

Hållbar utveckling



ANSVARFULL FASTIGHETSFÖRVALTNING

I hållbarhetsarbetet ingår det ekonomiska ansvaret att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör. Hållbarhetsarbetet minskar den icke-finansiella riskexponeringen och stärker dialogen med intressenterna. Minskad energianvändning medför lägre kostnader och ökad lönsamhet. Hållbarhetsarbetet stärker Akademiska Hus varumärke och ökar medarbetarnas engagemang.

AKADEMISKA HUS UPPDRAG

Akademiska Hus har i uppdrag av ägaren staten att erbjuda Sveriges universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. I Akademiska Hus affärsidé ingår att vara ledande på detta genom att skapa uppmärksammade kreativa miljöer för bolagets kunder och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.

DÄRFÖR FINNS AKADEMISKA HUS

Akademiska Hus bildades år 1993 och bakgrunden var den mål- och resultatstyrning som infördes i statsförvaltningen och som innebar att myndigheter fick eget ansvar för sin lokalförsörjning. Reformen medförde att de fastigheter som tidigare förvaltats i Byggnadsstyrelsen delades upp i två nya bolag, Akademiska Hus och Vasakronan, och en myndighet, Statens fastighetsverk.

I uppdelningen fördelades universitets- och högskolebyggnader till Akademiska Hus, kulturhistoriska byggnader till Statens fastighetsverk och kontorsfastigheter till Vasakronan (som under 2008 förvärvades av AP-Fastigheter).

Målet med reformen var att uppnå en effektivare lokalförsörjning och en bättre fastighets- och förmögenhetsförvaltning då detta skulle ge en mer rättvisande bild i statsbudgeten av mark- och lokalkostnader. I och med reformen blev alla statliga verksamheter fria att gå ut på marknaden och i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler som efterfrågades. Varje enskilt lärosäte fick därmed ansvar för sin egen lokalförsörjning.

Ekonomiskt ansvar

Akademiska Hus strävar efter att genom effektivitet, långsiktighet och ekonomisk stabilitet skapa trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle.

Akademiska Hus ekonomiska ansvar gentemot ägaren är att långsiktigt förvalta de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastigheterna utgör. Fastigheterna tillhör i vid mening alla svenskar och ska förvaltas på bästa sätt för såväl nuvarande som kommande generationer.

En stark ekonomi är nödvändig för framgång och det är därför viktigt att Akademiska Hus drivs professionellt och kostnads-effektivt. Akademiska Hus söker ständigt förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda kunderna konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott verksamheten ger ska säkra investeringar i framtida kunskapsmiljöer. Överskottet ska också räcka för att ge ägaren avkastning på det kapital som är investerat i fastigheterna.

Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. Det innebär att Akademiska Hus ska arbeta på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Akademiska Hus eftersträvar god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet. I det ekonomiska ansvaret ingår också att uppfylla de krav som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

En viktig del av det ekonomiska ansvaret är att på ett kostnads-effektivt sätt finansiera verksamheten. Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på obligationsmarknaden. Vid utgången av 2011 hade Akademiska Hus en nettolåneskuld uppgående till 16 778 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på 32,2 procent. Upplåningen sköts av en centraliserad finansförvaltning vilket möjliggör stordriftsfördelar och en effektiv hantering av exponering för finansiella risker inom koncernen.

INTRESSENTMODELLEN

Intressentmodellen belyser de aktörer som har intresse och nytta av Akademiska Hus.

Nytta för intressenter

Lokalhyran som universitet och högskolor betalar går till stor del tillbaka till olika intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till långgivare och skatter till samhället. Överskottet av verksamheten ska säkra investeringarna i framtida kunskapsmiljöer.

Akademiska Hus höga kreditvärdighet, uttryckt som kreditbetyget långfristig AA-rating med "stable outlook" samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, är en styrkefaktor i tider av finansiell oro. Även om riskpremier i kreditmarknaden har ökat, har finansieringar kunnat ske på ett betryggande sätt. Under 2011 har Akademiska Hus haft förmånen att kunna ge ut flera stora obligationslån med långa löptider. Långgivarnas stora förtroende är värdefullt och säkerställer en långsiktig finansiering av verksamheten.

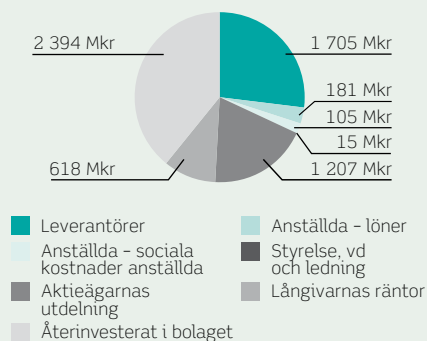
Nytta för ägaren

Fastigheternas värde förändrades positivt med 361 Mkr vilket motsvarar en ökning med 0,9 procent (ökning med 1,3) av marknadsvärdet. Fastighetsvärdet uppgår till 52 071 Mkr (49 497).

Staten och de svenska medborgarna har under en lång rad av år tagit del av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Sedan bildandet 1993 har värdet på fastigheterna ökat genom investeringar och värdetillväxt med 42 miljarder kronor till 52 miljarder varav värdet sedan 2002 har ökat med 15 miljarder kronor - ett värde som förvaltas och utvecklas av Akademiska Hus på Finansdepartementets uppdrag.

Avkastningen på eget kapital uppgick för 2011 till 9,2 procent. Avkastningsmålet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens mål för 2011 var 6,3 procent och nåddes därmed med marginal för året. Avkastningsmålet ska ses över en konjunkturcykel och avkastning på eget kapital har under den senaste femårsperioden uppgått till mellan 6 och 13 procent. Utdelningen föreslås för 2011 bli 1 245 Mkr. Över 20 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes.

EKONOMISKA INTRESSENTRELATIONER



Förädlingsvärdet för 2011 inkluderar ej bolagsskatt vilken för året uppgick till -858 Mkr.

AKADEMISKA HUS FINANSIELLA MÅL

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel.

Utdelningen ska uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive realiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt.

Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.



Bilbergiska, Örebro universitet.

Vårt ansvar för miljön

I miljöpolicyen formuleras Akademiska Hus miljöansvar. Här beskrivs arbetet för att bidra till en hållbar utveckling av verksamheten.

Akademiska Hus miljöpolicy som formulerades i samband med certifieringen enligt ISO 14001 år 2004 återfinns i bolagets ledningssystem. Miljöpolicyen beskriver Akademiska Hus strategi och övergripande vilja avseende miljöarbetet. Att miljöpolicyen finns uttryckt i ledningssystemet betonar Akademiska Hus omsorg för miljön. Det är därmed också varje medarbetares ansvar att driva det dagliga miljöarbetet.

Miljöpolicyen kommuniceras internt genom ledningssystemet och finns även tillgänglig på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom Akademiska Hus hållbarhetsredovisning.

Miljöpolicyen utgör också en del i relationen med koncernens leverantörer, bland annat genom att Akademiska Hus begär in uppgifter om miljöarbete, arbetsmiljö och kvalitet innan avtal med årsentreprenörer sluts.

MILJÖPOLICY I KORTHET

- Akademiska Hus ambition är att ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil. Så vill vi skapa långsiktigt konkurrenskraftiga byggnader och värna en god och uthållig ekologisk miljö. Vi vill att vårt miljöarbete ska utmärkas av att vi agerar framtidsinriktat, är en aktiv partner och använder vår kompetens som expert på utveckling och förvaltning av kunskapsmiljöer.
- Akademiska Hus vilja är att bygga och förvalta fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt och verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus strävan är att få hyresgäster, leverantörer och övriga samarbetspartner att visa samma miljöomsorg som vi själva. Vi ska ge hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion då vi ser såväl miljömässiga som ekonomiska vinster med effektiva energilösningar. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss själva.



