

Årsredovisning 2014

med Hållbarhetsredovisning



Samverkan, hållbarhet och
affärsmässighet i fokus



AKADEMISKA HUS

Om Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett av landets största fastighetsbolag. Tillsammans med universitet och högskolor vill vi stärka Sverige som kunskapsnation. Det gör vi genom att bygga, utveckla och förvalta miljöer för utbildning, forskning och innovation.

Omslaget - en del av konsten på Skandionkliniken

Uppförandet av Skandionkliniken har inneburit en unik möjlighet att genom ett samspel mellan arkitektur och konst sätta själva vårdmiljön i fokus. Syftet har varit att skapa en kreativ, harmonisk och inspirerande behandlings- och arbetsmiljö, till nytta både för patienter som vårdas för cancer på kliniken och för personalen som arbetar där.

4 Samverkan för framtida kunskapsmiljöer

Samtidigt som Kunskapssverige växer ökar den globala konkurrensen för de svenska lärosätena. Attraktiva campus- och kunskapsmiljöer kan bidra till att locka forskare och studenter. Akademiska Hus förmåga att motsvara kraven och leverera blir därmed en viktig pusselbit för våra kunder när de ska locka och attrahera talanger från hela världen.

→ Läs mer på sidorna 4-5

Fördjupad dialog med intressenter 16

Förståelse för intressenternas synpunkter och utmaningar är grundläggande för att vi ska kunna uppfylla vår ambition att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Under hösten 2014 genomfördes en fördjupad dialog med fokus på hållbarhet med ett urval av intressenterna.

→ Läs mer på sidorna 16-17

27 Halvering av mängden köpt energi

Akademiska Hus har som mål att minska mängden köpt energi med 50 procent till 2025, med utgångspunkt från år 2000. Målsättningen har inneburit ett intensivt effektiviseringsarbete inom energiområdet och innebär att vi idag använder cirka 25 procent mindre energi per år och kvadratmeter i våra byggnader jämfört med år 2000.

→ Läs mer på sidorna 27-30

Byggprocessen – en samverkansprocess 42

I Akademiska Hus byggprocess är det nära till kunden. Vi har en väl utvecklad process och konkreta program för en planering som tar sin utgångspunkt i kundens krav. Processen varierar beroende på projekttyp och entreprenadform. Vid byggandet av VHC i Uppsala tillämpades samverkansentreprenad, vilket innebär ett större samarbete mellan Akademiska Hus och entreprenören.

→ Läs mer på sidorna 42-43

Om årsredovisningen 2014

Den reviderade årsredovisningen omfattar sidorna 63-107. I år presenteras vårt hållbarhetsarbete integrerat i årsredovisningen och redovisas enligt GRI G4. Hållbarhetsredovisningen omfattar de sidor som anges på sidan 110 och är översiktligt granskad.

Innehåll

Översikt 2014	2
Vd har ordet	4
Vårt uppdrag	6
Drivkrafter och utmaningar	7
Verksamhetens grunder	8
Marknad och efterfrågan	10
Riskinventering	14
Intressentdialog	16
Väsentlighetsanalys	18
Måluppfyllelse	20
Verksamhetsbeskrivning	
Processer	22
Fastighets- och campusplanering	24
Förvaltning och uthyrning	27
Byggprocessen	36
Fastighetsvärdering	44
Medarbetare, vi som gör det	46
Regionöversikt	50
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	52
Styrelse	56
Företagsledning	58
Styrelsens rapport om intern kontroll	60
Granskningsrapport	62
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	63
Risker och riskhantering	64
Finansiering	66
Vinstdisposition	71
Flerårsöversikt	72
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	74
Resultaträkningar	74
Rapport över totalresultat	75
Balansräkningar	76
Förändringar av eget kapital	78
Kassaflödesanalyser	80
Noter	81
Styrelsens underskrifter	107
Revisionsberättelse	108
OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN	110
GRI-data	111
GRI- och COP-index	112
Styrelsens underskrifter	114
Bestyrkanderapport	115
FASTIGHETSFÖRTECKNING	116
DEFINITIONER OCH ADRESSER	132

Översikt 2014

Fler studentbostäder. Akademiska Hus har fått ett förtydligt uppdrag. Nu står det uttryckligen i den beslutade statsbudgeten för 2015 att Akademiska Hus uppdrag också omfattar möjligheten att bygga och förvalta studentbostäder.

Hyresintäkterna uppgick till 5 495 Mkr (5 359). Ökningen beror i huvudsak på driftsättningar, reducerade med effekter från avyttrade fastigheter.

Driftöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 506). Ökade hyresintäkter och minskade kostnader för främst drift och underhåll har medfört att driftöverskottet ökat.

Resultat före skatt uppgick till 6 261 Mkr (3 275). Ökningen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastigheter.

Resultatpåverkande värdeförändringar i fastigheter uppgick netto till 3 529 Mkr (232), i huvudsak beroende på sänkta direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Årets resultat blev 5 215 Mkr (2 568).

Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 3 004 Mkr (2 754). Under året har fastigheter till ett värde i balansräkningen om 2 752 Mkr (375) avyttrats.

Direktavkastningen (exklusive fastigheter under uppförande) uppgick till 6,9 procent (6,8).

Total energianvändning har minskat med 9 kWh/kvm (2) och innebär en minskning av energikostnaderna med 56 Mkr.

Styrelsen föreslår en utdelning om 676,81 kronor (643,56) per aktie, totalt 1 445 000 000 kronor.

Aula Medica i Solna blev Årets Bygge 2014

Ett prestigefyllt pris till en profilbyggnad, som Akademiska Hus uppfört åt Karolinska Institutet på Campus Solna.

Bland totalt 20 nominerade projekt blev det Aula Medica, ritad av Wingårdhs Arkitektkontor, som vann juryns gunst.

- Det är en enormt stor ära för oss. En fantastisk byggnad och ett unikt projekt. Ett mycket gott samarbete har möjliggjort denna byggnad i absoluta världsklass, säger Sten Wetterblad, regiondirektör för Akademiska Hus region Stockholm.

Skandionkliniken i Uppsala

Under året invigdes nordens första anläggning för cancerbehandling med protonstrålning. Kliniken ägs av Akademiska Hus och verksamheten drivs av sju landsting, genom Kommunalförbundet för Avancerad Strålbehandling, KAS.

Uppförandet av Skandionkliniken har inneburit en unik möjlighet att genom ett samspel mellan arkitektur och konst sätta själva vårdmiljön i fokus. Syftet har varit att skapa en kreativ, harmonisk och inspirerande behandlings- och arbetsmiljö, till nytta både för patienter som vårdas för cancer på kliniken och för personalen som arbetar där. Skandionkliniken är nominerad till Årets Bygge 2015.



Lux i Lund – invigt och prisat

Ett nytt centrum för humaniora och teologi i Lund är på plats. Huset sticker ut med många mötesplatser och med tydlig anknytning till Kunskapsstråket. Arkitekterna bakom LUX, Mats White och Jakob Peetre från Jais Arkitekter, vann Lunds stadsbyggnadspris 2014.

- Som fastighetsägare är vi väldigt stolta över att arkitekterna bakom LUX får Lunds stadsbyggnadspris. LUX är en viktig mötesplats med många kontaktskapande ytor och stärker Kunskapsstråkets attraktionskraft, säger Tomas Ringdahl, regiondirektör Akademiska Hus region Syd.



Humanisthuset i Umeå

Med en inbjudande entré och öppen planlösning är Humanisthuset tillgängligt för studenter, personal och allmänhet. Det 42 år gamla Humanisthuset har vuxit med 580 kvadratmeter och byggts om för att bättre fungera som mötesplats och för att ge nya pedagogiska möjligheter. Invigningen av det nya Humanisthuset ägde rum den 20 oktober 2014.

Hållbart och effektivt 2014

→ **Pris för hållbart stadsprojekt.** Stadsdelsprojektet Albano i Stockholm, där bland annat 1 000 nya studentbostäder planeras, utsågs av Sweden Green Building Council till Sveriges främsta hållbara stadsdelsprojekt.

→ **Nominering för Årets Bygge.** VHC - Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum på Campus Ultuna i södra Uppsala invigdes och nominerades till årets bygge 2015.

→ **Högeffektiv solcellsanläggning.** Under året klipptes bandet till den unika anläggningen, den största i sitt slag. 850 kvadratmeter med högeffektiva solpaneler har installerats på taket av Maskinteknikhuset, på Lunds Tekniska Högskola.

→ **Självförsörjande med värme och kyla.** En geoenergianläggning invigdes på Karlstads universitet. Karlstad står nu för Europas första universitetsområde som till största del är självförsörjande med värme och kyla till sina byggnader.

→ **Effektivare internt.** En rad åtgärder för att öka vår interna effektivitet har gett goda resultat. Ett exempel är utvecklingen av vår inköpsprocess och vår leverantörsstyrning.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	5 681	5 588	5 511	5 378	5 176
Driftöverskott	3 717	3 506	3 588	3 389	3 134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 529	232	-291	361	87
Resultat före finansiella poster	7 200	3 665	3 231	3 704	3 184
Finansiellt netto	-939	-390	-682	-452	-263
Resultat före skatt	6 261	3 275	2 549	3 252	2 921
Årets resultat	5 215	2 568	3 149	2 394	2 124
NYCKELTAL					
Avkastning på operativt kapital, %	7,3	7,2	7,8	8,0	7,7
Direktavkastning, %	6,9	6,8	7,1	6,9	6,7
Driftöverskottsgrad, %	65	63	65	63	61
Energianvändning, kWh/kvm	224	231	235	239	241

En mer omfattande flerårsöversikt finns på sidan 72.



Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

Samtidigt som Kunskapssverige växer ökar den globala konkurrensen för de svenska lärosätena. Attraktiva campus- och kunskapsmiljöer kan bidra till att locka forskare och studenter. Akademiska Hus förmåga att möta upp kraven och leverera blir därmed en viktig pusselbit för våra kunder när de ska locka och attrahera talanger från hela världen.

En av Akademiska Hus viktigaste drivkrafter är att vi ska bidra till lärosätenas långsiktiga utveckling. Som statligt ägt bolag har vi också ett särskilt ansvar att bedriva vår verksamhet på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt. En fråga som är viktig, både för lärosätena och för samhället i stort är den om studentbostäder. Vi bidrar redan till byggandet av fler än 6 000 studentbostäder, både i samverkansprojekt som Sthlm 6000+ och i vår egen fastighetsutveckling, där vi planerar in bostäder på eller i anslutning till campus och avyttrar eller arrenderar ut mark för att möjliggöra byggandet.

Sedan hösten 2014 har vi också ett förtydligt uppdrag, som nu även omfattar möjligheten att bygga och förvalta studentbostäder. Att på olika sätt kunna bidra ännu mer i tillkomsten av studentbostäder innebär att vi kommer att öka attraktiviteten för våra campusområden, vilket är av stort värde för våra kunder.

