som syftar till att nå målsättningen om noll olyckor i byggbranschen. För femte året i rad deltog Akademiska Hus i aktiviteten Håll Nollans säkerhetspush, en manifestation för säkra byggarbetsplatser för alla som arbetar i bygg- och anläggningsbranschen.

	2024	2023	2022
Företagshälsa avseende egen personal, fördelning av nyttjande i %			
– Främja och förebygga	73	68	73
– Rehabilitera	27	32	27
Totalt	100	100	100
Aktiveringsgrad av friskvårdsbidrag[1]	87	85	81

1) Andel helårsanställda medarbetare som aktiverat någon del av sitt friskvårdsbidrag.

GRI 403-8: Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Akademiska Hus ledningssystem för hälsa och säkerhet är baserat på vårt ansvar och vår påverkan som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare. Alla Akademiska Hus medarbetare omfattas av de policyer, riktlinjer och rutiner som finns i vårt ledningssystem för hälsa och säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

GRI 403-9, 10: Arbetsrelaterade skador och hälsa

Under året har totalt 16 arbetsolyckor, 5 färdolycksfall, 47 tillbud och 57 riskobservationer rapporterats för egen personal. Två arbetsolyckor har resulterat i frånvaro utöver skadedagen vilket ger en olycksfallsfrekvens (LTAR) på 2,1. Vanligast förekommande rapporterad skadeorsak/risk är händelser som inkluderar fall. Vanligast förekommande arbetsmoment är underhålls- och servicearbete.

För entreprenörer i våra byggprojekt har 18 arbetsolyckor rapporterats under året. Av dessa har tre arbetsolyckor föranlett frånvaro utöver skadedagen vilket ger en olycksfallsfrekvens (ELTAR) på 1,2. Vanligast förekommande rapporterad skadeorsak/risk är fall från höjd och fall till samma nivå. Vanligast förekommande arbetsmoment är arbete på höjd och manuell hantering av material/produkt.

Vi har under året fokuserat på att öka vår rapporteringen av riskobservationer och tillbud i vår verksamhet. Förutom tydlig målsättning har ett flertal aktiviteter genomförts för att uppmärksamma frågan. Under 2024 har vi ökat vår inrapportering av riskobservationer 57 (9) och rapporterade tillbud uppgår till 47 (11).

Vi redovisar en fortsatt låg sjukfrånvaro på 3 procent. Under året har sex medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet, vilket är en minskning mot föregående år. Den arbetsrelaterade ohälsan härrör i huvudsak till stressrelaterade besvär. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa.

En viktig utgångspunkt för Akademiska Hus arbetsmiljöarbete är vår målsättning om en hälsosam arbetsplats fri från olyckor. Vi arbetar för ökad medvetenhet och kunskap om arbetsmiljö hos såväl medarbetare, skyddsombud och chefer samt att stärka en kultur där vi visar omtanke om andra och varandra.

	2024	2023	2022

Egen personal	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador	16	17,0	8	9,0	13	14,0
Arbetsskador med frånvaro (LTAR)[1]	2	2,1	0	0	2	2
Arbetsolyckor med frånvaro över 6 mån	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukfrånvaro[2]	6	6,3	9	9,9	6	6,6
Total sjukfrånvaro i %[3]	3,0	E/T	3,2	E/T	4,4	E/T
– Kvinnor	3,3	E/T	3,9	E/T	5,2	E/T
– Män	2,8	E/T	2,8	E/T	4,0	E/T

	2024		2023		2022	
Entreprenör i byggprojekt	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsskador med frånvaro (ELTAR)[4]	3	1,2	2	0,8	4	1,6

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 2024 uppgick till 951 520, uppgifterna hamtas från vårt lonesystem Agda.
2) Antal medarbetare som angivit egenupplevd arbetsrelaterad sjukfrånvaro i vår tjänst Sjuk och frisk.
3) Total sjukfrånvaro i procent av arbetad tid.
4) ELTAR avser olycksfallsfrekvens för entreprenörer i våra byggprojekt exklusive färdolyckor. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsolyckor som leder till frånvaro mer än en dag (8 timmar) per 1 miljon arbetade timmar. Rapporteringen av entreprenörers olycker sker i vårt IA-system. Rapporteringen ses idag inte som fullständig då samtliga projekt ännu inte rapporterar in i vårt system. Mätning och rapportering är under utveckling. Antalet arbetade timmar för entreprenörer baseras på vår investering i ny-, till- och ombyggnationer med ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 600 kronor per timme. Antal arbetade timmar uppgick till 2 410 073 för entreprenör 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
→ GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Ansvarsfullt företagande