Ständig förbättring är drivkraften bakom Akademiska Hus miljöarbete. Målet är att bevaka och beakta omvärldens krav och förväntningar, att finna affärsmöjligheter och besparingar som är förknippade med miljöfrågor samt ha underlag för trovärdig kommunikation av miljöfrågor med intressenter. Akademiska Hus är certifierade enligt ISO 14001 sedan december 2004.

ENGAGEMANG I HÅLLBARHET

Akademiska Hus miljöarbete fokuserar på fyra miljöaspekter:

- Energihushållning
- Materialhushållning
- Utfasning av farliga ämnen
- God innemiljö

Vårt arbete inom miljöområdet bedrivs baserat på fastställda mål inom våra fyra miljöaspekter. Akademiska Hus är en mycket stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen. Vår storlek och betydelse förpliktigar och innebär ett ansvar. Målsättningen är att Akademiska Hus ska kunna föregå med gott exempel och genom ett aktivt engagemang driva hållbarhetsfrågor inom de branscher där vi är verksamma. Sammanhang där Akademiska Hus bidrar till ett mer hållbart samhälle är:

- Globalt Ansvar som bygger på riktlinjer för ett hållbart ansvarstagande i FN:s Global Compact
- Sweden Green Building Council, SGBC
- Miljöklassningssystemet Miljöbyggnad
- Byggarvbedömningen, BVB

Akademiska Hus fastigheter finns på 28 orter. Verksamheten är uppdelad i sex regioner. I var och en av regionerna finns en miljösamordnare som koordinerar miljöarbetet. En handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete fastställs årligen. Genom handlingsplanen strävar vi efter att skapa engagemang genom konkreta aktiviteter och åtgärder både regionalt och på koncernnivå.

Miljösamordnarna upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån fyra långsiktiga miljöaspekter - energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god innemiljö. Koncernstyrelsen fastställer de övergripande miljömålen vilka bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i det ordinarie affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång på region- och koncernnivå.

Av totalt 37 uppsatta koncerngemensamma aktiviteter i miljö nätverkets handlingsplan avslutades 23 under året medan 14 fortfarande pågår. Exempel på pågående koncerngemensamma aktiviteter är återkommande revisioner av årsentreprenörer samt att ta fram en rutin för revision av årsentreprenörer.

Fyra viktiga miljöaspekter

ENERGIHUSHÅLLNING

Akademiska Hus energiarbete syftar till att begränsa organisationens miljöpåverkan genom en minskad energianvändning. Detta utgår ifrån principen att "en sparad kilowattimme ger bästa klimatnyttan". I arbetet för minskad energianvändning har vi valt att ta ett helhetsansvar rörande den energi som används i våra byggnader. Helhetsansvaret innebär att vi inte bara fokuserar på den energi som används för fastighetsdriften, utan till viss del även den energi som används av våra hyresgäster. I våra energimål har vi exempelvis inkluderat hyresgästens energi till datorer och belysning. Således ser vi samverkan med hyresgästen som kritiskt för att framgångsrikt minska den totala energianvändningen, och därmed begränsa den miljöbelastning som verksamheten medför. En viktig del i detta arbete handlar om att ge rätt part det rätta incitamentet eftersom energiarbetet i allt större grad har kommit att handla om investeringar och inte bara injusteringar.

Sedan 2010 har vi tagit ett steg ytterligare och köper nu endast ursprungsgaranterad el. Under 2011 har endast bioenergi baserad el köpts.

Energimål i fastighetsförvaltningen

Akademiska Hus äger och förvaltar över 3 miljoner kvm lokalarea. Inom de närmaste åren kommer det att ske en stor ökning av beståndet genom nybyggnation men huvuddelen av fastighetsbeståndet är och förblir det som finns redan idag. För att på allvar göra skillnad räcker det inte med att sätta stränga krav för nya byggnader utan störst fokus måste finnas på befintligt bestånd. Inom Akademiska Hus ligger fokus på att sänka energianvändningen inom det idag befintliga beståndet. Resultatet av arbetet är positivt bland annat tack vare ett systematiskt arbete i syfte att identifiera och genomföra förbättringsåtgärder.

Energiportalen

Energiportalen är Akademiska Hus centrala system för energiuppföljning. Här samlas all energimätning inom koncernen. Över 10 000 mätare sammanställer tillsammans över 500 miljoner mätvärden. Dessa mätvärden aggregeras och ger en samlad bild av koncernens energianvändning samtidigt som möjlighet finns att fördjupa sig ner på byggnadsnivå och vid behov även komponentnivå. Förutom energistatistik finns även verktyg av både teknisk och ekonomisk karaktär. I Energiportalen finns också de förslag till energieffektiviseringsåtgärder samlade för varje enskild byggnad som bland annat framkom då varje byggnad energideklarerades.

För att hitta den bästa energilösningen för en byggnad används Total Measure Concept (TMC).

Hela byggnaden effektiviseras – Total Measure Concept, TMC

Konceptet bygger i grunden på ett portföljkoncept där lite mer lönsamma åtgärder får bära de lite sämre.

De åtgärder som finns samlade i Energiportalen är var för sig mer eller mindre lönsamma att genomföra. Ur en byggnads totala åtgärds massa väljs åtgärder i TMC-konceptet. Vid tillämpning av TMC finns bland annat följande krav:

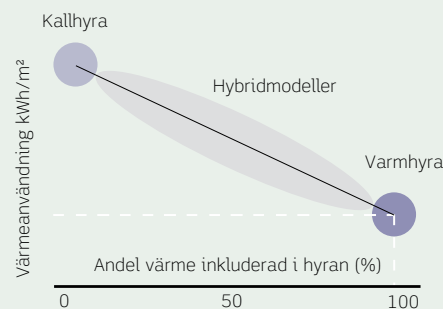
- Konceptet av åtgärder skall vara lönsamt i förhållande till ett avkastningskrav.
- Åtgärder skall ses ur ett energieffektiviseringsperspektiv.
- Åtgärder som används i ett koncept skall genomföras.

Incitamentsmodeller

Antingen det är fastighetsägaren eller hyresgästen – den som gör investeringen ska också få ekonomisk nytta av den reducerade energianvändningen.

Avgörande för affärsmodellen för energi och hur energianvändningen ser ut i praktiken är om kall- eller varmhya tillämpas. Avseende värmeanvändningen är sambandet enligt nedan:

INCITEMENTSMODELL



Grafen visar en förenklad bild av hur värmeanvändningen påverkas av valet av incitamentsmodell mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Energinvändningen är större om kallhyra råder och energianvändningen blir lägre om fastighetsägaren inte debiterar hyresgästen separat utan att värmen ingår i hyran. Orsaken är den tekniska utvecklingen tillsammans med kraftigt stigande energipriser. Resultatet har blivit att investeringar där utrustning byts ut i förtid är lönsamma. Detta förutsätter att fastighetsägaren har incitament kring investeringen och att den nya lönsammare utrustningen kommer investera part tillgodo. I praktiken kan man som hyresgäst av lokaler oftast inte påverka värmeanvändningen nämnvärt, i motsats till fallet vid hyresbostäder.