NÄRA DIALOG MED KUNDERNA

En annan fråga som är viktig för våra kunder är hur vi sätter våra hyror. Under året genomfördes en utvärdering av vår hyres-sättningsmodell, med efterföljande informations-spridning till våra kunder, för att säkra att vi uppfyller kraven vad gäller transparens och marknadsmässighet.

Under året har vi också genomfört en rad åtgärder för att öka vår interna effektivitet, vilket har gett resultat. Ett exempel är utvecklingen av vår inköpsprocess och vår leverantörsstyrning där vi nu har en större samordning och kontroll.

HÅLLBARHET EN VIKTIG DEL I STRATEGIN

Hållbarhetsfrågorna är en tydlig och uttalandel i vår affärsstrategi och styrning. Vår hållbarhetspolicy och uppförandekod förtydligar våra ställningstaganden inom dessa områden och ger en tydlig och gemensam spelplan för våra samarbets-

”Vårt utökade uppdrag omfattar nu även möjligheten att bygga och förvalta studentbostäder”

partners, leverantörer och medarbetare. Vi följer internationella riktlinjer som exempelvis Global Compact och vi hållbarhetsrapporterar enligt Global Reporting Initiative, GRI G4 Core.

Ett område där vi som fastighetsbolag har stor påverkan är energianvändning. Inom detta område har vi satt upp tuffa mål och genomför åtgärder löpande. Med en klok förvaltning kan vi dra ner på energianvändningen och underhålla våra lokaler så att vi skapar miljöer som håller hög klass under lång tid.

Under året har vi startat initiativet ”En olycksfri arbetsplats”, där tydliga krav och målbilder är en del av handlingsplanen. Detta, tillsammans med ett mer aktivt mångfaldsarbete, är några av de hållbarhetsfrågor vi kommer att ha extra fokus på framöver.

NOMINERINGAR FÖR ÅRETS PROJEKT

Under 2014 invigdes ett flertal nya byggnader, bland annat Skandionkliniken i Uppsala och Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum (VHC) på Ultuna, båda nominerade som Årets bygge 2015. Dessutom invigdes en rad andra

spännande projekt, exempelvis den geoen-ergianläggning vid Karlstads universitet som till största del täcker universitetets behov av kyla och värme.

I januari 2015 slog Kammarrätten i Sundsvall fast att Akademiska Hus ska betraktas som en upphandlande myndighet, och därmed omfattas av LOU, lagen om offentlig upphandling. Vi har beslutat att överklaga denna dom till Högsta förvaltningsdomstolen. Orsaken är att rättspraxis i domstolarna fortfarande går isär och vi vill få ett avgörande i högsta instans om huruvida vi ska omfattas av LOU.

UTSIKTER FÖR 2015

Efterfrågan på och utvecklingen av kunskapsmiljöer är fortsatt stor hos universitet och högskolor. Under 2014 investerade vi cirka 3 miljarder kronor i ny-, till- och ombyggnationer, en nivå som förväntas kvarstå de närmaste åren. Vår projektportfölj avseende beslutade och planerade projekt uppgår nu till 21 miljarder kronor.

Koncernen har idag en soliditet på 48 procent. I ägarens mål för kapitalstruktur anges att koncernens soliditet ska ligga i intervallet 30 till 40 procent. För att möjliggöra en anpassning av kapitalstrukturen till ägarens soliditetsmål föreslår styrelsen årsstämman att tillskapa ytterligare fritt eget kapital.

Efter ett gott 2014 ser jag nu fram emot att ytterligare stärka samarbetet med våra kunder för att se till att campusområdena blir ännu mer levande, hållbara och attraktiva.

Kerstin Lindberg Göransson,
Verkställande direktör

Vårt uppdrag

– bidra till att stärka Sverige
som kunskapsnation



Akademiska Hus skapar moderna kunskapsmiljöer för studenter över hela landet.

” Akademiska Hus Aktiebolag 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 affärsmässiga grunder och generera marknadsmässig avkastning genom en hyresättning som beaktar verksamhetens risk. Akademiska Hus Aktiebolag ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.”

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

ENLIGT RIKSDAGENS BESLUTADE BUDGET FÖR 2015

Drivkrafter och utmaningar

En rad faktorer i omvärlden påverkar förutsättningarna för Akademiska Hus verksamhet och innebär utmaningar, men även möjligheter. Genom att analysera utvecklingen i vår omvärld tar vi tillvara på de möjligheter som uppstår. På så sätt bidrar vi till att skapa attraktiva och moderna kunskapsmiljöer för svenska lärosäten och till en långsiktigt hållbar utveckling.

1

Akademiska Hus - en viktig aktör i byggandet av Kunskapsverige

Akademiska Hus har en viktig roll i utvecklingen av kunskapsmiljöer som erbjuder goda förutsättningar för forskning och utbildning. Vi ska också bidra till byggandet av studentbostäder i anslutning till våra campus. Vår storlek, unika kompetens och lokala närvaro gör att vi kan vara en proaktiv och långsiktig partner till våra största kunder, Sveriges lärosäten. Som statligt ägt

bolag har vi också ett särskilt ansvar att ligga i framkant exempelvis när det gäller effektivitet och hållbarhet. Vår stabila finansiella kapacitet gör att vi kan investera för att möta våra kunders behov även i lågkonjunktur och tider av finansiell oro. Det är en trygghet för våra kunder och en garanti för Kunskapsveriges utveckling.

2

Förändrade förutsättningar för forskning och utbildning

Utbildning och forskning är starkt bidragande faktorer till ett samhälles framgång. Förutsättningarna för högre utbildning och forskning är under förändring, där globalisering och ny teknik spelar en viktig roll. Den internationella konkurrensen om forskningsmedel och talanger ökar, men också det internationella samarbetet. Demografiska faktorer som antal studenter och forskare

påverkar också lärosätena. Vi är beroende av universitetens och högskolornas verksamheter och därför är dialogen och samarbetet mellan lärosäte, dess personal, studenter och fastighetsägare avgörande för att vi långsiktigt ska kunna leverera lösningar som bidrar till lärosätenas framgång.

3

Teknisk utveckling leder till nya lokalbehov

Den tekniska utvecklingen innebär nya möjligheter för lokaler och campusområden. Kombinationer av distans- och campusförlagd utbildning blir allt vanligare, vilket bland annat innebär nya sätt att använda lokaler. Förändrade utbildningsmönster ställer högre krav på flexibla lokallösningar samtidigt som miljöerna ska

vara inspirerande, ändamålsenliga och stimulera till utbildning och utveckling. Akademiska Hus samlade kompetens inom campusutveckling, kunskaper om framtidens kunskapsmiljöer och omvärldsbevakning inom området gör att vi tillsammans med kunderna kan möta dessa framtidsutmaningar.

4

Hållbarhetsarbete i framkant

Att anpassa verksamheten till förändringar i samhället är viktigt för att arbeta hållbart. Ökad urbanisering ger nya utmaningar och ställer andra krav på samhällsbyggandet, där ekosystemtjänster kan vara en del av lösningen. Förändringar i klimatet leder dessutom till behov av att klimatanpassa campus. Bebyggelsen står för en betydande del av den totala energianvändningen i sam-

hället. Genom att aktivt arbeta med att effektivisera resursanvändningen och minska utsläpp från såväl fastigheter i drift som från byggfasen bidrar Akademiska Hus till minskad klimatpåverkan. För att nå våra högt ställda mål inom hållbarhetsområdet krävs stora investeringar och innovativa åtgärder tillsammans med ett fördjupat kundsamarbete.

Grundstenarna i vår verksamhet

Grunden för Akademiska Hus verksamhet bygger på uppdraget från vår ägare, svenska staten. Genom en framåtriktad strategi, en kundorienterad affärsidé och en tydlig värdegrund och uppförandekod har vi verktygen för att uppnå våra

verksamhetsmål och vår vision; att tillsammans med våra kunder skapa ledande kunskapsmiljöer. Därmed bidrar vi som en pusselbit i byggandet av Kunskapsverige.

Vision

Ledande kunskapsmiljöer.

Affärsidé

I samverkan med våra kunder utvecklar, bygger och förvaltar vi kunskapsmiljöer som bidrar till Sveriges framgång som kunskapsnation.

Med vår erfarenhet, kompetens och storlek bidrar vi till effektiva och hållbara miljöer för utbildning, forskning och innovation.

Uppförandekod

Som statligt ägt bolag ska vi agera på ett föredömligt sätt. Vår uppförandekod ger oss vägledning kring hur vi ska agera för att göra rätt i affärsmässiga och andra relationer.

En grundläggande förutsättning för vår verksamhet är att vi agerar i enlighet med internationella principer, konventioner och riktlinjer för mänskliga rättigheter.

Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. Vi uppmanar även våra samarbetspartners att agera enligt koden, som finns att ta del av på vår webbplats.

ETISKT RÅD

Det Etiska rådet fungerar som ett stöd till våra medarbetare vid olika händelser som kopplar till vår uppförandekod och övriga riktlinjer. Rådets uppdrag innebär bland annat att ge praktisk vägledning vid händelser som medarbetare upplever som svåra ur ett etiskt perspektiv, men även att ta emot misstanke om någon form av oegentlighet.

I det Etiska rådet ingår både intern expertis i området såväl som en extern jurist.

Värdegrund

Akademiska Hus värdegrund fungerar som medarbetarnas professionella kompass. Den ska hjälpa oss att nå våra verksamhetsmål och leda oss rätt i vårt beslutsfattande och agerande i vardagen.

LYHÖRDA

Lyhördhet och ömsesidig förståelse är förutsättningen för att bygga starka och långsiktiga relationer. Hos oss behandlar vi alla respektfullt, ödmjukt, inkluderande och med ett nyfiket förhållningssätt.

ENGAGERADE

Hjärtat och engagemanget är närvarande i allt vi gör. Utgångspunkten är vårt genuina intresse för service, lärande och människor. Vårt starka engagemang leder till nöjdare kunder, motiverade medarbetare, attraktivare campus, en stark ekonomi och en långsiktigt hållbar utveckling.

VÄRDESKAPANDE

Tillsammans tar vi ett helhetsansvar för att bygga varaktigt framgång åt kunder, ägare och varandra.

Med affärsmässighet och handlingskraft finner vi långsiktiga lösningar som är smartare, mer hållbara och mer effektiva. Det vinner vi alla på - våra kunder, vi som jobbar här, och miljön runt omkring oss.