Vi arbetar aktivt med att förhindra korruptionsbrott, brott mot arbetsvillkor och annat oetiskt agerande både i vår egen verksamhet och hos leverantörer till Akademiska Hus. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i affärsetiska frågor och skriver under bolagets uppförandekod. Uppförandekod för leverantörer utgör alltid avtalsinnehåll i våra upphandlingar.

GRI 201-1 Skapat och distribuerat ekonomiskt värde

Akademiska Hus skapar ekonomiskt värde genom effektiv förvaltning och utveckling av fastigheter. Vi genererar intäkter från uthyrning, försäljning och investeringar som bidrar till statens ekonomi och skapar arbetstillfällen samt positiva samhällseffekter. Vi fördelar detta värde genom att betala skatter, leverera samhällsnyttiga tjänster och investera i långsiktig hållbarhet för att stärka både lokal och nationell ekonomi.

	2024	2023	2022
DIREKT SKAPAT VÄRDE			
Nettointäkter	7 976	7 651	7 078
FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE			
Betalningar till leverantörer[1]	-1 642	-1 734	-1 408
Löner och ersättningar till anställda	-401	-367	-332
Arvoden och ersättningar till styrelse och vd	-11	-10	-10
Sociala avgifter	-191	-325	-179
Skatt[2]	-521	-660	-855
Räntor till långivare, netto	-1 337	-1 299	791
Utdelning till aktieägare	-2 218	-2 905	-2 484
BEHÅLLET EKONOMISKT VÄRDE	**1 655**	**351**	**2 601**

1) Driftkostnader, fastighetsadministration, övriga förvaltningskostnader och central administration
2) Aktuell skatt, fastighetsskatt och tomträttsavgäld

GRI 205-1 Antikorruption

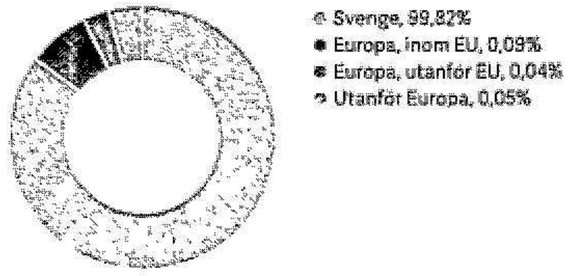
Akademiska Hus är en offentlig beställarorganisation som lyder under Lagen om offentlig upphandling (LOU). Ett normalt år köper vi entreprenader, varor och tjänster för 4–5 miljarder kronor. Våra cirka 1 900 aktiva leverantörer är till övervägande del svenska företag.

Under 2024 har vi genomfört cirka 230 annonserade upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar där vi ställer kvalificeringskrav som anbudsgivaren behöver uppfylla för att tas vidare i upphandlingsprocessen. Bland annat kontrolleras det att leverantören har ett systematiskt kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöarbete. Vi följer upp ställda krav under avtalstiden, både med stickprov genom interna leverantörsrevisioner och med löpande avstämningar. Identifierade avvikelser kan i förlängningen resultera i behov av leverantörsrevisioner av enskilda leverantörer eller avtalsområden. Vi arbetar även för stärkta krav i branschen genom initiativet Håll Nollan samt genomför externa revisioner på byggarbetsplatser med fokus på antikriminalitet genom Rättvist byggande. Läs mer om vårt arbete med leverantörer i Bolagsstyrningsrapporten, sidan 29, samt styrning avseende ansvarsfullt företagande sidorna 82 och 94.