Energiarbetet har allt mer kommit att fokusera på investeringar och det faktum att det är hyresvärden som i allra största mån kan påverka värmeanvändningen. Till skillnad från bostadslägenheter finns det energi att spara om hyreskontrakten utformas så att värmen och även kylan ingår. Investeringarna rör sig ofta om förtida underhåll där man byter ut fungerande men energislösande utrustning. För att kunna göra dessa investeringar är det naturligt att fastighetsägaren också vill kunna ta del av den sänkta energianvändningen.

För el finns inte samma tydliga avtalsberoende samband utan det är istället naturligt att hyresgästen endast debiteras separat efter den el som används till verksamheten, exempelvis belysning och datorer.

Akademiska Hus affärsmodell för energi grundar sig på följande modell:

| AKADEMISKA HUS SYN PÅ OPTIMAL FÖRDELNING AV ENERGIKOSTNAD | |
|---|-------------------|
| INGÅR I HYRAN | DEBITERAS SEPARAT |
| Värme | Hyresgästel |
| Kyla | |
| El för fastighetsdrift | |
| Hybridmodell | |

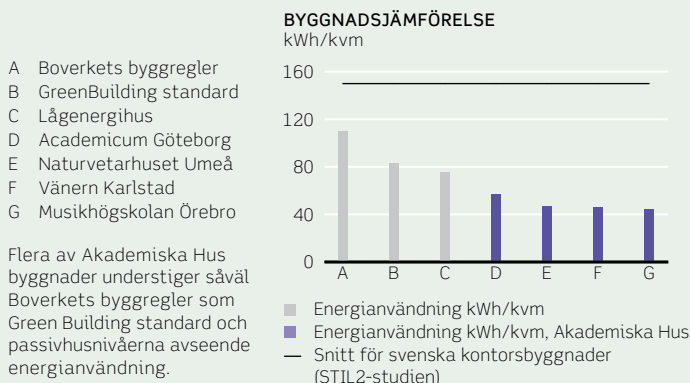
Illustrationen visar hur en optimal fördelning av energikostnader ser ut ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Den part som kan påverka och effektivisera energianvändningen ska också kunna få eventuella fördelar i form av sänkta energikostnader.

ENERGIMÅL VID BYGGPROJEKT, KWH/KVM

Enligt EU-direktivet om byggnaders energiprestanda ska all nybyggnation från och med 2018 nå nivån för nära-nollenergibyggnader (NNE). För offentligt ägda fastighetsbolag finns krav på att

successivt uppnå NNE. Dessvärre har exakta nivåer för begreppet NNE ännu ej bestämts. Men indikativt är bedömningen att en energianvändning uppgående till 50-60 kWh/kvm och år kommer att vara gällande. Akademiska Hus har därför under 2011 skärpt energirelaterade krav vid nybyggnad så att vi redan nu klarar en sådan nivå.

Sedan 2008 har Akademiska Hus ambitiösa energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. I flera av Akademiska Hus nybyggnadsprojekt har energianvändningen understigit inte bara Boverkets byggregler utan även nivåerna för "Green Building" och de för passivhus. Som del i arbetet för en minskad energianvändning i fastighetsbranschen medverkar också Akademiska Hus i branschorganisationer såsom Green Building Council, Statens Energimyndighet med flera.



I diagrammet visas några av Akademiska Hus byggnaders energianvändning. Fastighetsenergi, kyla och värme tillsammans jämförs med riksgenomsnittet 150 kWh/m², vilket nästan är tre gånger högre än Akademiska Hus bästa byggnader. Även jämfört med GreenBuilding standard så står de sig mycket väl. Byggnader som använder lite energi är oftast nya. Men även äldre byggnader kan energieffektiviseras. Ett bra exempel är Naturvetarhuset i Umeå som är ett 70-tals hus och numera ligger på energivärden under 50 kWh/m².

Under 2011 har Akademiska Hus anslutit sig till kraven för Miljöbyggnad Silver. Miljöklassningssystemet "Miljöklassad byggnad" ger en helhetsbild av hur en byggnad fungerar och är ett hjälpmedel för att spara energi, människors hälsa och miljön. Akademiska Hus har från och med 2011 nivå silver som krav vid alla större ny- och ombyggnationer. I september certifierades Studiecentrum i Lund som Akademiska Hus första byggnad enligt systemet.

MATERIALHUSHÅLLNING

Långsiktigt fastighetsägande, med generella och flexibla lokaler där kvalitet och hållbara material prioriteras minskar behovet av ombyggnader och utbyte av material. Återhållsamhet och ett effektivt materialutnyttjande minimerar utsläpp av växthusgaser och är positivt ur klimatsynpunkt. För växthuseffekten är inte bara uppvärmning utan även materialproduktionen avgörande. Materialproduktionen, inte minst stål och betongindustrin, står för omfattande CO₂-utsläpp.

Akademiska Hus arbetar aktivt för att effektivisera hantering och hushållning av material.

Under 2011 har Akademiska Hus inlett ett utvecklingsarbete tillsammans med byggindustrin avseende framtagande av ett plattformssystem. Plattformarna avser att reducera antalet bygg- och installationsdelar vilket ska leda till effektivisering av materialmängder samt öka kvaliteten.

Akademiska Hus har också bland annat medverkat till branschgemensamma "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Denna standard tillsammans med koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsuppgifter för hantering av avfall och deponi samt ekonomiska incitament i

branschen och samhällets lagstiftning utgör idag tunga styrinstrument för en bra hantering av byggavfall.

Fokus för arbetet är att försöka flytta från avfallshantering "nedströms" till materialhushållning "uppströms". LCC (Life cycle costs) används som underlag för beslut och bedömningar hur vi kan bli mer resurssnåla och varsamma med naturresurserna. LCC används regelmässigt som underlag för beslut vid systemval vid större ny- eller ombyggnadsprojekt.

UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN

Med farliga ämnen avses ämnen i kemiska produkter eller varor som kan påverka miljö eller hälsa på oönskat sätt. De kan finnas i form av inbyggda ämnen i byggvaror samt i kemiska produkter som används i fastighetsdriften.

Akademiska Hus är delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare i ett system för miljöbedömning av byggvaror kallat Byggvarubedömning, BVB. Ambitionen med BVB är att framtidens hus ska byggas med enbart miljöbedömda produkter. Systemet används såväl vid byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Akademiska Hus verkar för att branschens aktörer ska efterfråga och tillhandahålla byggvaror med allt bättre miljöprestanda vilket ska påskynda utvecklingen och utfasningen av varor med väsentliga negativa miljöegenskaper.

Akademiska Hus fortsätter arbetet med att implementera BVB som system för bedömning av kemiska produkter i förvaltning samt som system för materialdokumentation.

Redan för tio år sedan inventerade och sanerade Akademiska Hus samtliga PCB-haltiga fogar i ytterfasader. Sanering har också successivt skett där PCB förekommit invändigt i fogmassor, isolerglas, vissa golvmaterial samt i kondensatorer. Ett fåtal byggnader återstår och handlingsplaner finns upprättade för att åtgärda dessa i god tid innan 2014 och 2016 som krävs enligt förordningen om PCB med mera SFS 2010:963.

GOD INNEMILJÖ

Akademiska Hus strävar efter att skapa goda inomhusmiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i koncernens lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är "människan i rummet", vilket innebär att hälsoaspekten ska prioriteras vid motstridiga miljöintressen.