Ägarmål

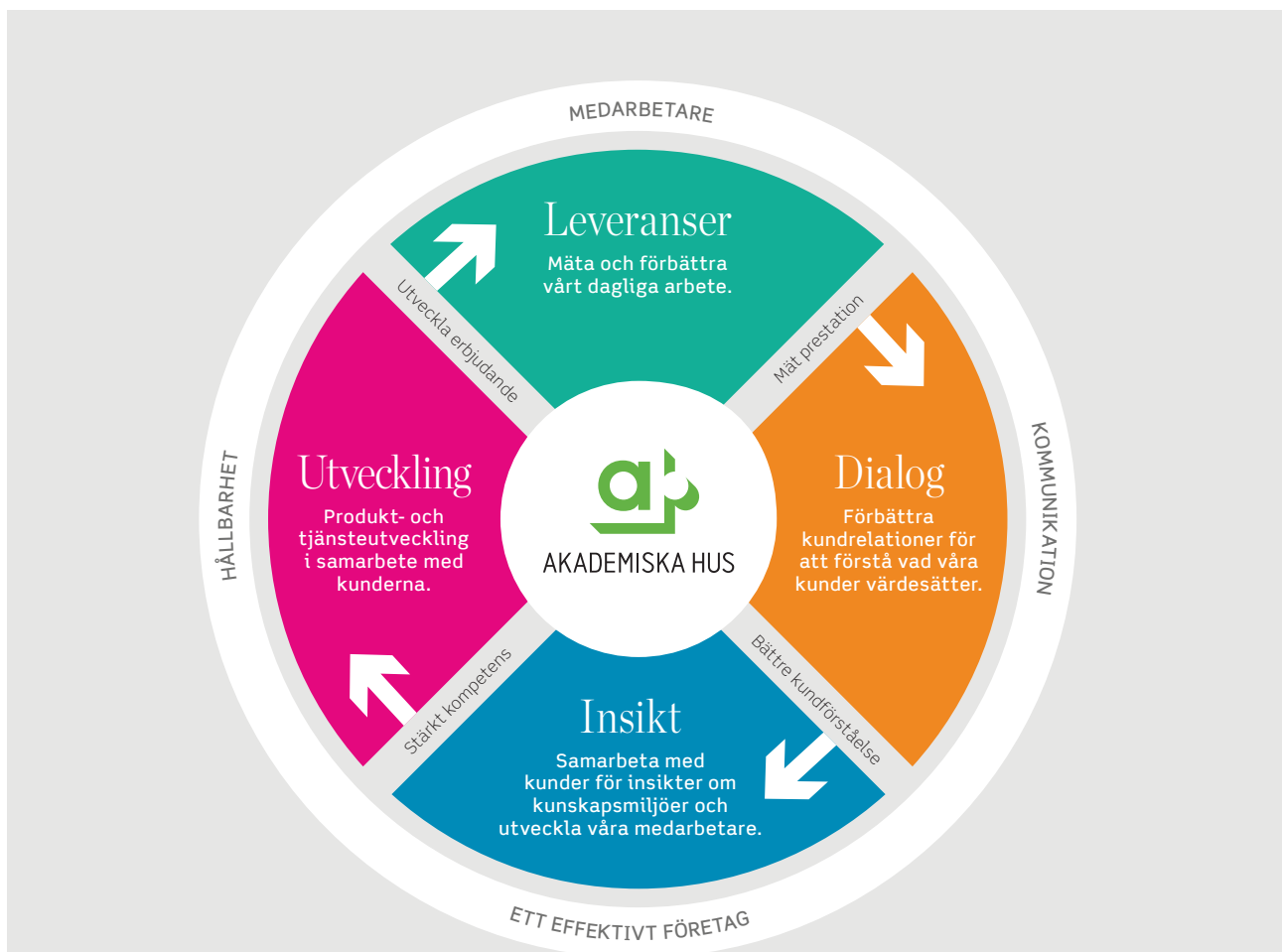
- Avkastningen på operativt kapital, exklusive värdeförändringar, ska uppgå till minst 6,5 procent.
- Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.
- Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.

Vår strategiska modell

Strategi

Huvudfokus i strategin är ökad samverkan med våra kunder. Vi kommer att fortsätta utveckla dialogen med kunderna för att skapa insikt och samsyn kring viktiga frågor som hållbarhet och campusutveckling. Detta tror vi leder till att vi även i framtiden kan leverera attraktiva och moderna kunskapsmiljöer och därmed bidra till lärosätenas framgångar.

Vår strategiska modell består av en verksamhetsplattform, vilken är grundförutsättningen för vår verksamhet, samt ett utvecklingshjul som driver oss framåt mot våra mål och vår vision.



VERKSAMHETSPLATTFORM

MEDARBETARE

Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång — vi arbetar kontinuerligt med att utveckla vår expertis som en framtidsinriktad och aktiv partner med fokus på ständigt bättre kundvärde.

KOMMUNIKATION

Vi har en öppen och effektiv kommunikation med alla intressenter — vi kommunicerar öppet och ofta och vi är också bra på att lyssna.

ETT EFFEKTIVT FÖRETAG

Vi ökar effektiviteten i vårt arbete, vi gör våra processer och utvecklingsprogram så enhetliga som möjligt och sprider bästa praxis och lärdomar snabbt.

HÅLLBARHET

Vi bygger hållbarhet i allt vi gör — vi vill arbeta hållbart och samarbeta om hållbarhet med våra kunder, som också värdesätter det högt.

Ökad efterfrågan på samhällsfastigheter

Forskning och utbildningssektorn har en fortsatt stark efterfrågan på lokaler. Akademiska Hus behåller en stark position på denna marknad.

Svensk ekonomi är relativt stark och konjunkturen fortsätter att förbättras, mycket tack vare inhemsk efterfrågan och privat konsumtion.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2014 utvecklats positivt. Det har funnits en bred efterfrågan, främst i storstadsregionerna. Direktavkastningskraven har pressats nedåt, framförallt på bostäder men även på moderna kontorsfastigheter och objekt med långa och stabila kassaflöden.

Utvecklingen inom segmentet samhällsfastigheter har varit stark, och transaktionsaktiviteten och därmed även omsättningen har ökat. Goda finansieringsmöjligheter, låga räntor och sänkta avkastningskrav gör att affärer allt snabbare kommer till avslut. Transaktionsvolymen inom segmentet samhällsfastigheter uppgick till cirka 20 miljarder kronor under 2014.

Efterfrågan på utveckling av nya och befintliga kunskapsmiljöer fortsätter i takt med att våra kunders krav förändras. Omfattande ny-, till- och ombyggnadsprojekt pågår för att kunna erbjuda de bästa och mest kostnadseffektiva lokal-lösningarna och kunskapsmiljöerna.

Universitet och högskolor är attraktiva hyresgäster. De har en stabil betalningsförmåga och ett långsiktigt lokalbehov. Idag finns ett stort investeringsintresse för samhällsfastigheter och kvalitetsobjekt med långa avtal. Kapitalet söker sig i allt högre grad till fastighetstyper med stabila och säkra kassaflöden och därmed låg risk.

UTVECKLINGEN PÅ HYRESMARKNADEN

Utvecklingen går mot mer och mer effektivt lokalutnyttjande vilket medför att de lokaler som främst efterfrågas är de som är moderna, flexibla och har en hög hållbarhetsprofil. Även om hyran per kvadratmeter för dessa lokaler är högre än för äldre lokaler blir kostnaden per arbetsplats

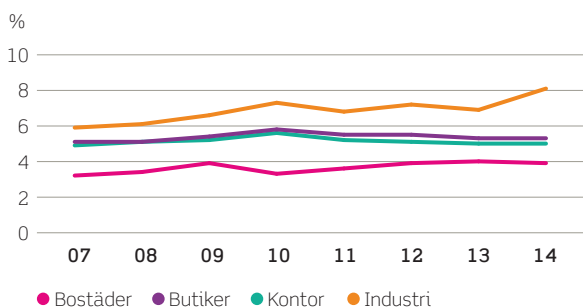
lägre. I storstadsregionerna sker investeringar såväl i nyproduktion som i ombyggnation av befintligt bestånd.

Trots att efterfrågan på lokaler är god finns inga tecken på betydande hyreshöjningar. I regioner med nyproduktion ökar dock hyresnivåerna för nyproducerade lokaler medan pressen på hyresnivån i det befintliga beståndet ökar. Sannolikt kommer en minskning av vakanser i takt med att ekonomin successivt återhämtar sig.

STARK MARKNADSPPOSITION

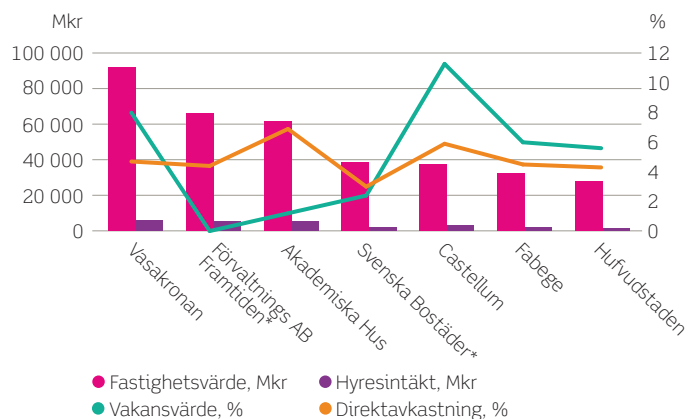
Akademiska Hus verksamhet karaktäriseras av relativt långa hyreskontrakt med en genomsnittlig löptid för nytecknade kontrakt på elva år, medan återstående löptid för samtliga kontrakt vid utgången av 2014 var sex år. Det föreligger en god spridning av förfallotider på tecknade kontrakt. Akademiska Hus marknadsandel är 61 procent i detta segment.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV - UTVECKLING 2007-2014



Källa: IPD Svenskt Fastighetsindex.