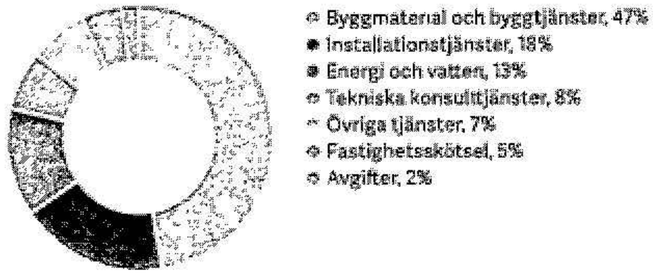
Samtliga medarbetare ska genomgå en intern utbildning om vår uppförandekod. Uppförandekod för leverantörer utgör alltid avtalsinnehåll i våra upphandlingar. För att rapportera eventuella oegentligheter finns ett etiskt råd för Akademiska Hus medarbetare, visselblåsarfunktion, och från och med 2024 finns även en klagomålsmekanism som kan användas av samtliga intressenter, exempelvis avseende brott mot affärsetiska regler för hela värdekedjan. Ett leverantörsråd som hanterar inkomna avvikelser avseende leverantörer har även implementerats under 2024. Under 2024 har inga ärenden inkommit som bedömts vara av visselblåsningskaraktär.

För att säkerställa transparens och skapa goda förutsättningar för riskbedömningar har vi kartlagt dels våra olika inköpskategorier men även var våra direkta leverantörsbetalningar går. Med en betydande andel av inköpen inom byggmaterial och byggtjänster, samt nästan alla betalningar riktade till svenska företag, kan vi säkerställa en stark lokal förankring avseende första ledets leverantörer, men vi är också medvetna om att byggbranschen är komplex och förknippad med särskilda risker. För att hantera dessa risker krävs noggrann uppföljning och kontroll genom hela leverantörskedjan, vilket vi prioriterar för att säkerställa transparens och förebygga oegentligheter.

Leverantörernas ursprung



Inköpsvolym per kategori



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706723

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
→ GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

GRI-index

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upp-lysning	Beskrivning	Sidhän-visning	Avsteg från krav	Förklaring
		ORGANISATIONEN OCH RAPPORTERINGSPRINCIPER			
GRI 2: Generella upplysningar, 2021	2-1	Information om organisationen	3, 11, 24		
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	54, 73–74		
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	73		
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterad information	73–74		
	2-5	Externt bestyrkande	25, 73, 111		
		AKTIVITETER OCH MEDARBETARE			
	2-6	Aktiviteter, vardekedja och andra affärsförbindelser	3, 6–7, 9, 73, 75–83		
	2-7	Medarbetare	102		
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	102	Akademiska Hus (AH) rapporterar inte data gällande inhyrda personer som är anställda av annan organisation men jobbar under vår ledning.	AH saknar i dag information om detta och ett system för att föra denna statistik.
		STYRNING			
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	24–34, 79, 104		
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	26		
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	26, 31		
	2-12	Högsta styrande organets roll gällande översyn av hantering av påverkan	25–29, 73, 79, 101	AH rapporterar inte gällande styrelsens roll för due diligence-processen.	Process finns ej framtagen då information saknas. AH planerar att ta fram en sådan process med tillhörande ansvarsfördelning inom de närmaste åren.
	2-13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	27–30, 79–83, 101		
	2-14	Högsta styrande organets roll gällande hållbarhets-rapportering	26, 28, 73, 79, 111		
	2-15	Intressekonflikter	26, 66		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	Upp-lysning	Beskrivning	Sidhän-visning	Avsteg från krav	Förklaring
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	28		
	2-17	Samlad kunskap hos det högsta styrande organet	26		
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	27		
	2-19	Ersättningspolicy	29, 48		
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	25–27, 29, 48		
	2-21	Årlig total ersättningsgrad	102		
		STRATEGIER, POLICYER OCH PRAXIS			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	77, 79–83		
	2-23	Åtaganden gällande ansvarsfullt företagande	25–30, 73, 79–83		
	2-24	Förankring av åtagandena i verksamhet och affärs-relationer	25, 28, 79, 94		
	2-25	Processer för att åtgärda negativ påverkan	23, 29, 79–83, 94, 104–105, 107		
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av farhågor	28, 83		
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	11, 94		
	2-28	Medlemskap i organisationer	83		
		INTRESSENTENGAGEMANG			
	2-29	Metoder för intressent-engagemang	76		
	2-30	Kollektivavtal	102		
		VÄSENTLIGA FRÅGOR			
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	75–78		
	3-2	Lista med väsentliga frågor	78, 80–82		
		EKONOMISKT RESULTAT			
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82		
GRI 201: Ekonomiskt resultat, 2016	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde	107		