Radonmätningar

Akademiska Hus har tidigare genomfört indikativa radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Grundligare radoninventeringar med efterföljande och utförligare timvärdesmätningar har genomförts i byggnader där förhöjda nivåer indikerats. I och med införandet av Miljöbyggnad silver har gränsvärdet skärpts till 100 Bq. Till och med 2010 tillämpades att 200 Bq under kontorstid inte fick överskridas i våra byggnader även om Arbetsmiljöverkets gränsvärde för kontor var 400 Bq. Vidare ska från och med 2011 byggnader som under arbetstid har acceptabla nivåer men uppvisar nivåer över 500 Bq när ventilationen inte är i drift åtgärdas inom en femårsperiod genom åtgärder såsom grundtätning med mera.

Fukthantering

Akademiska Hus lägger stor vikt vid fuktsäkert byggande. På central nivå finns en certifierad fuktsakkunnig. Akademiska Hus generella krav för fuktsäkert byggande är upprättade i anslutning till branschstandard (ByggaF, Metod för fuktsäker byggprocess).

I samband med miljörevisioner eller som separata fuktrevisioner följer Akademiska Hus upp fukthanteringen i de enskilda projekten.

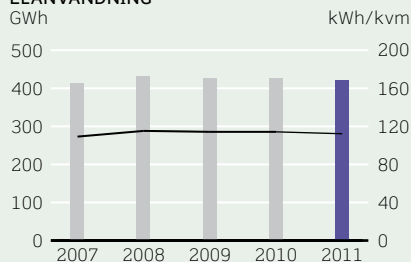
Uppfyllelse miljömål

| MILJÖASPEKTER | LÅNGSIKTIGA INDIKATORER | RIKTLINJER | AKTIVITETER/MÅLUPPFYLLELSE |
|--|---|--|--|
| ENERGIHUSHÅLLNING Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss. | Med 2000 års förbrukning som utgångspunkt ska energiförbrukningen (köpt energi per kvm) minska med 40 procent till år 2025. | Varje anläggning/byggnad ska på årsbasis ha en positiv tendens. | <ul style="list-style-type: none"> ■ 42 procent av samtliga anläggningar/byggnader använde mer energi 2011 jämfört med 2010. ■ Ekvivalenta utsläpp av växthusgaser (CO₂) för köpt energi redovisas. |
| | Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Energi. | <ul style="list-style-type: none"> * Alla nya byggnader ska uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för energi, nivå Silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Samtliga under 2011 påbörjade nya, större byggnader förväntas uppfylla Miljöbyggnad nivå Silver. |
| MATERIALHUSHÅLLNING Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt. | Vi bygger med långsiktig beständighet. | <ul style="list-style-type: none"> * I större omfattning använda oss av LCC som underlag för beslut vid systemval. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat inom bolaget på projektledardagar 2011. |
| UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN Vi ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras. | Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Material och kemikalier. | Akademiska Hus använder sig av egenskapsrelaterade kriterier vid bedömning av kemiskt innehåll i förvaltningsprodukter. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Byggvarubedömningen i verksamheten. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> * Alla nya byggnader ska uppfylla materialkrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. * Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för materialkrav, nivå Silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten. |
| INNEMILJÖ Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov. | Vid ny- och ombyggnad använder vi oss av Miljöklassad Byggnads indikatorer för området Innemiljö. | <ul style="list-style-type: none"> * Alla nya byggnader ska uppfylla innemiljökrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver. * Under 2011 ska en befintlig byggnad på varje region prövas mot Miljöbyggnads klassningskriterier för innemiljö, nivå Silver. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Implementerat Miljöbyggnad i verksamheten. |

- Helt uppfyllt
- Delvis uppfyllt
- Ej uppfyllt

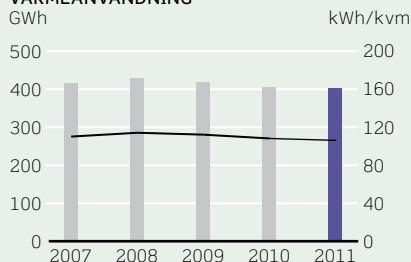
Miljöindikatorer

ELANVÄNDNING



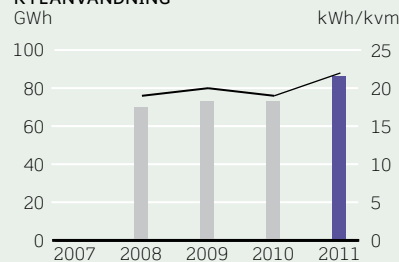
■ El, GWh — kWh/kvm

VÄRMEANVÄNDNING



■ Värme, GWh — kWh/kvm

KYLANVÄNDNING



■ Kyla, GWh — Kyla, kWh/kvm

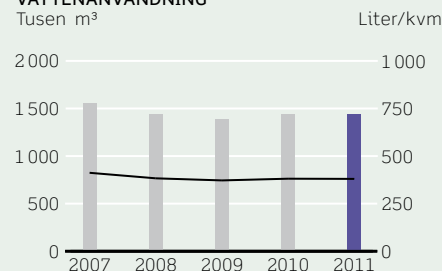
Från och med 2011 köper Akademiska Hus in bioenergbaserad el. Under 2010 köpte Akademiska Hus in ursprungsgaranterad el från vattenkraft. El som tillförts Akademiska Hus innan 2010 uppskattas ha en andel koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) som uppgår till 90 procent medan 10 procent kommer från fossila bränslen.

Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen vilket är en genomsnittssiffra avseende svensk fjärrvärme.

Akademiska Hus använder främst kyla från fri-kyla, bottenvatten och traditionell köldalstring. 50 procent av kylan beräknas produceras med el (kompressor-drift) med köldfaktorn 3.

Akademiska Hus har sedan tidigare ändrat rutiner för energiuppföljning vilket medför att värden före 2008 ej är jämförbara med värden från år 2008 och framåt. De redovisas dock i ovanstående sammanställning. Detta gäller speciellt kyla som ej redovisats alls innan 2008. Akademiska Hus använder sig av Bruksarea (BRA) i hållbarhetsfrågor när det gäller specifika tal för energi.

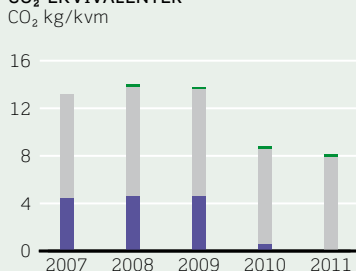
VATTENANVÄNDNING



■ m³ — Liter/kvm

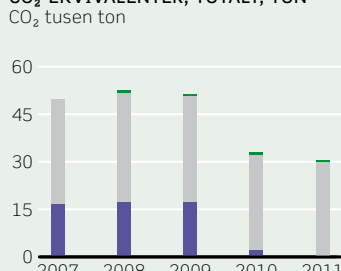
Akademiska Hus använder vatten från det kommunala kretsloppet.

CO₂-EKVIVALENTER



■ CO₂-ekvivalenter elkraft kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter värme kg/kvm
 ■ CO₂-ekvivalenter kyla kg/kvm

CO₂-EKVIVALENTER, TOTALT, TON



■ CO₂-ekvivalenter elkraft totalt
 ■ CO₂-ekvivalenter värme totalt
 ■ CO₂-ekvivalenter kyla totalt

Beräkningsgrunder för koldioxidekvivalenter

Ett snitt för inköpt fjärrvärme sätts till 74 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganet Svensk Fjärrvärme som resultat av LCA-studie (LivsCykelAnalys) för svensk fjärrvärmeenergi, levererad 2008.