NÅGRA AV SVERIGES STÖRSTA FASTIGHETSBOLAG 2014



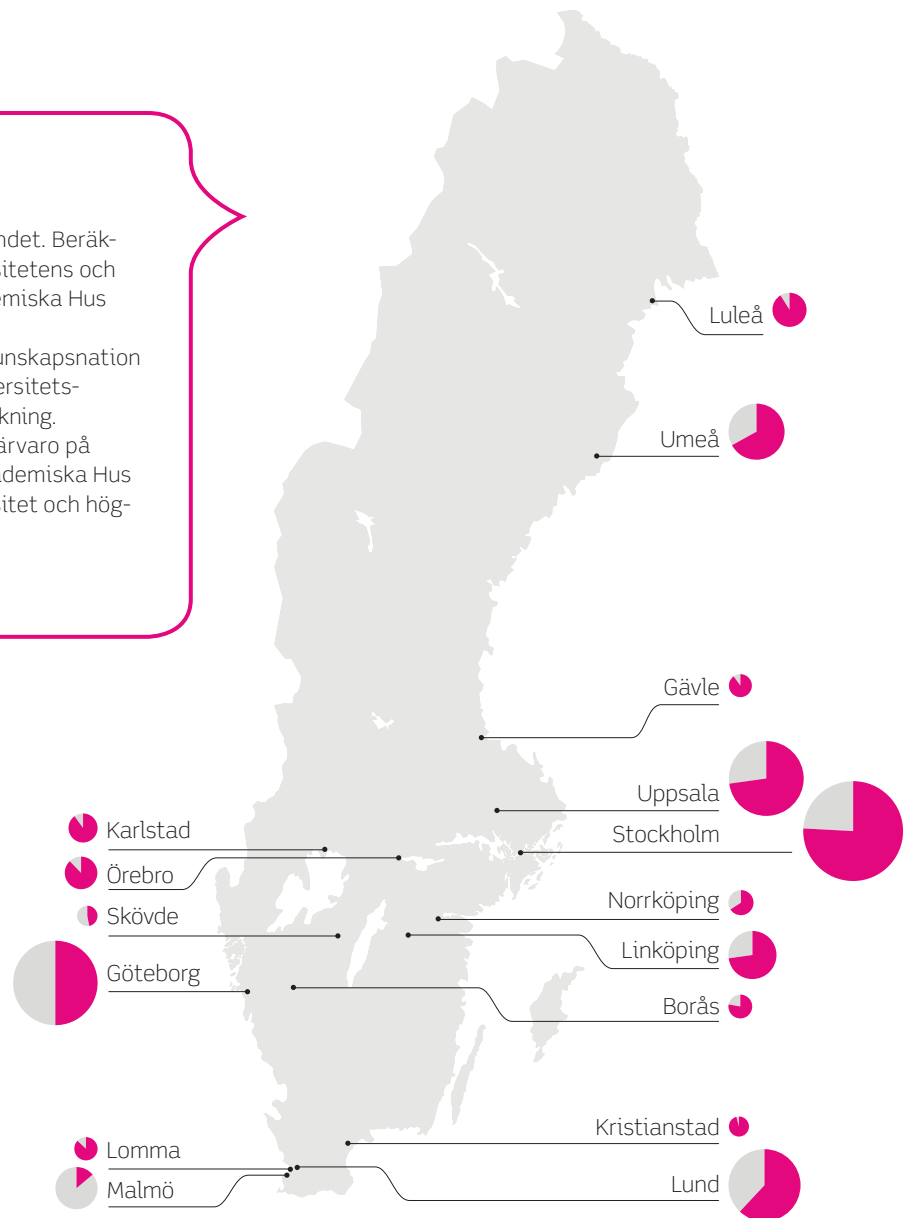
* avser 2013 års siffror

Källa: Respektive bolags bokslutsrapport 2014

Marknadsandel 2014

Akademiska Hus finns över hela landet. Beräkning som andel av arean för universitetens och högskolornas lokaler uppgår Akademiska Hus marknadsandel till 61 procent.

I utvecklingen av Sverige som kunskapsnation är de stora och väletablerade universitets-orterna särskilt viktiga med sin forskning. Akademiska Hus har en starkare närvaro på dessa orter. På kartan framgår Akademiska Hus andel av arean som hyrs av universitet och högskolor på våra största orter.



MARKNADSANDELAR PER REGION OCH STÖRRE LÄROSÄTE, %

Regioner	Syd	44	Väst	52	Öst	67	Uppsala	72	Stockholm	76	Norr	61
Marknadsandel, Akademiska Hus största kunder	Lunds univ.	62	Göteborgs univ.	50	Linköpings univ.	73	Uppsala univ.	73	Sthlms univ.	78	Umeå univ.	67
	Malmö högskol.	14	Chalmers	60	Örebro univ.	88	SLU Ultuna	91	Karolinska Inst.	91	Luleå tekn. univ.	82
	Högskol. Kri.stad	96	Karlstad univ.	90			Högskol. Gävle	90	KTH	91	SLU	70
	SLU Alnarp	87	Högskol. Borås	78								
			Högskol. Skövde	47								

Källa: Ekonomistyrningsverket

STÖRSTA KONKURRENTER

Regioner	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr
Konkurrenter ¹⁾	Videum AB	Chalmers	Landst. Östergötland	Statens Fastighetsverk	Stiftelsen Clara	Balticgruppen Design AB
	Statens Fastighetsverk	HIGAB	Akelius	Fastighets AB Hushagen	Fysikhuset i Stockholm	A4 Vasallen AB
	DIL Nordic Malmö	Trollhättans Tomt AB	Kungsleden	Förv.bol Högskolefastigheter	Statens Fastighetsverk	Gazette Camp AB
	Utvecklings AB Kranen	Alecta	Hemsö Fastigheter AB		Hemfosa Fastigheter AB	Fastighets AB Polaris
		Kulturfastigheter i Gbg AB				

¹⁾ Konkurrenter per region med uthyrning överstigande 10 000 kvm redovisas i fallande ordning.

Källa: Ekonomistyrningsverket

Utbildning och forskning i framkant

Utbildning och forskning är starkt bidragande faktorer till ett samhälles framgång. Sättet att bedriva forskning och utbildning utvecklas i takt med ökad globalisering och teknisk utveckling, vilket påverkar lärosätenas verksamhet och därmed förutsättningarna på marknaden.

De senaste årens finansiella oro har medfört lägre sysselsättning och ett större intresse för högskoleutbildning. Antalet sökande till svenska universitet och högskolor har varit rekordhøgt, vilket beror på en kombination av den svaga arbetsmarknaden och det stora antalet ungdomar i åldern 19–23 år. Svensk ekonomi är relativt stark och konjunkturen fortsätter att förbättras, men arbetsmarknadsläget är än så länge relativt oförändrat.

Enligt lärosätenas uppgifter förväntas antalet antagna helårsstudenter att minska. Minskningen har uppskattats till cirka 2 000 helårsstudenter mellan åren 2013 och 2014. Prognoserna visar en fortsatt minskning av antalet helårsstudenter, även om reduktionen verkar avta i storlek.

STARK SATSNING PÅ FORSKNING

Nivåerna för forskningsanslag har successivt ökat under de senaste åren. Sverige satsar motsvarande 4,1 procent av BNP på forskning där statens anslag motsvarar cirka en fjärdedel. Övrig offentligt finansierad forskning samt näringslivsfinansierad forskning står för resterande delar. De sammanlagda avsättningarna i Sverige tillhör proportionellt sett de största satsningarna i världen.

De ökade forskningsanslagen har gett tydliga avtryck i Akademiska Hus byggprojekt. Dagens forskning är beroende av avancerad och kostsam utrustning och det har blivit allt viktigare med både samarbete och samfinansiering kring forskningsinfrastruktur över regions- och nationsgränser. Akademiska Hus har goda möjligheter att bidra till utvecklingen av dessa nya kunskapsmiljöer genom vår stora erfarenhet av tekniskt avancerade lokaler.

GLOBALA SAMARBETEN

OECD rapporterar regelbundet om utvecklingen inom den högre utbildningen i medlemsländerna. En tydlig trend är att utbild-

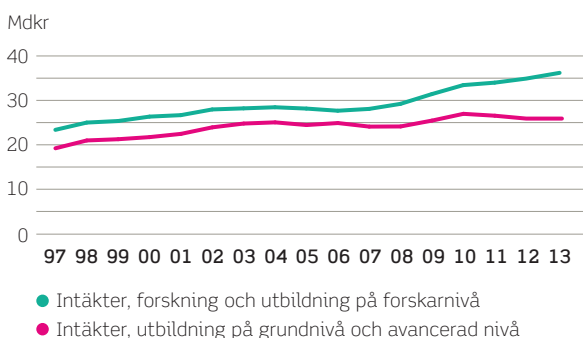


Sverige satsar
4,1%
av BNP på forskning
och utveckling — vilket
placerar oss i världstoppén.

ningen ökar i samtliga länder. En annan trend är att studentmobiliteten ökar snabbt och allt fler studerar utomlands. Detta medför att lärosäten från många olika länder konkurrerar med varandra.

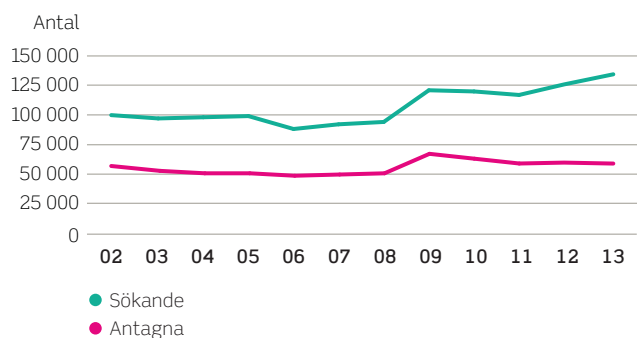
En ökad mobilitet innebär också mer globala samarbeten inom forskning och utbildning.

LÄROSÄTENAS INTÄKTER FÖR UTBILDNING OCH FORSKNING, MILJARDER KRONOR I 2013 ÅRS PRISER



Källa: Universitetskanslersämbetet

SÖKANDE OCH ANTAGNA UTAN TIDIGARE HÖGSKOLESTUDIER PER HÖSTTERMIN



Källa: Universitetskanslersämbetet

NYA FORMER FÖRLÄRANDE

När det gäller pedagogik och utbildningsformer står vi inför stora förändringar som sannolikt kommer att få konsekvenser för sättet att planera lokaler. Det blir allt vanligare att kombinera studier på campus med distansstudier.

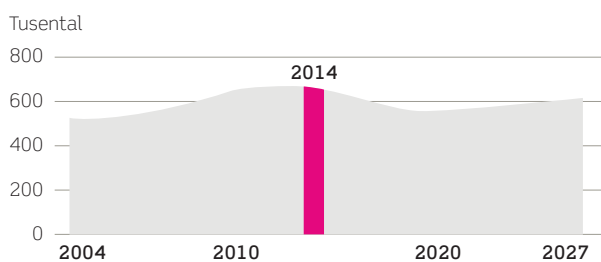
En mycket tydlig trend är att den pedagogik som används för distansutbildning också används för utbildning på campus. Det betyder att utbildningen kan göras effektivare och därmed billigare – en nödvändighet eftersom kostnaderna, framför allt för personal, stiger mer än anslagen.

Vi tror inte att attraktionen för campus-förlagda studier kommer att minska, men däremot att miljöerna för självstudier och mötesplatser för intellektuellt utbyte kommer att få en allt större betydelse. Därmed ställs nya krav på planeringen av lokaler så att dessa behov tillgodoses på ett effektivt och tilltalande sätt och med en flexibilitet som möter förändrade behov. Att skapa kunskapsmiljöer med starka symbolvärden och identitetsskapande arkitektur som erbjuder en känsla av tillhörighet kommer att bli en viktig del av de framgångsrika lärosätenas erbjudande och marknadsföring.