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
→ GRI-INDEX
BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT
LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	**Upp-lysning**	**Beskrivning**	**Sidhän-visning**	**Avsteg från krav**	**Förklaring**
	INDIREKTA EKONOMISKA EFFEKTER				
GRI 3: Väsentliga frågor, 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82		
	ANTI-KORRUPTION				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	82, 94		
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1	Verksamheter utvärderade med avseende på korruptionsrisker	23–24, 29–30, 82, 94, 107		
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	29–30, 82, 94, 107		
	ENERGI				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–80, 83		
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	85		
	302-3	Energiintensitet	85		
	302-4	Reduktion av energianvändning	8, 85		
	VATTEN OCH AVLOPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–80, 83		
GRI 303: Vatten och avlopps-vatten 2018	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	88		
	303-2	Hantering av vattenutsläpps-relaterade effekter	88		
	303-5	Vattenanvändning	88		
	BIOLOGISK MÅNGFALD				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av vasentlig fråga	79–80, 83		
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från aktiviteter, produkter eller tjänster	89–90	AH har inte fullständig information för att rapportera alla aspekter kring biologisk mångfald.	AH fortsätter sitt arbete för att öka informationsnivån framåt.
	UTSLÄPP				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–80, 83		
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	8, 73–74, 86–87	AH rapporterar inte data gällande biogena utsläpp.	AH saknar i dag information om detta.
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	8, 73–74, 86–87		
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	8, 74, 86–87		
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	8, 87		

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR					
GRI Standard	**Upp-lysning**	**Beskrivning**	**Sidhän-visning**	**Avsteg från krav**	**Förklaring**
	AVFALL				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–80, 83		
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	91		
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	91		
	306-3	Genererat avfall	91		
	306-4	Avfall som återvinns eller återanvänds	91		
	306-5	Avfall som går till deponi	91		
	LEVERANTÖRSUTVÄRDERING – MILJÖ				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–82		
GRI 308: Leverantörsbedömning – Miljö 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	82, 96		
	ANSTÄLLNING				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79, 81, 83 102–103		
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	103		
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda	103		
	401-3	Föräldraledighet	103		

2025050706724

INTRODUKTION

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

HÅLLBARHETSRAPPORTERING

ALLMÄN INFORMATION

Allmänna upplysningar

Värdekedja

Intressentdialog

Dubbel väsentlighetsanalys

Hållbarhetsstyrning

FN:s globala mål

MILJÖ

GRI 300 Miljö

Taxonomi

TCFD

SOCIAL HÅLLBARHET

GRI 400 Social hållbarhet

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

GRI 200 Ansvarsfullt företagande

→ GRI-INDEX

BESTYRKANDERAPPORT

ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	ARBETSRELATERAD HÄLSA OCH SÄKERHET				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79, 81		
GRI 403: Arbets-relaterad hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	83, 105–106		
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	105–106		
	403-3	Företagshälsa	105–106		
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet	105–106		
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet	105–106		
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa	105–106		
	403-7	Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer	105–106		
	403-8	Medarbetare som omfattas av ledningssystem gällande hälsa och säkerhet	105–106		
	403-9	Arbetsrelaterade skador	106		
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	106		
	UTBILDNING				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av vasentlig fråga	79, 81		
GRI 404: Utbildning 2016	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	103		
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd	104		
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	104		
	MÅNGFALD OCH LIKA MÖJLIGHETER				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79, 81, 105		
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	105		

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Förklaring
	LEVERANTÖRSBEDÖMNING – SOCIALA KRITERIER				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79, 81		
GRI 414: Leverantörsbedömning – Socialt 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	29, 81, 94		

FÖRETAGSSPECIFIK UPPLYSNING

	PRODUKTANSVAR				
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentlig fråga	79–80		
Miljöcertifiering av byggnader	AKA-1	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	9, 91, 101		