Inköpt elenergi sätts till 0 g CO₂ per kWh. Nivån är angiven av branschorganisationerna Svensk Energi samt Svensk Fjärrvärme. Inköp av el består i helhet av bioenergbaserad el med en koldioxidpåverkan uppgående till 0 g CO₂ per kWh.

Ett snitt för inköpt fjärrkylenergi sätts till 10 g CO₂ per kWh levererad kyla.

Frikyla -bottenvatten mm- och traditionell köldalstring dominerar men också absorptionsteknik förekommer. Beräkningsgrund för CO₂-alstringen är att 50 procent av kylan produceras med el (kompressor-drift) och att köldfaktorn, inklusive kylaggregatbundna pumpar, fläktar m m, är 3. Annan pumpenergi mm (el) uppskattas uppgå till en nivå som svarar mot 10 procent av köldalstringen. För varje alstrad kWh kylanhet åtgår då 0.5/3 = 0.17 kWh el samt pumpel mm, 0.1 kWh, som i sin tur totalt representerar 0.27*40 = 10 g CO₂. Beräkningen för fjärrkyla baseras på att elenergi för köldalstring genererar 40 g CO₂ per kWh.

VIKTIGA HÄNDELSER

Sedan 2011 köper Akademiska Hus endast in bioenergbaserad el.

Akademiska Hus nya byggnader ska från och med 2011 uppfylla energikrav enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN PER REGION

| REGION | EL kWh/kvm | | | VÄRME kWh/kvm | | | KYLA kWh/kvm | | | VATTEN Liter/kvm | | |
|-------------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|--------------|-----------|-----------|------------------|------------|------------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2009 | 2010 | 2011 | 2009 | 2010 | 2011 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Syd | 129 | 130 | 129 | 113 | 110 | 117 | 33 | 31 | 34 | 447 | 395 | 439 |
| Väst | 101 | 99 | 95 | 77 | 76 | 72 | 12 | 9 | 9 | 372 | 342 | 359 |
| Öst | 103 | 104 | 105 | 91 | 86 | 88 | 32 | 36 | 41 | 375 | 419 | 373 |
| Uppsala | 134 | 134 | 125 | 148 | 140 | 135 | 0 | 1 | 4 | 199 | 216 | 260 |
| Stockholm | 108 | 107 | 109 | 128 | 122 | 122 | 29 | 28 | 34 | 421 | 481 | 444 |
| Norr | 110 | 107 | 103 | 87 | 82 | 76 | 8 | 9 | 10 | 410 | 388 | 370 |
| SNITTVÄRDE | 114 | 114 | 112 | 112 | 108 | 107 | 20 | 19 | 23 | 372 | 381 | 380 |



Kompetent personal från Campus Solna.

Kunskap om den akademiska världen

Genom vår goda kunskap om den akademiska världens verksamhet och villkor har vi en unik kompetens och förmåga att förstå kundens krav och behov.

STATLIGA BOLAG I FRAMKANT

Statens ägarpolicy anger som en viktig del områdena etik, miljö, mänskliga rättigheter, jämställdhet, friska arbetsplatser och mångfald. Statliga bolag ska vara föredömen och ligga i framkant och det ska finnas en genomtänkt strategi för dessa hållbarhetsfrågor.

Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med att utveckla arbetsplatserna. Genom att erbjuda en utvecklande och engagerande miljö, med delegerat ansvar och tydliga mål ända ner på individnivå, vill vi utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Genom att på ett strukturerat och samordnat sätt berätta om Akademiska Hus unika styrkor som företag och arbetsgivare försöker vi attrahera nya medarbetare. Ledarskapet ska vara tydligt och medarbetarna ska känna ledningens stöd och engagemang. Vi fokuserar på hållbar social utveckling avseende arbetsmiljö, etik och mångfald.

EN ATTRAKTIV ARBETSPLATS FÖR ATT ATTRAHERA KOMPETENS

Idag råder konkurrens om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen. Akademiska Hus tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar till att göra Akademiska Hus attraktivt för nya medarbetare. Företaget ska ha en positiv inställning till

individuell utbildning och utveckling samt satsning på hälsa och säkerhet vilket vi vill ska göra Akademiska Hus till ett attraktivt företag. För att tydliggöra vårt erbjudande har Akademiska Hus initierat ett projekt för 2012, som handlar om hur vi skall profilera företaget som en attraktiv arbetsgivare.

UTBILDNING OCH UTVECKLING

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verksamma inom just högre utbildning och forskning är det viktigt att medarbetarna från början har en god utbildningsnivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar.

Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under 2011 har 96 procent (92) haft utvecklingssamtal med sin chef.

Samtalet dokumenteras i ”individuell handlingsplan” där målen ska vara; tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara. När det gäller styrkor och förbättringsråden, dokumenteras om det är någon kompetens som behöver förstärkas och vilka aktiviteter som då krävs. Utbildningskostnaden per anställd 2011 var i genomsnitt 28 000 kronor (22 000).

Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive yrkeskompetenser, men även generella utbildningar för att stötta personlig utveckling. Ett antal interna utbildningar för chefer togs fram under 2011. Dels ett ledarprogram för chefer i första linjen som utgår från Akademiska Hus ledningsfilosofi som beskriver de förväntningar vi som företag har på våra ledare. Syftet är att ge grundläggande kunskaper och verktyg som skall generera goda förutsättningar för att utveckla en ledarstil som ger ett tydligt chef- och ledarskap. En rekryteringsutbildning för chefer togs också fram med syftet att fördjupa kunskaperna, väcka nya tankar och öka kvaliteten i våra rekryteringar.

En gång per år hålls en gemensam utbildningsdag för alla medarbetare i koncernen. Fokus på utbildningsdagen är kunskap om och förståelse för de delar av koncernen där man inte själv är verksam. Till utbildningsdagen inbjuds även kunder och andra externa föreläsare.

NÖJDA MEDARBETARE

Nöjd medarbetarindex (NMI) mäter hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare. NMI mäts årligen i en enkät. Resultatet för 2011 visar att Akademiska Hus medarbetare är mer nöjda med sin arbetssituation jämfört med föregående år. Nöjd

medarbetarindex (NMI) uppgår för 2011 till 70 (67). Analysen av årets NMI-mätning visar på förbättringsområden inom samarbete och organisation. Under 2012 är dessa områden prioriterade. Det innebär att dra nytta av att vara en koncern, arbeta på nya sätt, mer samordnat och hitta de mest effektiva arbetsätten, alltid med fokus på kunden

Betygsskalan är 100-gradig där 70–80 är ett starkt betyg och över 80 är excellent. De viktigaste faktorerna bakom NMI är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens och utveckling, kommunikation samt ledarskap.

Svarsfrekvensen i NMI-enkäten för 2011 uppgick till 92 procent (93).

Resultatet redovisas på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för samtliga medarbetares handlingsplaner.

ARBETSMILJÖARBETET 2011

Arbetsmiljöarbetet inom Akademiska Hus är sedan 2007 certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete". Under år 2009 omcertifierades ledningssystemet för arbetsmiljöarbetet för en ny treårsperiod.

Liksom tidigare år genomför certifieringsorganet årligen uppföljande certifieringsrevisioner vilket innebär att revisorerna besöker varje region och koncernkontoret.

Huvudfokus för år 2011 års uppföljande certifieringsrevisioner har riktats mot arbetsmiljöarbetet i de yttre verksamheterna, dvs. förvaltning och byggprojekt samt kring det stora ledningsutvecklingsprogrammet som påbörjats under året.