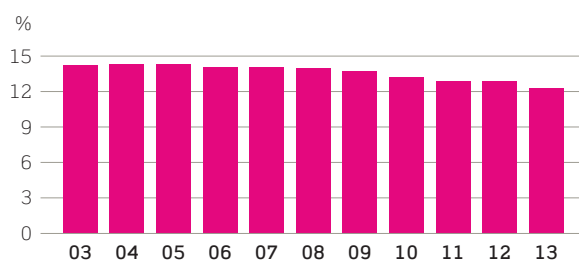
Studentmobiliteten ökar

19-23-ÅRINGAR I BEFOLKNINGEN 2004-2013, PROGNOIS 2014-2027



Källa: SCB

LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Lokalkostnadsandelen för lärosäten har sjunkit kontinuerligt de senaste tio åren.

Källa: Universitetskanslerämbetet

Hantering av risker ger en hållbar utveckling

Akademiska Hus arbetar fortlöpande med riskhantering för att säkerställa en effektiv implementering av vår strategi och för att uppnå våra mål på kort och lång sikt.

Akademiska Hus affärsverksamhet inbegriper ett antal risker som i olika grad påverkar bolaget. Riskerna definieras som faktorer som påverkar förmågan att nå det uppdrag och de mål som fastställts. Risker innebär också möjligheter och kan vid rätt hantering vändas till något positivt.

En kontrollerad riskhantering är en förutsättning för att upprätthålla en hållbar verksamhet. Styrelsen tar varje år ställning till företagets långsiktiga strategi och beslutar om ny affärsplan. I detta arbete ingår bedömningar av den långsiktiga utvecklingen, konkurrensläget och verksamhetens totala riskexponering. Styr-dokument som hållbarhetspolicy, uppförandekod, finanspolicy och inköpspolicy fastställs årligen av styrelsen med syfte att befästa deras relevans och giltighet.

De finansiella, strategiska och operativa riskerna beskrivs i förvaltningsberättelsen på sid 64–66 samt i Not 33. I detta avsnitt beskrivs de hållbarhetsrelaterade riskerna.

Under 2014 gjordes en intern riskinventering för att säkerställa samsyn kring de största riskområdena för hållbarhet. Denna inventering låg sedan till grund för en fördjupad intressentdialog, med syfte att stämma av att vår uppfattning om våra mest väsentliga hållbarhetsutmaningar motsvarar intressenternas uppfattning.

HÅLLBARHETSMÅL HANTERAR RISKER

De hållbarhetsmål som satts upp för Akademiska Hus verksamhet har sin grund i utmaningar som tidigare identifierats. Målen är formulerade enligt följande:

SAMARBETE MED VÅRA KUNDER KRING HÅLLBARHETSINITIATIV

Tillsammans med kunderna enas vi om gemensamma hållbarhetsinitiativ som engagerar båda parter. Syftet är att skapa engagemang och synlighet kring hållbarhetsfrågor och koppla samman lärosätenas kunskaper med vår ambition att ligga i framkant.

MINSKA MÄNGDEN KÖPT ENERGI MED 50 PROCENT TILL 2025

För att säkra en position i framkant ska mängden köpt energi minska med 50 procent till 2025 jämfört med år 2000. Värme, kyla och el inkluderas i begreppet köpt energi där Akademiska Hus även räknar in hyresgästernas el i målet.

CO₂-AVTRYCK FRÅN DRIFT ELIMINERAS

Vi ska eliminera CO₂-avtryck från energianvändning vid drift i våra byggnader (värme, kyla och elkraft). För att uppnå målet behöver vi, vid sidan av övergripande energieffektiviseringar, etablera dialog med energileverantörer för att i största tänkbara utsträckning eliminera fossila inslag. Att utvärdera potentialen i småskalig energiproduktion med låg CO₂-belastning ingår också som en delkomponent i målet.

OLYCKSFRI ARBETSPLATS

Arbetsglädje samt en säker och hälsosam arbetsplats är framgångsfaktorer och prioriteras högt i hela vår verksamhet och i de projekt vi driver. Vår målsättning är att uppnå en helt olycksfri arbetsplats, något som kräver samarbete och gemensamma överenskommelser med branschens alla aktörer.

Riskinventering till grund för hållbarhetsarbetet

De främsta hållbarhetsriskerna som identifierats, vid sidan om de utmaningar som redan hanteras i hållbarhetsmålen, är:

FÖRTROENDE OCH TRANSPARENS

Akademiska Hus är ett statligt ägt bolag som verkar på marknadsmässiga villkor. Det ställs höga krav på oss när det gäller transparens, exempelvis kring hyressättning, planering och utveckling av campusområden samt kring bolagets hållbarhetsarbete och resultatet av detta.

Vi för en kontinuerlig dialog med våra intressenter, på många olika plan, för att lyssna och förstå vilka behov och förväntningar som finns på Akademiska Hus och vår leverans och för att kunna tillhandahålla den information som efterfrågas på ett tydligt och förtroendeskapande sätt.

TYDLIGA KRAV I DIALOG MED LEVERANTÖRER

En stor del av Akademiska Hus påverkan på omgivande samhälle sker indirekt genom våra leverantörer av varor och tjänster. Leverantörernas arbete med miljö, mänskliga rättigheter och arbetsförhållanden är därför viktiga för oss. Genom att kontinuerligt följa upp leverantörernas arbete inom dessa områden kan vi undvika risk i form av exempelvis överträdelser av mänskliga rättigheter eller miljörelaterade krav. Akademiska Hus ställer idag krav på leverantörerna och genomför kontroller och revisioner för att säkra efterlevnad. Vår ambition är att bli ännu bättre på det här området och vi genomför just nu ett förändringsarbete som syftar till en mer strukturerad och effektiv uppföljning och en mer proaktiv utvecklingsdialog tillsammans med våra leverantörer.

KLIMATANPASSNING

Dagens samhälle är anpassat efter rådande klimatförhållanden. Klimatförändringarna påverkar redan idag vårt fastighetsbestånd och ytterligare förskjutningar i temperatur, nederbördsmängder och vindförhållanden väntas. Att anpassa och förbereda verksamheten efter de förutsättningar som följer av ett förändrat klimat är en långsiktigt viktig fråga för att Akademiska Hus ska kunna säkerställa driften av bolagets lokaler. Detta gör vi genom att hålla oss uppdaterade kring de scenarios som målas upp av experter inom området. Kunskaperna är i sin tur ett underlag i framtagandet av projekteringsriktlinjer samt anpassning av befintlig byggnation.

Genom att arbeta för minskad resursanvändning i såväl byggfasen som förvaltningsfasen kan Akademiska Hus också bidra till att motverka de klimatförändringar som pågår.



Fördjupad dialog med intressenter

Förståelse för intressenternas synpunkter och utmaningar är grundläggande för att vi ska kunna uppfylla vår ambition att bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation. Det är nödvändigt för att kunna ta det långsiktiga ansvar, ekonomiskt, socialt och miljömässigt, som är i linje med omvärldens förväntningar.

AkaDEMISKA Hus intressenter utgörs av de organisationer och personer som påverkas av vår verksamhet och som kan påverka våra möjligheter att framgångsrikt utföra vårt uppdrag.

Vi samlar kunskap om våra intressenters synpunkter genom olika undersökningar, men även i direkt och öppen dialog. Dialogen ger möjlighet till ökad förståelse och delaktighet och skapar mervärde för båda parter. Insikterna skapar goda förutsättningar för oss att prioritera rätt och därigenom anpassa vår verksamhet och utveckla vårt kunderbjudande.

FÅNGA FRÅGESTÄLLNINGAR

Vi möter regelbundet Sveriges universitets- och högskoleförbund (SUHF) på olika nivåer och genom olika grupperingar, där vi i samverkan och dialog försöker skapa en samlad bild av våra kunders behov. Vi träffas även enskilt med representanter från högskolor och universitet i samverkans- och strategimöten för att fånga upp mer lärosätesspecifika frågeställningar. Utöver dialogen håller vi oss löpande uppdaterade om den generella utveckling som sker i universitets- och högskolevärlden. Vi inspireras också av goda exempel från kunskapsmiljöer och campus i andra delar av världen.

Personliga möten med långivare, politiker och andra beslutsfattare, är också en viktig del i vår intressentdialog.

UTÖKAD DIALOG

Under hösten 2014 genomfördes en fördjupad dialog med fokus på hållbarhet med ett urval av intressenterna. Intressentgruppen valdes detta år med samverkans-



I dialogen med våra kunder och intressenter blir vi bättre på att förstå vilka frågeställningar som upplevs som extra viktiga.

begreppet som utgångspunkt. Dialogen genomfördes genom kvalitativ metod i form av djupintervjuer med representanter från kunder, ägare, leverantörer, långivare och egna medarbetare. Samtliga tillfrågade accepterade att medverka och dialogerna var genomgående uppskattade. Dialogerna genomfördes strukturerat och med en fastställd intervjuguide, men gav även utrymme för friare dialog.

Under intervjuerna diskuterades vilka nuvarande och framtida hållbarhetsutmaningar intressenterna tycker är viktigast för Akademiska Hus, liksom hur relevanta de uppsatta hållbarhetsmålen är. De fick också ge sina synpunkter på andra hållbarhetsfrågor som Akademiska Hus identifierat i sin riskinventering.

Slutsatsen från den fördjupade intressentdialogen är att det finns en stor drivkraft och vilja att samarbeta med Akademiska

Hus bland de konsulterade intressenterna. Hållbarhetsmålen bedöms som relevanta, väl avvägda och rätt fokuserade men det finns även andra områden som lyfts fram som relevanta och angelägna. Hanteringen av hållbarhetsutmaningar i leverantörsled, hög transparens och tydlig kommunikation samt utveckling av socialt och miljömässigt hållbara campus är områden som, utöver hållbarhetsmålen, lyfts fram som extra viktiga av våra intressenter.

ÅTERKOPPLING

Våra intressenters åsikter och mål har stor inverkan när vi utvecklar Akademiska Hus prioriteringar i verksamheten. I tabellen nedan redovisas de viktigaste intressentgrupperna och de frågor som har störst betydelse i dialogen med respektive intressent.