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ALLMÄN INFORMATION
Allmänna upplysningar
Värdekedja
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
MILJÖ
GRI 300 Miljö
Taxonomi
TCFD
SOCIAL HÅLLBARHET
GRI 400 Social hållbarhet
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE
GRI 200 Ansvarsfullt företagande
GRI-INDEX
→ BESTYRKANDERAPPORT
ÖVRIGT

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF8931464ODF46

2025050706725

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
→ Flerårsöversikt
Nyckeltal
Ordlista
Information och adresser

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	7 860	7 511	6 845	6 568	6 264
Driftkostnader	-1 193	-1 308	-1 089	-983	-850
Underhållskostnader [4]	-165	-174	-105	-418	-445
Fastighetsadministration	-575	-662	-457	-430	-403
Driftöverskott	5 856	5 336	5 143	4 707	4 485
Centrala administrationskostnader	-72	-68	-68	-67	-60
Utvecklingskostnader	-78	-54	-50	-53	-40
Räntenetto	-1 008	-868	-452	-368	-381
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 617	4 264	4 490	4 136	3 920
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 885	-3 475	1 108	12 481	3 141
Värdeförändring finansiella instrument	-189	-298	1 310	380	-192
Resultat före skatt	2 543	491	6 909	16 997	6 869
Årets resultat	**2 020**	**307**	**5 490**	**13 790**	**5 440**
BALANSRÄKNING					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	114 883	114 600	115 371	112 323	99 611
Övriga tillgångar	17 556	15 894	14 742	12 858	13 365
Eget kapital	62 322	62 515	65 353	62 103	50 292
Skulder och avsättningar	70 117	67 979	64 760	63 079	62 684
KASSAFLÖDE					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 068	2 882	4 651	3 528	4 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 228	-2 711	-1 620	-139	-3 638
Kassaflöde före finansiering	840	171	3 031	3 389	760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-648	-512	-41	-2 999	-1 420
Årets kassaflöde	**192**	**-314**	**2 990**	**390**	**-660**
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %	3,6	1,7	5,8	18,0	8,7
varav direktavkastning, % [1]	5,4	4,9	4,8	4,7	5,0
varav värdeförändring, % [2]	-1,7	-3,2	1,0	13,3	3,7
Hyresintäkter, kr/kvm	2 309	2 207	2 015	1 948	1 867
Driftkostnader, kr/kvm	351	384	321	292	253
Underhållskostnader, kr/kvm [4]	48	51	31	124	133
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, % [4]	73	70	74	70	70
Driftöverskott, kr/kvm [4]	1 721	1 568	1 514	1 396	1 337
Vakansgrad area, %	4,6	4,8	3,4	3,4	3,6
Vakansgrad hyra, %	2,6	2,9	2,4	2,2	2,4
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm [3]	32 024	32 003	32 295	31 696	27 703
Energianvändning, kWh/kvm [5]	170	174	178	184	183
CO_2, kg/kvm [6]	3,1	3,3	4,8	5,3	5,4

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	3,2	0,6	8,6	24,0	11,1
Avkastning på operativt kapital, %	3,8	1,7	6,3	18,7	9,0
Avkastning på totalt kapital, %	2,9	1,3	6,0	14,7	6,8
Nettolåneskuld, Mkr	38 514	35 297	30 578	33 439	35 468
Nettoskuldkvot, ggr	6,8	6,9	6,2	7,4	8,2
Soliditet, %	47,1	47,9	50,2	49,6	44,5
Räntetäckningsgrad, %	469	503	990	896	768
Finansieringskostnad, %	3,81	4,03	-2,47	0,13	2,10
Belåningsgrad, %	33,5	30,8	26,5	29,8	35,6
Självfinansieringsgrad, %	178	95	210	1 744	222
Ordinarie utdelning, Mkr [7]	2 473	2 218	2 905	2 484	2 142
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	581	559	527	528	523

1) Exklusive fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.
2) Värdeförändring i relation till förvaltningsfastigheter exklusive pågående nyanläggningar och utbyggnadsreserver.
3) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.
4) Från och med 2022 aktiveras förebyggande underhåll i koncernen. Ingen justering har skett för jämförelseåren.
5) Inklusive hyresgästernas energianvändning.
6) Omfattar scope 1-3, inklusive utsläpp från hyresgästernas energianvändning.
7) Av styrelsen föreslagen utdelning för 2024.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB0214080CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
→ Nyckeltal
Ordlista
Information och adresser