Det viktigaste sättet för Akademiska Hus att följa hur arbetsmiljöarbetet utvecklas och uppsatta mål nås sker i huvudsak, utöver certifieringsrevisioner, genom kontroller av skiftande karaktär. Dessa kontroller inleds med att varje enhet inom bolaget årligen kartlägger den egna verksamhetens arbetsmiljörisker. Utifrån riskkartläggningen utarbetar enheten en aktivitetsplan med mål att genom utbildning och åtgärder förbättra förutsättningarna för att förhindra olyckor och tillbud.

Ett viktigt verktyg för att mäta hur personalen inom Akademiska Hus uppfattar arbetsmiljön är medarbetarundersökningen (NMI). Flera av frågorna i denna undersökning riktar sig direkt mot sådana delar av arbetsmiljön som Akademiska Hus personal anser vara prioriterade. I medarbetarundersökningsfrågan "Tycker du att Akademiska Hus hanterar arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt" instämmer 83 procent av medarbetarna (79).

De tre viktigaste och prioriterade arbetsmiljöområdena var för år 2011:

- Ledarskap, organisation och medverkan
- Stress
- Ergonomi och inomhusmiljö

För arbetsmiljöområdet "Ledarskap, organisation och medverkan" har vi under året inlett ett ledningsutvecklingsprogram där dessa aspekter ingår. Inledningsvis riktas denna utbildning mot första linjens chefer dvs de som har personalansvar.

Formen för riskkartläggningen har gradvis förbättrats under året där vi idag utför dessa på likformigt sätt inom koncernen vilket innebär att det är lättare att göra jämförelser och lära av varandra.

FRISKVÅRDSSATSNING

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera alla anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Friskvårdsinspiratörernas uppgift är bland annat att erbjuda alla medarbetare möjligheten att prova på olika friskvårdsaktiviteter under året. Ett koncerngemensamt tema finns varje år och 2011 var "Kostens år". Ett flertal uppskattade aktiviteter med detta tema arrangerades inom respektive region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan nyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Akademiska Hus har även sedan några år tillbaka en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med den som Försäkringskassan har infört. Sjukfrånvaron under året var fortsatt låg och uppgick till 3,7 procent (3,3). Andelen långtidssjuka, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde drygt hälften, 2,0 (1,6) procentenheter av den totala sjukfrånvaron. Samtliga medarbetare som är långtidssjuka är under behandling och rehabiliteringsåtgärder påbörjas så snart som möjligt enligt vår gällande rehabiliteringsrutin.

PERSONALSTRUKTUR OCH OMSÄTTNING

Antalet medarbetare uppgick vid utgången av 2011 till 415 (421). Medelåldern i koncernen uppgår till 47,9 år (48,2). 53 (53) procent av de anställda är mellan 30 och 50 år och endast 4 (3) procent är under 30 år.

Personalomsättningen har under 2011 ökat och uppgår till 11,2 procent (6,9). Pensionsavgångarna under 2011 var 20 stycken (8). Vid årsskiftet 2011/2012 var 49 (58) medarbetare 61 år eller äldre.

Av Akademiska Hus medarbetare är 24

procent (24) kvinnor. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad. Det finns en medveten strävan i Akademiska Hus att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma processgrupper.

En lönekartläggning baserad på likvärdiga/lika befattningar, jämförelse av kvinnodominerade befattningsgruppers lönenivå med "icke kvinnodominerade" roller inom respektive grupp har genomförts. Resultatet av kartläggningen visar att inga löneskillnader har kunnat påvisas vid i övrigt lika befattningar.

KOLLEKTIVAVTAL MED MERA

Akademiska Hus tillhör arbetsgivarorganisationen Almega Tjänsteförbunden, bransch Almega Fastighetsarbetsgivarna.

Mellan Almega Fastighetsarbetsgivarna och Unionen, Ledarna, Sveriges Ingenjörer och SEKO finns ett kollektivavtal. Samliga anställda i Akademiska Hus omfattas av detta avtal. Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten specificeras i gällande kollektivavtal för Akademiska Hus.

Akademiska Hus har inga verksamheter där anställas föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal är väsentligt hotade, ej heller verksamheter där det finns väsentlig risk för barnarbete eller unga arbetare som utsätts för farligt arbete eller verksamheter som anses ha betydande risk för att fall av tvångsarbete eller obligatoriskt arbete ska uppkomma.

MÅNGFALDSARBETE

I Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald. Akademiska Hus väger vid varje rekryteringstillfälle in detta som en viktig faktor.

11 (11) procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 45 (46) personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

Akademiska Hus jämställdhets- och mångfaldsplan är ett styrinstrument och uttryck för synen på jämställdhet mellan män och kvinnor, vilken fastställer att lika villkor skall råda för arbetstagare och arbetsökande oberoende av etnisk tillhörighet, ålder, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning eller funktionshinder. Under 2011 har inget fall av diskriminering anmälts eller granskats.



Långsiktiga och ansvarsfulla relationer

Akademiska Hus starka ställning på hyresmarknaden för universitet och högskolor medför också ett särskilt stort ansvar för en god etik i våra affärsrelationer. Akademiska Hus etikpolicy är verktyget för att säkerställa att vi uppfyller detta ansvar.

ANSVAR

Akademiska Hus leverantörer utgör en förlängning av den egna verksamheten. Därför ska vårt ansvarstagande även gälla för våra leverantörer. Detta regleras genom de leverantörsavtal som upprättas.

Många av de leverantörer som Akademiska Hus arbetar med är mycket avancerade vad gäller miljöansvar och ansvarsfrågor som arbetsvillkor, hälsa och säkerhet.

Akademiska Hus är ofta en stor kund för vissa leverantörer och de upphandlingar som genomförs kan vara stora och viktiga. Därför är ambitionen att koncernen ska agera transparent och inte under några omständigheter låta sig påverkas på ett otillbörligt sätt.

INTEGRITET

Akademiska Hus ambition är att vara ett företag som med hög integritet och moral driver och utvecklar en sund verksamhet. Vår verksamhet ska utmärkas av en oklanderlig affärsetik. Så värnar vi bäst långsiktiga relationer till våra kunder och framgång i våra affärer. En ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet omfattar också ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete. I god etik ligger att vi tar ett personligt ansvar, är engagerade och ärliga samt gör oss delaktiga genom att hjälpa och stödja varandra. Med ett sådant förhållningssätt skapar vi tillit.

En allmän princip i vårt etiska förhållningssätt är att följa lagar och förordningar samt vad som menas med god sed i vår bransch. Vi strävar efter en öppen attityd i dialogen med dem som påverkas av vår verksamhet och är tydliga med vilka villkor och regler som gäller i vårt bolag. Vi strävar efter att våra leverantörer och underleverantörer följer våra etiska principer. I vår affärsverksamhet ska vi inte använda metoder som korrupcion, mutor och illojala konkurrensbegränsande åtgärder som

snedvrider marknaderna och hindrar ekonomisk, social och demokratisk utveckling.

Våra relationer mellan kolleger och mellan ledning och medarbetare ska bygga på ömsesidig respekt och värdighet. Vi strävar efter att ha bästa tänkbara arbetsmiljö där alla ges lika möjligheter oavsett kön, nationalitet, religion, etnisk tillhörighet eller andra särskiljande egenskaper.