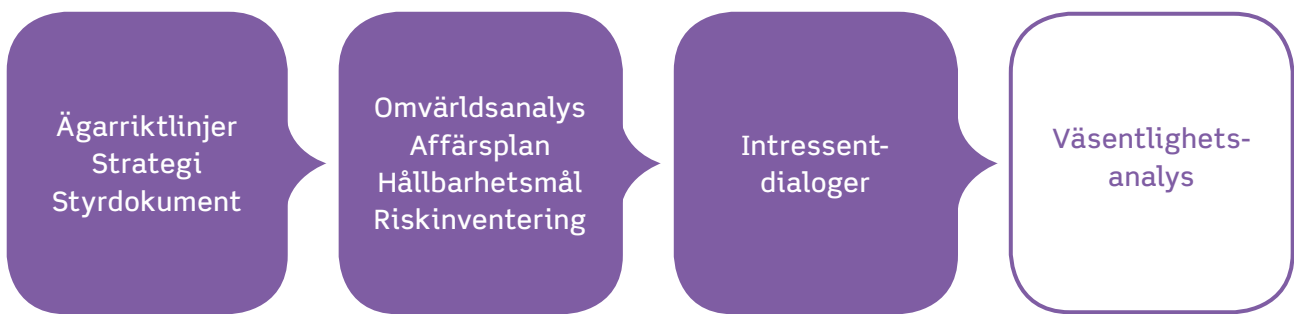
Tabellen visar att förväntan på Akademiska Hus skiljer sig mellan de olika intressentgrupperna vilket ger oss en bred insikt. Det är troligen inte möjligt att möta allas intressen fullt ut, men vi ser det som en utmaning och ett ansvar att försöka skapa samsyn och förståelse kring hur vi bedriver vår verksamhet.

INTRESSENER	HUVUDSAKLIGA INTRESSEOMRÅDEN OCH FÖRVÄNTNINGAR
KUNDER OCH DERAS MEDARBETARE	Planera och skapa attraktiva kunskapsmiljöer och campusområden som stöttar kunden i den nationella och internationella konkurrensen. Bidra till kundens långsiktiga hållbarhetsarbete. Bidra till ökat studentbostadsbyggande. Tydlighet i Akademiska Hus affärsmodell och hyressättning. Hög resurseffektivitet och proaktivt hållbarhetsarbete.
SVENSKA STATEN, VÅR ÄGARE	Bidra till statens mål att stärka Sverige som kunskapsnation. Hög resurseffektivitet. Ökad kundnytta genom samverkan med lärosätena. Aktivt bidra till ökad konkurrens inom campusområden. Vara en föregångare inom hållbart företagande.
LÅNGIVARE	Finansiell stabilitet. Långsiktig stabil verksamhet med lönsamhet och avkastning i enlighet med mål och strategier. Hållbart företagande i alla processer. Tydlig finansiell kommunikation.
MEDARBETARE	Attraktiv arbetsgivare med bra arbetsvillkor. Säker och hälsosam arbetsmiljö. Goda möjligheter till kompetensutveckling. Förståelse för sin egen roll i Akademiska Hus verksamhet.
LEVERANTÖRER	Tydliga och relevanta upphandlingsvillkor. Tydliga och högt ställda krav inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet och socialt ansvar. Långsiktiga relationer.
NÄRINGSLIV	Aktiv del i dialog om hur samhället/regionen kan utvecklas. Möjlighet att etablera verksamhet inom campus.
LOKALSAMHÄLLE	Aktivt deltagande i dialogen om hur samhället/regionen kan utvecklas exempelvis i stadsutvecklingsprojekt. Aktivt verka för byggandet av studentbostäder.
POLITIKER	Bidra till utvecklingen av Kunskapsverige nationellt och i regionen. Bidra till en långsiktig hållbar utveckling av kunskapsmiljöer. Bidra till ökat studentbostadsbyggande. Bidra till att öka konkurrensen på campus.

Tabellen är en sammanställning från årets intressentdialog och dialoger från tidigare år. Näringsliv, lokalsamhälle och politiker ingick inte i den fördjupade intressentdialog som genomfördes under 2014.

Väsentliga frågor för framtiden

Med utgångspunkt i kundens behov, i vårt kontinuerliga arbete med omvärldsanalys och tillsammans med övriga drivkrafter, utmaningar och risker som påverkar oss, har vi skapat en bild över vilka områden som är strategiskt viktiga för vår verksamhet. Väsentlighetsanalysen är en sammanvägd bedömning av dessa områden och de områden som intressenterna identifierat som mest väsentliga.



Sammanfattningsvis definierar Akademiska Hus de områden som är mest väsentliga för bolagets verksamhet enligt följande:

- Ökad kundsamverkan
- Förmåga att leverera lokaler och kunskapsmiljöer i framkant
- Bibehållen spetskompetens inom campusutveckling
- Studentbostäder
- God resurseffektivitet
- Säker arbetsmiljö
- God leverantörsstyrning
- Hög transparens
- Klimatanpassning
- Mångfald och jämställdhet

Hållbarhetsarbete stärker kundrelationen

Genom ett nära samarbete med kunderna utvecklar Akademiska Hus verksamheten och arbetar mot de uppsatta målen inom hållbarhetsområdet. Kerstin Lindberg Göransson, vd och Mia Edofsson, hållbarhetschef, samtalar om de viktigaste hållbarhetsfrågorna för Akademiska Hus.

VILKEN ÄR DEN VIKTIGASTE FRÅGAN FÖR AKADEMISKA HUS KUNDER INOM HÅLLBARHETSOMRÅDET JUST NU?

Kerstin Lindberg Göransson, vd: - Det finns många dimensioner som har stor betydelse på olika sätt, men den enskilt största frågan är energieffektiviseringar. Den lyfts fram i alla de samtal som vi har med våra kunder. Frågan engagerar och leder till ökad samverkan med hyresgästerna.

Mia Edofsson, hållbarhetschef: - Vi tror på att skapa gemensamma målbilder tillsammans med våra kunder. Genom samverkansprojekt kan vi driva frågorna tillsammans. Energi-optimerade lösningar leder både till bättre inomhusklimat och till besparingar i energikostnader.

Kerstin: - Genom en tät samverkan med kunderna förstår vi deras verksamheter och behov bättre och kan på det sättet skapa mervärde. Det gäller andra områden också, till exempel vårt strategiska arbete med campusplaner. En gemensamt

framtagen campusplan där olika hållbarhetsdimensioner ingår, leder oss rätt i planeringen av framtidens campusområden.

OCH NÄSTA STORA UTMANING?

Kerstin: - Jag skulle säga att det är mångfaldsfrågan. Jag är övertygad om att ett strategiskt mångfaldsarbete skapar lönsamhet i flera dimensioner - i trivsel, i effektivitet och i socialt kapital. Här har vi en del att arbeta med, både internt och externt.

Mia: - Jag tror att det är viktigt att mäta framsteg, men mångfald är mycket mer än ett strategiskt mål eller siffror på ett papper. Det handlar om vilken attityd och beteende vi har och det handlar om att värdera och se fördelar i varje individ utifrån hans eller hennes förutsättningar. Det handlar helt enkelt om vilket samhälle vi vill bygga.



Kerstin Lindberg Göransson, vd, och Mia Edofsson, hållbarhetschef.

Måluppfyllelse

Under 2014 har vi följt och mätt våra framsteg mot den nya strategiska modell som fastslogs i slutet av 2013. Målen är utvecklade för att leda verksamheten mot vår vision och för att möta ägarens, omvärldens och våra egna högt ställda förväntningar.

MÅL	MÅLUPPFYLLELSE 2014
ÄGARMÅL	
Avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.*	Avkastningen uppgick till 7,3%. Ägarmål avseende avkastning är nyformulerat under året.
Utdelningen ska uppgå till mellan 40 och 60 procent av årets resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt.	Utdelningen föreslås uppgå till 1 445 Mkr, 50% av utdelningsgrundande resultat. Ägarmål avseende utdelning är nyformulerat under året.
Soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent.	Soliditeten i koncernen uppgick till 48%.
PRIORITERADE VERKSAMHETSMÅL	
Årlig inköpt energi, kWh/kvm, ska minska i den takt som leder till en 50-procentig reduktion 2025 jämfört med 2000.	Reduktionen av mängden inköpt energi minskade med 3,9% och det långsiktiga reduktionsbetinget följs. Ett av våra fyra övergripande hållbarhetsmål.
Målet för Nöjd Kund Index, NKI, är satt till 70%.	Nöjd Kund Index uppgick till 66%.
Målsättningen att initiera gemensamma hållbarhetsinitiativ med kund är satt till 10.	Under året genomfördes 14 hållbarhetsinitiativ. Ett av våra fyra övergripande hållbarhetsmål.
Målet för Nöjd Medarbetar Index, NMI, är satt till 70%.	Nöjd Medarbetar Index uppgick till 66%.
Våra campusområden har campusplaner som är högst fem år gamla.	80% av Akademiska Hus campusområden har planer som är klara eller under framtagande.
Olycksfri arbetsplats.	Målområdet är under utveckling, läs mer på sidan 41. Ett av våra fyra övergripande hållbarhetsmål.
Eliminerat CO ₂ -avtryck från drift.	Målområdet är under utveckling, läs mer på sidan 29. Ett av våra fyra övergripande hållbarhetsmål.

* Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Nöjda kunder – men vi vill bli bättre

Under 2014 genomfördes en kvantitativ kundundersökning som riktades till lärosätenas fastighetsavdelningar, en kundgrupp som är nära både förvaltnings- och byggverksamheten. Svarsfrekvensen uppgick till 55 procent, vilket är lägre än vid tidigare mätningar.

Resultatet av undersökningen blev ett sammantaget Nöjd Kund Index, NKI, på 66 på en hundrogradig skala, vilket är en god nivå för kundnöjdhet i jämförelse med andra statliga företag, även om vi inte når vårt mål som är satt till 70.

Kunderna är mycket nöjda med vår fastighetsförvaltning (74 procent svarade 4 eller 5 på en 5-gradig skala), där personlig service

och hög tillgänglighet hos våra förvaltare och övrig personal är starka områden. En framgångsfaktor är att vi uppfattas som lyhörda, öppna och intresserade av kundernas verksamhet. Ett område som kan utvecklas är vår förmåga att ta initiativ till utveckling i lokalerna och att ge snabba och klara besked.

Miljö är det kvalitetsområde som kunderna ger högst betyg till, med ett index på 77 procent. Akademiska Hus upplevs aktivt arbeta för att spara energi och visa omsorg för både miljö och om människorna som vistas på campus. Inom frågeområdet hållbarhet, som introducerades i årets undersökning, tog nästan hälften av

respondenterna inte ställning i enkäten, vilket visar att vi måste bli tydligare i hur arbetet med hållbarhet drivs och kommuniceras. Bland de kunder som tagit ställning i denna fråga är merparten, 70 procent, totalt sett nöjda med vårt arbete inom hållbarhet.

Av respondenterna är också 72 procent nöjda med hur Akademiska Hus bedriver byggverksamheten, framförallt när det gäller samarbete i mindre ombyggnader och hyresgästanpassningar. Undersökningen visar dock att vi behöver förbättra oss vid ny- och ombyggnadsprojekt genom att bättre möta utlovade tider och kostnader i projekten.