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

Nyckeltal

ALTERNATIVA NYCKELTAL

I enlighet med riktlinjer, från ESMA (European Securities and Markets Authority), avseende redovisning av alternativa nyckeltal, redovisas här definition och avstämning av alternativa nyckeltal för Akademiska Hus. Riktlinjerna innebär utökade upplysningar avseende de finansiella mått som inte definieras i IFRS. De nyckeltal som framgår nedan är redovisade i delårsrapporten. De används för intern styrning och uppföljning och är vedertagna inom fastighetsbranschen. För avkastning på operativt kapital och soliditet finns även ägarmål satta. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Avkastning på eget kapital
Resultat före skatt med avdrag för schablonskatt (enligt gällande skattesats) i relation till genomsnittligt Eget kapital (IB+UB)/2.

Avkastning på operativt kapital
Resultat före skatt exklusive värdeförändringar finansiella instrument och räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före dispositioner och skatt exklusive finansiella kostnader i relation till genomsnittlig eget kapital och skulder exklusive skuld för tomträtt (IB+UB)/2.

Belåningsgrad
Nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning
Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande och utbyggnadsreserver.

Nyckeltalet visar avkastningen från verksamheten i relation till fastigheternas värde.

Driftöverskottsgrad
Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkter.

Driftöverskottsgraden visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som företaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart över tid.

Ekonomisk vakansgrad
Hyresvärdet för outhyrd lokalarea dividerat med totala hyresintäkter.

Nettoskuldkvot, ggr
Räntebärande nettoskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive räntenetto. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Räntebindningstid, år
Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång av totala portföljen.

Räntetäckningsgrad
Driftöverskott med tillägg för centrala administrationskostnader i relation till räntenetto, inklusive 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.

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.

Självfinansieringsgrad
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet i relation till nettoinvesteringar.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen exklusive tomträtter vid periodens utgång.

Totalavkastning
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

Total finansieringskostnad inklusive värdeförändringar
Räntenetto exklusive aktiverade ränteutgifter och värdeförändringar för finansiella derivat i relation till räntebärande medelkapital (se tabell på sidan 57).

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

2025050706726

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Ordlista
Information och adresser

Ordlista

A-temp
Den invändiga arean för byggnaden som värms upp till mer än tio grader Celcius.

BRA
Bruksarea. Den area i byggnad som nyttjas för speciellt ändamål. Begränsas av de omslutande byggnadsdelars insida. Innerväggar och inredning ingår i bruksarea.

BOA
Uthyrningsbar bostadsarea i kvadratmeter.

BTA
Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

COP29
Conference of the Parties. FN:s klimatkonferens för alla parter som undertecknat klimatkonventionen.

Driftkostnader
Driftkostnader delas upp i mediaförsörjning (inklusive den media som vidaredebiteras) och tillsyn och skötsel. Tillsyn och skötsel avser kostnader för åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion samt innefattar personalkostnader för vår driftpersonal.

EIB
Europeiska investeringsbanken.

Hyresintäkter
Hyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner. Utöver det ingår också tillägg drift, hyresgästanpassningar samt parkering.

Jämförbart bestånd
Fastighetsbeståndet exkluderat fastigheter som tillträtts eller sålts eller varit klassificerade som projekt under perioden eller jämförelseperioden.

LOA
Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

LOU
Lagen om offentlig upphandling.

Nettoinvesteringar
Utgående balans minus ingående balans för 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.

OECD
Organisation for Economic Co-operation and Development.

Operativt kapital
Eget kapital plus nettolåneskuld.

Underhållskostnader
Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar exklusive förebyggande underhåll som aktiveras i koncernen.