Eftersom Akademiska Hus har en hög marknadsandel är vårt agerande särskilt viktigt. En god service till kunder och till brukare ska stå i centrum. Akademiska Hus har ett viktigt ansvar att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation och tillsammans med våra kunder utvecklar vi deras verksamheter och varumärken. Det är ett ansvar Akademiska Hus ska leva upp till och en viktig grund för Akademiska Hus existensberättigande.

RESPONS

Akademiska Hus byter metod i det strukturerade inhämtandet av synpunkter från kunderna. Den sedvanliga kvantitativa enkätundersökningen med cirka 800 hyresgäster, benämnd Nöjd kundindex (NKI) kommer under våren 2012 att ersättas av en kvalitativ studie i form av djupintervjuer. 2012 års kundundersökning har fått namnet Respons och är en studie där 20 representanter hos våra 14 största kunder intervjuas.

Syftet med undersökningen är att lyfta fram synpunkter från våra största kunder och på så sätt ge oss en bättre förståelse för hur vi kan fortsätta att förbättra och utveckla våra kundrelationer. Undersökningen ska också ge ett bra underlag till uppföljning av 2011 års verksamhet och underlag till koncernstyrelsens diskussion om strategiska vägval inför kommande år.

ETIKPOLICY

Akademiska Hus etikpolicy tydliggör företagets moraliska och etiska värden samt förväntningar på de anställda när det gäller kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn.

Etik kan kortfattat definieras som en genomtänkt uppfattning om vad som är rätt eller fel. Etikpolicyn ger stöd för hur de anställda ska agera i olika situationer. Varje enskild individ har dock ytterst ett personligt ansvar för sina etiska ställningstaganden. God etik kräver att alla tar på sig ett verkligt personligt ansvar. I god etik ligger ärlighet, hjälpsamhet och att stödja varandra både i yrkesrollen och privat. God affärsmoral kräver i samarbetet med våra kunder och andra affärsrelationer att vi gör allt vi utlovat och rättar till misstag utan diskussion. Vår strävan är att kunder och intressenter ska anse att Akademiska Hus, med hög integritet och moral, driver och utvecklar en sund och framgångsrik verksamhet.

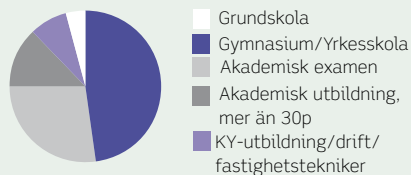
Samtliga anställda har utbildats om etikpolicyns innehåll. Etikpolicyn finns även tillgänglig på Akademiska Hus plattform för intern information och kommunikation, intranätet AkaCampus.

ETIKPOLICY I KORTHET

- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affärsetik.
- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsesidigt stark och varaktigt relation till sina anställda och sina kunder.
- Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.

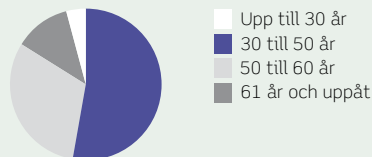
Sociala indikationer

UTBILDNINGSNIVÅ



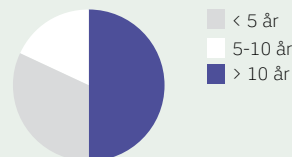
Flest anställda tillhör yrkeskategorin drifttekniker med relevant yrkesutbildning eller erfarenhet. Ledningspersonal har oftast akademisk utbildning.

ÅLDERSFÖRDELNING



Över hälften av de anställda är mellan 30 och 50 år.

ANSTÄLLNINGSTID



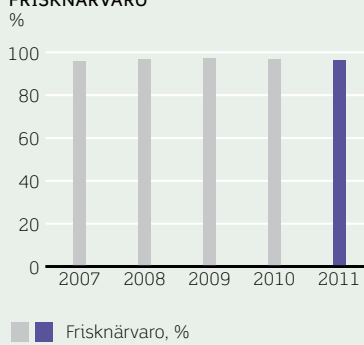
68 procent av de anställda har varit anställda i över fem år.

PERSONALOMSÄTTNING KONCERNEN



Personalomsättningen för 2011 uppgick till 11,2 procent (6,9). Under 2011 gick 20 personer i pension. Antalet pensionsavgångar uppgår till cirka 10 per år.

FRISKNÄRVARO



Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,7 procent (3,3), varav långtidssjukfrånvaron, utgjorde 2,0 (1,6) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

FÖRDELNING AV ANTAL ANSTÄLLDA I BEFATTNING OCH KÖN

| | KVINNOR | MÄN |
|-----------------------|------------|------------|
| Drifttekniker | 5 | 145 |
| Fastighetsingenjör | 4 | 41 |
| Förvaltare | 4 | 27 |
| Fastighetschef | 2 | 10 |
| Projektledare | 8 | 27 |
| Ekonomipersonal/Admin | 48 | 15 |
| Ledning | 8 | 8 |
| IT/Kommunikation | 19 | 25 |
| Övriga tjänster | 3 | 16 |
| Totalt | 101 | 314 |

ANDEL I PROCENT

24% **76%**
Inom Akademiska Hus finns en medveten strävan till bättre balans i könsfördelningen.

UTDRAG UR MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGEN

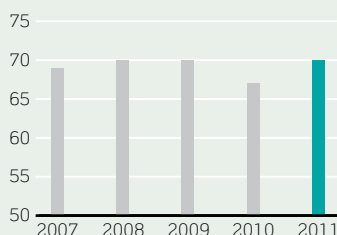
| | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|------|------|------|
| Jag känner till vilka strategiska mål som gäller för Akademiska Hus | 83 | 83 | 88 |
| Min chef följer upp min individuella handlingsplan | 74 | 75 | 83 |
| Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter | 79 | 77 | 78 |
| Akademiska Hus ger mig möjlighet att utveckla den kompetens jag behöver för mitt arbete | 78 | 73 | 83 |
| Jag känner mig respekterad av min närmaste chef | - | 80 | 85 |
| Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbetet | 83 | 82 | 84 |
| Trivs du på jobbet | 89 | 87 | 89 |

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) – BAKOMLIGGANDE FAKTORER

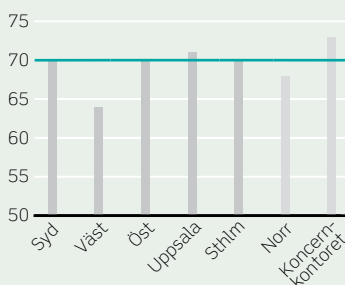
| | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Arbetsgivare | 75 | 70 | 74 |
| Arbetsuppgifter | 79 | 77 | 78 |
| Samarbete och organisation | 66 | 62 | 66 |
| Kompetens och utveckling | 79 | 75 | 84 |
| Mål * | - | - | 83 |
| Utvecklingssamtal | 76 | 78 | 81 |
| Ledarskap | 73 | 73 | 78 |
| Lön | 49 | 44 | 52 |
| Fysisk arbetsmiljö | 82 | 80 | 83 |
| TOTAL NMI | 70 | 67 | 70 |

* Nytt område för 2011

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI)



NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) PER REGION



ETIKPOLICY I KORTHET

Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affäretik.

Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsidigt stark och varaktig relation till sina anställda och sina kunder.

Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet sträva efter att bedriva ett ansvarsfullt energi- och miljöarbete.

Intressentdialogen



Handelshögskolan, Göteborg.

Genom dialog och samverkan skapas värden för alla de som studerar, forskar och arbetar i Akademiska Hus fastigheter. Vi eftersträvar en öppen, aktiv dialog med samtliga intressenter. Informationen ska vara transparent och lättillgänglig.