Personlig service och hög tillgänglighet är framgångsfaktorer.

Processer för utveckling

Akademiska Hus verksamhet sker i nära samarbete med kunder, leverantörer och övriga intressenter. Tillsammans skapar vi ledande kunskapsmiljöer. Vår storlek och finansiella styrka ger oss unika förutsättningar att bygga och utveckla utbildnings- och forskningsmiljöer som stärker Sveriges långsiktiga innovations- och konkurrenskraft oberoende av konjunktursvängningar. Vi har en stabil ägare, långsiktiga kundrelationer och är en attraktiv låntagare på kreditmarknaderna.



Fastighets- och campusplanering

Ett attraktivt campus bidrar till att locka forskare och studenter till lärosätena. I vårt arbete med strategisk fastighetsutveckling analyserar vi behovet av och planerar långsiktigt för framtidens hållbara campus för utbildning och forskning. Erfarenhetsåterföring från utvecklingen av tidigare campusplaner skapar värdefull spetskompetens.

→ Läs mer på sidorna 24-26

VIKTIGA FRÅGOR I CAMPUSPLANERINGEN ÄR EXEMPELVIS:

- Skapa hållbara miljöer och levande campusområden.
- Övergripande val av material och byggteknik ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.
- Effektiva energilösningar som bidrar till att vi når vårt långsiktiga besparingsmål.

Förvaltning och uthyrning

Fastighetsförvaltningen bedrivs med hög kvalitet, resurseffektivitet och långsiktigt hållbar utveckling i fokus. Genom att ha en genomtänkt strategi vad gäller exempelvis kundens lokalbehov och energiförsörjning i kombination med kompetens kring kunskapsmiljöer kan vi underhålla våra fastigheter så att de håller hög klass under lång tid. En väl fungerande förvaltning bidrar till att lärosätena och deras medarbetare, studenter och forskare är nöjda.

→ Läs mer på sidorna 27-35

VIKTIGA FRÅGOR I FÖRVALTNINGEN ÄR EXEMPELVIS:

- Integrerat hållbarhetsarbete som leder till minskad energi- och resursanvändning, god arbetsmiljö och bra relationer.
- Ökad effektivitet i drift- och underhåll, som skapar ökad nytta för våra kunder direkt och på sikt.
- En god inommiljö att arbeta, studera och forska i.

Byggprocessen

Våra byggprojekt är av varierande karaktär - det handlar om allt ifrån mindre ombyggnader till nya avancerade forskningsanläggningar och campusprojekt med starkt socioekologiska förtecken. Vi genomför utrednings-, planerings- och byggarbete på ett effektivt sätt utifrån planerna i vår strategiska fastighetsutveckling.

→ Läs mer på sidorna 36-43

VIKTIGA FRÅGOR I BYGGVERKSAMHETEN ÄR EXEMPELVIS:

- Tydligt hållbarhetsfokus i hela processen vad gäller exempelvis arbetsmiljö, inköp och materialval.
- Användande av effektiva, resurssnåla och hållbara system.
- Vi bygger för ett långsiktigt förvaltande av våra fastigheter.

Utveckling av framtidens campusmiljöer

Våra universitets- och högskoleområden är mer än arbets- och studieplatser. Dagens och morgondagens studenter kommer under sina studieår att tillbringa allt fler av dygnets vakna timmar på det lärosäte de valt.

Möjligheterna som erbjuds på campus, utöver forskning och utbildning, är viktiga faktorer för att attrahera forskare och studenter. Vår vision är att utveckla ledande kunskapsmiljöer för dagens och framtidens behov. Detta ställer krav på långsiktig planering och strategisk utveckling av såväl fastigheter som hela campusområden.

AKTIV ROLL I STADSDELSUTVECKLINGEN

Akademiska Hus samlade markinnehav uppgår till 1,2 miljoner kvadratmeter. Orter med universitet eller högskolor är attraktiva och våra fastigheter finns ofta i mycket goda lägen. Universitet och högskolors arbete integreras allt mer och samspelar med det omgivande samhället. Detta ger avtryck på våra campusområden, där utvecklingsarbetet allt mer närmar sig de frågor som omfattas av stadsutveckling i ett bredare perspektiv. Akademiska Hus arbetar med stort engagemang med att utveckla de fysiska miljöerna till mötesplatser för samarbete och kunskapsöverföring mellan akademi, näringsliv och samhället i övrigt.

Att samla hyresgäster, myndigheter, grannverksamheter och andra intressenter i detta arbete har visat sig vara en både framgångsrik och uppskattad metod. Vi bjuder in till diskussion och delar information om vad som planeras och vad som behövs för framgångsrik utveckling. Resultatet blir att många känner sig delaktiga och arbetar för att uppnå gemensamma mål.

Vi vill också tillsammans med lärosätena utveckla campusmiljöer som ger plats för människor med olika förutsättningar och

livserfarenheter; socialt, etniskt och kulturellt. Öppenhet för människor med varierande bakgrund, internationella kontakter och fria tankeutbyten över gränserna är styrkor som en campusplan försöker inkludera.

CAMPUSPLANER EN VIKTIG PUSSELBIT

Tillsammans med våra kunder arbetar vi kontinuerligt med campusplaner. Vi arbetar alltid utifrån det enskilda lärosätets förutsättningar och målet är att skapa attraktiva campusområden som tar hand om hela människan, miljöer som förutom hög kvalitet på undervisning och forskning också erbjuder tillgång till service som exempelvis mat, kultur och idrott. Det innebär att vi är öppna för etableringar där vi själva inte är huvudaktörer, men som är önskvärda ur ett helhetsperspektiv. Därför avyttrar eller arrenderar vi ibland ut mark för komplettering till själva utbildningsbyggnaderna.

Sedan 2011 har vi som mål att våra campusområden ska ha en plan som är högst fem år gammal. Målet är tidssatt för att vi vill stärka vårt samarbete med hyresgästerna i omsorgen om den gemensamma fysiska miljön. En kontinuerlig dialog om utveckling av våra campus är nödvändig, liksom att gemensamt ligga i framkant för anpassning till ny utveckling och nya behov.

Akademiska Hus har lite mer än 40 campusområden och idag finns det pågående eller upprättade planer för 33 av dessa. Under året har vi i samtliga av våra regioner bedrivit ett arbete för att skapa, förnya och uppdatera campusplaner – allt i tätt samarbete med våra kunder.

Campus-utveckling

Under 2014 har Akademiska Hus utvecklat en metodik för att arbetet med campusplaner ska följa en genomarbetad struktur och därmed säkerställa en hållbar stadsutveckling. Vi har även medverkat i utvärdering av ett certifieringssystem för stadsdelar inom ramen för ett brett utvecklingsprojekt initierat av Sweden Green Building Council.



Campus Umeå

NYA KRAV PÅ FLEXIBLA LOKALER

Vi ser att lärosätenas användning av och krav på lokaler ändras. Det blir allt viktigare att skapa mötesplatser och gemensamma arbetsplatser för olika grupper. Lokalernas flexibilitet är också viktig och kraven ökar på att utveckla gemensamma och funktionella rum som kan användas dygnet runt.

Campusförlagd utbildning utsätts för en ny typ av konkurrens i form av distansutbildningar av olika slag. En av senare års utbildningsnyheter benämns MOOC – Massive Open Online Courses – och är som regel gratis utbildningar och föreläsningar

som läggs ut på internet. Utbildningsformen är vanlig i USA, men finns också i Sverige där allt fler lärosäten erbjuder distansutbildningar.

Akademiska Hus för diskussioner med lärosätena om hur vi ska skapa attraktiva och effektiva kunskapsmiljöer utifrån pågående utveckling och diskuterar också konkreta lösningar. En sådan är ALC – Active Learning Classrooms – som rönt stor framgång vid amerikanska universitet. ALC-salar ger möjlighet till en effektivare undervisning där studenterna arbetar mera aktivt. I sin utvecklade form kräver den

betydande investeringar i teknik, men det går också att arbeta med enkla lösningar.

Dialogen och samarbetet mellan lärosäte, dess personal, studenter och fastighetsägare är viktig för framgång i förändringarna. Vi har därför startat ett nätverk, ”Rum för lärande”, där pedagoger och lokalplanerare kan mötas för att gemensamt diskutera lokalutformning för framtidens undervisning.



Samverkan för fler studentbostäder

Studentbostadsfrågan är viktig för hela samhället. Att bygga Sverige som kunskapsnation innebär att studenter och forskare måste kunna bo där lärosätet finns.

För vissa av Sveriges lärosäten är bristen på bostäder ett reellt hot mot kärnverksamheten. För att bidra till lösningen medverkar Akademiska Hus till byggandet av fler än 6 000 studentbostäder inom våra egna campusområden, bland annat genom att sälja eller arrendera ut mark, samverka i detaljplanearbete och genom att arbeta in student- och forskarbostäder i våra campusplaner. Dessa satsningar sker främst i studentstäderna Stockholm, Uppsala, Lund, Göteborg, Umeå och Luleå, men även på andra orter. Förutom att studentbostäder i anslutning till campus löser ett bostadsproblem ökar de hela områdets attraktivitet och ger större trygghet och social aktivitet stora delar av dygnet. Placeringen av bostäder på campus förbättrar även förutsättningarna för etablering av livsmedelsbutiker, restauranger och annan service i närområdet.

FÖRTYDLIGAT UPPDRAG

Sedan hösten 2014 har vi ett förtydligt uppdrag som anger att "Akademiska Hus ska bidra till fler studentbostäder genom att det tydliggörs att bolagets inriktning omfattar byggande och förvaltande av studentbostäder." Vi ser fram emot att kunna agera ännu mer aktivt och under våren 2015 kommer Akademiska Hus styrelse att ta ställning till den framtida inriktningen vad gäller hur vi ska bidra till att ännu fler studentbostäder byggs.

Förutom de tusentals studentbostäder som planeras och byggs inom våra campusområden medverkar vi som en drivande part i andra satsningar, exempelvis Sthlm6000+, som syftar till att öka antalet studentbostäder i Stockholm med 50 procent till år 2017. Liknande initiativ startas nu på flera orter i landet och präglas av samverkan mellan många aktörer – kommunen, lärosätet, fastighetsägare, byggare och andra intressenter arbetar systematiskt för att nå lösningar som ger verkliga resultat.



Kjellander och Sjöberg

För studenterna på Lunds tekniska högskola kan bostadsbristen snart vara ett minne blott. Nu har universitetet, kommunen och Akademiska Hus gått samman i en gemensam satsning som ska ge 1 000 nya studentbostäder, och bygga bort bostadsbristen helt till 2020.



Utopia Arkitekter

Utopia och Byggvesta bygger studentbostäder på KTH, Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm. En detaljplan för 600 nya studentbostäder på Campus KTH antogs i december 2014.