Utvecklingskostnader
Utvecklingskostnader avser kostnader för innovation- och verksamhetsutveckling samt tillhörande personalkostnader. Kostnaderna är bolagsövergripande och av strategisk karaktär med syfte att utveckla bolagets och/eller kundens verksamhet. De är inte direkt kopplade till nuvarande fastighetsbestånd och är i normalfallet av engångskaraktär.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

INTRODUKTION
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
HÅLLBARHETSRAPPORTERING
ÖVRIGT
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Ordlista
→ Information och adresser

Information och adresser

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2024	29 april 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	29 april 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	8 juli 2025
Delårsrapport januari–sept. 2025	22 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION

Caroline Arehult, vd
caroline.arehult@akademiskahus.se

Peter Anderson, CFO
peter.anderson@akademiskahus.se

ADRESSER

Akademiska Hus Göteborg
Box 483, 401 27 Göteborg
Besöksadress: Sven Hultins Plats 5
Telefon: +46 10-557 24 00
akademiskahus.se
info@akademiskahus.se
Organisationsnummer 556459-9156

Akademiska Hus Linköping
Olaus Magnus väg 34, 583 30 Linköping

Akademiska Hus Lund
Ole Römers väg 2, 223 63 Lund

Akademiska Hus Stockholm
Box 5194, 102 44 Stockholm
Besöksadress: Kräftriket 16A

Akademiska Hus Uppsala
Artillerigatan 7, 752 37 Uppsala

Akademiska Hus Umeå
Box 7985, 907 19 Umeå
Besöksadress: Artedigränd 2

PRODUCERAD AV: Akademiska Hus i samarbete med Narva

FOTON: Anders Bryngel (sidan 89 och 92), Erik Sellgren (sidan 4 överst till höger och sidan 90), Felix Gerlach (sidan 2 och 9), Jesper Orrbeck (omslagsfoto och sidorna 10, 22 och 88), Johan Rambrandt (sidan 93), Johan Wahlgren (sidan 4 nederst till höger och sidan 79), Jonatan Fernstrom (sidan 86), Nils-Petter Nilsson (sidan 4 överst till vänster), Olof Holdar (sidan 5 och sidorna 31–34), Ola Kjelbye (sidan 72), Pixprovider (sidan 4 nederst till vänster samt sidorna 73, 85, 94 och 104).

VISIONSBILD: White Arkitekter (sidan 4 nederst i mitten)

ILLUSTRATION: Akademiska Hus i samarbete med Narva.

TRYCK: Åtta 45

Denna årsredovisning är sådan information som Akademiska Hus AB är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 mars 2025 kl 13.00 CET.

LADDA NED PDF FÖR UTSKRIFT

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF89314640DF46

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

Document ID:
CCA5B47EB021408CBBDF893146400F46

AKADEMISKA HUS
akademiskahus.se

20250507067728

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 24-30. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10-67 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 24-30. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Koncernens verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. I en verksamhet som Akademiska Hus (publ) bedriver är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värderingen av förvaltningsfastigheter. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker samt väsentliga områden som har påverkan på den finansiella rapporteringen. Vår revision omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter och affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom bland annat hyresprocessen, inköpsprocessen, finansieringsprocessen och värderingsprocessen. Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

pwc

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. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 1 324 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av koncernens totala tillgångar. Nivån 1% av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Särskild materialitet fastställdes för revisionen av resultatrelaterade poster till 281 miljoner kronor utifrån 5% av koncernens resultat före skatt exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

20250507067729

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 2024-12-31 till 114,9 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa kassaflödesvärdering. För en mindre del av fastighetsbeståndet används ortsprismetoden alternativt värdering till anskaffningsvärde. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar inhämtats för ca 30 % av fastighetsbeståndets värde. Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktas aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, bedömning av hyresnivåer och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder bolaget antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner. Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2024-12-31. 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-9, 72-110 samt 112-115. 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 Redovisningsstandarder, 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 (publ) för år 2024 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

20250507067730

bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 24-30 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Akademiska Hus AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2018.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-13 13:33:15 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-13 13:25:41 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250507067731

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och ledningen i Akademiska Hus AB (publ) ("Akademiska Hus") att översiktligt granska Akademiska Hus hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 73 i detta dokument, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 73 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

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

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Akademiska Hus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

✓ Signerat 2025-03-13 13:33:31 UTC Oneflow ID 10148884 Sida 1 / 3

grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-03-13 13:33:31 UTC **Oneflow ID** 10148884 **Sida** 2 / 3

20250506706732

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-13 13:33:31 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-13 13:26:40 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post