VÅRA INTRESSENER

Akademiska Hus intressenter definieras som de organisationer eller personer som påverkas av våra aktiviteter, produkter och tjänster, och vars handlingar kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt genomföra vår vision – att bli världsledande på kunskapsmiljöer. Intressenterna har identifierats genom en kartläggning av den påverkan Akademiska Hus har på olika grupper eller personer eller den påverkan olika grupper eller personer har på Akademiska Hus.

Akademiska Hus verksamhet sker i nära samverkan med företagets viktigaste intressenter. Denna samverkan är en förutsättning för vårt uppdrag; ”att erbjuda universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning”. Det är den förväntan som ägaren av Akademiska Hus, den svenska staten, har på bolaget.

Akademiska Hus ska vara en aktiv partner till sina kunder, universitet och högskolor. Vi ska vara framtidsinriktade och vårt nytänkande skapar förutsättningarna för framtidens kunskapsmiljöer. Kunskapsmiljöer som bidrar till våra kunders attraktionskraft. Vi ska också vara experter och ha en effektiv förvaltning av hög kvalitet och en finansiell stabilitet. Akademiska Hus ska även erbjuda hög service och kvalitet till sina brukare; studenter, fors-

kare och universitetsanställda. Kreditgivarna förväntar sig en god ekonomisk förvaltning och finansiell transparens så att risker och möjligheter kan analyseras av kreditanalytiker.

Anställda förväntar sig att Akademiska Hus ska vara en god arbetsgivare och erbjuda bra anställningsvillkor, säker arbetsmiljö och möjligheter till professionell utveckling. Akademiska Hus leverantörer förväntar sig tydliga kravställningar på samarbete och hög integritet vad gäller affärsetik; samma krav ställer Akademiska Hus i sin tur på bolagets leverantörer.

Akademiska Hus förväntas leva upp till de krav som ställs från omgivande organisationer. Det gäller både att följa formell reglering från myndigheter och att leva upp till vissa av de förväntningar som intresseorganisationer har på Akademiska Hus vad gäller exempelvis miljöfrågor. Akademiska Hus förväntas interagera med lokalsamhället för att skapa utveckling av städer och regioner.

De intressenter som Akademiska Hus identifierar som de viktigaste är förutom ägaren staten också; kunder, brukare, kreditgivare, anställda, leverantörer, media och politiker. Kommunikation med intressenterna pågår kontinuerligt som en integrerad del av verksamheten. I tabellen specificeras de mest förekommande typerna av dialog med respektive intressentgrupp.

| INTRESSENTGRUPP | FRÅGOR | DIALOG | RESULTAT (EFFEKT) |
|-----------------|--|---|---|
| ÄGARE | Lönsamhet, ansvarsfullt företagande | Årsstämma, styrelsearbete, möten, akademiskahus.se | Årsredovisning, bolagsstyrningsrapport, utdelning |
| KREDITGIVARE | Lönsamhet, ansvarsfullt företagande, finansiell stabilitet, riskhantering | Möten, delårsrapporter, årsredovisning | Krediter, förtroende |
| KUNDER | Energieffektivitet, byggnaders miljöpåverkan, kunskapsmiljöer | Kundnöjdhetsundersökning Respons, kundmöten, akademiskahus.se | Synpunkter från kvalitativa kundintervjuer |
| BRUKARE | Kunskapsmiljöer | Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se | Ökad kännedom om Akademiska Hus |
| LEVERANTÖRER | Leverantörernas miljöarbete och sociala ansvar, arbetsvillkor för anställda, betalningsförmåga | Upphandling, förhandling, akademiskahus.se | |
| LOKALSAMHÄLLE | Stadsplaner | Förstärkt kommunikationsarbete, akademiskahus.se | |
| ANSTÄLLDA | Kompetensutveckling, arbetsmiljö, organisation | Medarbetarundersökning (NMI), akademiskahus.se | Jämställdhetsplan, utbildningar, aktiv rekrytering, chefsdagar, möten om vision |
| MEDIA | Kunskapsmiljöer | Pressmeddelanden, intervjuer, akademiskahus.se | Tydligare bild av Akademiska Hus bidrag |
| POLITIKER | Kunskapsveriges utveckling | Årsöversikt, akademiskahus.se | Ökat intresse för kunskapsmiljöer |

VÅRA VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

De viktigaste hållbarhetsfrågorna identifieras via det nätverk av miljökoordinatorer som Akademiska Hus har och genom styrgruppen för hållbarhetsarbetet där delar av ledningsgruppen för Akademiska Hus ingår.

Den fråga, i dialog med intressenterna, som framstår som den viktigaste rör energi och klimat. Fastigheter står för cirka 40 procent av energianvändningen i Sverige och Akademiska Hus fastigheter utgör ungefär en femtiondel (två procent) av lokalfastigheterna i Sverige. Akademiska Hus fastigheter förväntas ha en hög energieffektivitet och en så liten klimatpåverkan som möjligt. En annan viktig fråga rör de underleverantörer Akademiska Hus använder. Det gäller både materialval som görs i samband med nybyggnationer och arbetssätt vad gäller miljöansvar och socialt ansvar. Det innefattar leverantörernas eget miljöarbete och de arbetsvillkor som gäller för anställda hos underleverantörer.

Akademiska Hus förväntas också upprätthålla en god etik i de affärsrelationer som koncernen har. Det är särskilt viktigt för en aktör som Akademiska Hus som med sin storlek är en mycket stor aktör med en stark ställning på marknaden.

Akademiska Hus anställda förväntar sig att bolaget är en god arbetsgivare som erbjuder bra utvecklingsmöjligheter samt en säker och hälsosam arbetsmiljö. Jämställdhet, mångfald och insatser för ”balans i livet” ingår i detta.

MARKNADSHYROR

En fråga som väckt debatt om Akademiska Hus rör hyressättningen. Vissa grupper anser att det är fel att Akademiska Hus tillämpar en

hyressättning som baseras på marknadsvillkor. Enligt kritikerna anses universitet och högskolor betala en hyra som minskar en budget som annars kunde ha gått till utbildningsverksamhet eller forskningsprojekt. Men egentligen är det en mycket enkel princip som ligger till grund för tanken om marknadshyror – samma princip som används när ett pris sätts på andra nyttigheter (varor eller tjänster) som vi köper – nämligen den fria prisbildningen.

Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats av den svenska staten och förväntas ha konkurrenskraftiga hyror. Marknadsandelen är idag 63 procent vilket gör Akademiska Hus till den ledande hyresvärden för universitet och högskolor. Med storleken följer också ett ansvar. För att inte snedvrider konkurrensen är det viktigt att våra hyror och villkor stämmer överens med den övriga marknaden. Akademiska Hus arbetar på samma villkor som, och i konkurrens med, andra fastighetsbolag. Ägarens ambition är att låta Akademiska Hus vara en av flera aktörer på en marknad där kunderna kan förhandla sig till den lösning som bäst tillgodoser deras behov. En god resultatutveckling, ekonomisk uthållighet och finansiell kapacitet eftersträvas. Akademiska Hus ska uppfylla de mål som ägaren ställer på avkastning, soliditet och utdelning.

Det är Akademiska Hus förhoppning, och målsättning, att bolagets kunder tycker att prissättningen motsvarar det som erbjuds. Målet är att bygga, utveckla och underhålla moderna miljöer för forskning, utbildning och innovation. Akademiska Hus finansiella styrka gör att universitet och högskolor kan växa oavsett konjunktur. Detta är en trygghet för kunderna och en garanti för Sveriges utveckling som kunskapsnation.