Långsiktig förvaltning är grunden i verksamheten

Förvaltning av fastigheter är Akademiska Hus kärnverksamhet. Vår förvaltning bedrivs med hög kvalitet, resurseffektivitet och långsiktigt hållbar utveckling i fokus.

Förvaltning kan ses som ett samlingsbegrepp för alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid. Genom att ha en genomtänkt strategi vad gäller exempelvis lokalbehov och energiförsörjning i kombination med kompetens kring kunskapsmiljöer kan vi underhålla våra fastigheter så att de håller hög standard under lång tid.

Akademiska Hus förvaltar idag knappt 3,2 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar area, varav 45 procent är undervisningslokaler, 35 procent laboratorielokaler och 20 procent utgör övriga lokaltyper.

SAMVERKAN I FOKUS

Varje dag vistas 300 000 användare i våra lokaler. Det är i förvaltningen vi möter våra kunders verksamheter och deras behov av en drift som är såväl proaktiv som långsiktig. Fastighetsförvaltning är en process där kvaliteten och innehållet växer fram och

förändras i takt med att kundernas behov ändras över tid, vilket ställer stora krav på att lokalerna kan anpassas.

FASTIGHETER I DRIFT

I Akademiska Hus bestånd finns en mängd olika typer av lokaler, från kontor till energikrävande och avancerade laboratoriemiljöer med speciella krav avseende exempelvis buller, vibrationer och elektromagnetiska fält.

Merparten av vår energianvändning uppstår i det befintliga beståndet. Hög kompetens om energianvändningen i byggnaderna är avgörande för att kunna genomföra effektiviseringsåtgärder och teknikersystemskiften. En minskad energianvändning uppnås både genom underhållsåtgärder och genom drift-

optimering av befintliga byggnader tillsammans med en tät samverkan med våra kunder som använder lokalerna. För att nå vårt högt ställda energimål behöver vi, trots vår mycket stora investeringsportfölj med nya moderna och effektiva byggnader, arbeta intensivt med att införa nya och mer energieffektiva tekniska system i befintliga byggnader.

Variationer i driftkostnadsstrukturen förekommer, bland annat på grund av:

- Olika vidaredebiteringsgrad av framförallt energi, vilket medför olika incitament för Akademiska Hus att bedriva ett aktivt effektiviseringsarbete.
- Åldersstrukturen på byggnadsbeståndet har viss betydelse då äldre byggnader ofta kräver mer energi på grund av sämre klimatskal.

Halvering av mängden köpt energi

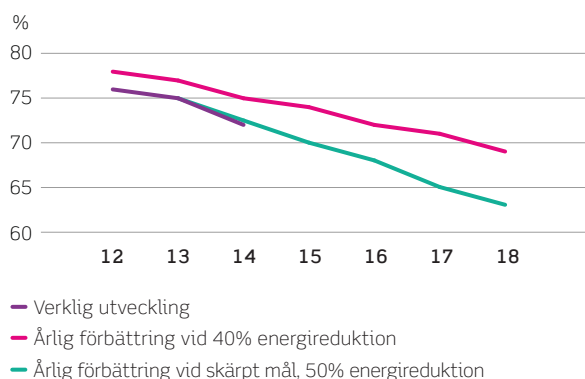
Akademiska Hus har sedan 2008 haft ett energireduktionsmål på 40 procent till 2025, med utgångspunkt från år 2000. Målsättningen har inneburit ett intensivt effektiviseringsarbete inom energiområdet och innebär att vi idag använder cirka 25 procent mindre energi per år och kvadratmeter i våra byggnader jämfört med år 2000.

Under 2013 skärptes målet, och ambitionen är nu en minskning om 50 procent med samma referenspunkt. Skärpningen motsvarar en genomsnittlig reduktionstakt kring 3,3 procent per år från 2014 till 2025.

Målet har brutits ner regionvis, där fördelningen baseras på nuvarande regional användning; en hög användning resulterar i en hög reduktionstakt. Hänsyn tas dessutom till de utmaningar som föreligger i respektive region samt den ambition och det engagemang som våra kunder uppvisar. De årliga regionala målen har därför en varierande spännvidd mellan två och fyra procent årligen.

Den årliga reduktionstakten av köpt energi uppnåddes under 2014. Reduktionen är dock i realiteten något sparsammare än vad vårt resultat visar eftersom beräkningsmodellen inte fullt ut hanterat korrigeringar för väderlek. Det långsiktiga målet följs dock i enlighet med plan.

ENERGIEFFEKTIVISERING



Underhållskostnader* är alla tekniska, administrativa och operativa åtgärder under en enhets livstid avsedda att vidmakthålla den i, eller återställa den till, ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Underhållskostnader delas upp i:

- Avhjälpande underhåll: Underhåll som genomförs efter det att funktionsfel upptäckts och med avsikt att få enheten i ett sådant tillstånd att den kan utföra krävd funktion. Exempel på avhjälpande underhåll är lagning av läckage i tak.
- Förebyggande underhåll: Underhåll som genomförs vid förutbestämda intervaller eller enligt förutbestämda kriterier och i avsikt att minska sannolikheten för fel eller degradering av en enhets funktion. Ett exempel på förebyggande underhåll är ett planerat byte av ventilationsaggregat.
- Underhåll i projekt: Underhålls-åtgärder i samband med ombyggnadsprojekt.
- Hyresgäst Anpassningar: Underhållsåtgärder i samband med ny hyresgäst eller kontraktsförnyelse.

*) Källa: Fastighetslexikon 2008, Föreningen för Förvaltningsinformation.

- Orter med teknisk och medicinsk forskning och utveckling har som regel högre energianvändning på grund av den större andelen laboratorier. Ett laboratorium har ofta ett större behov av luftmängder och är också generellt mer elintensivt än en vanlig kontorsbyggnad.

Ett arbete med att ta fram en energistrategi pågår, för att skapa ett gemensamt arbetssätt för Akademiska Hus och för att även fortsättningsvis hjälpa kunderna att minska sin energianvändning.

SAMARBETE FÖR MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

I vår statistik, liksom i våra mål, ingår all energi som omsätts i våra byggnader, även hyresgästenergi. Denna varierar stort mellan olika byggnader och verksamheter, men uppskattas i snitt till en tredjedel av den totala energianvändningen.

Det dagliga arbetet med energiuppföljning ger ett bra beslutsunderlag för effektivisering och optimering. Energiportalen, ett IT-system för insamling, uppföljning och analys av energi, ger en klar överblick över energianvändningen.

Systemet bygger på automatiserade energiavläsningar och ger möjligheter att

Åtgärds paket ger energibesparing

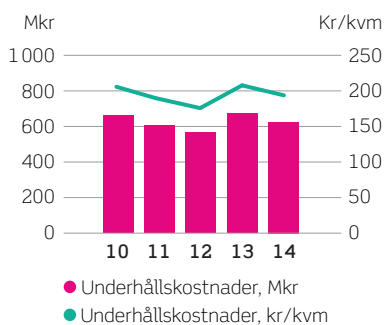
Södra Huset på Campus Frescati i Stockholm består av totalt 66 000 kvm fördelade på kontor, föreläsningssalar, datasalar och närbutiker. Under året har ett omfattande paket med energibesparande åtgärder för byggnaderna identifierats, där luftbehandling och värme- och kylsystem identifierats som mycket viktiga. Dessutom genomförs åtgärder på klimatskalet i form av investeringar i nya entrédörrar och fönster. Totalt kommer cirka 5 500 fönsterkarmar att bytas ut, med kraftigt förbättrad isolerförmåga.

hantera åtgärder på olika nivåer samt att mäta effekter av gjorda investeringar.

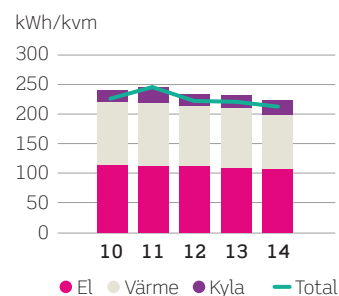
En nära samverkan med våra kunder är en förutsättning för att vi ska lyckas minska energianvändningen. Målsättningen är att fördela energikostnaden mellan Akademiska Hus och kunderna på ett sätt som ger incitament för båda parter till energibesparingar.

Vi tror att den mest effektiva hyressättningen för att uppnå en minskad energianvändning är att erbjuda varmhyra där

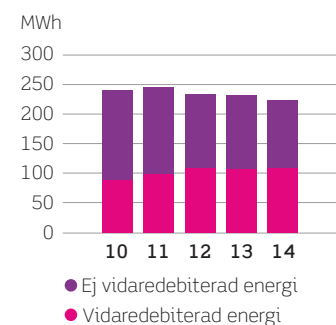
UNDERHÅLLSKOSTNADER



TOTAL ENERGIANVÄNDNING



VIDAREDEBITERAD ENERGI



hyresgästen får sin hyresgäst debiterad separat. På detta sätt kan vår hyresgäst tydligare se effekten av en minskad användning samtidigt som vi som fastighetsägare får möjlighet att göra större investeringar i försörjningssystemen.

TEKNISKA LÖSNINGAR FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

Akademiska Hus arbetar för en stark utveckling av tekniska lösningar med målet att byggnaderna i allt högre utsträckning kan producera sin egen energi och därmed bli självförsörjande.

Ett av våra hållbarhetsmål innebär att CO₂-avtrycket från driften av våra byggnader på sikt ska vara noll. I detta arbete utgör energieffektivisering av alla slag grunden. Därutöver arbetar vi med att påverka våra energileverantörer att eliminera fossila inslag i så stor utsträckning som möjligt. Redan idag köper Akademiska Hus ursprungsgarantier för all el som omsätts i våra byggnader och vårt krav är att dessa garantier ska avse förnybara råvaror.

För att nå hela vägen till ett eliminerat CO₂-avtryck för vår drift kommer vi på sikt att överväga klimatkompensering av den eventuella restpost som kvarstår när all effektiviseringspotential, inom ekonomisk

rimlighet, inhämtats. Planen är att klimatkompensera genom så kallade CDM-projekt, Clean Development Mechanism, vilket är CO₂-minskningsprojekt som definierats och regleras av Kyotoprotokollet. Ett CDM-projekt innebär en investering i CO₂-reducerande projekt i ett utvecklingsland och är knutet till högt ställda krav kring bland annat metodik, öppenhet och spårbarhet.

SAMORDNADE ÅTGÄRDSPLANER

Inom Akademiska Hus fastighetsförvaltning är både enkla och mer komplexa åtgärder nödvändiga för att nå de energimål vi ställt upp. Kunniga fastighetstekniker som i sin yrkesutövning har en bra dialog och ett nära samarbete med hyresgästerna bidrar starkt till detta arbete, exempelvis genom att kontinuerligt reglera drifttider, temperaturer och flöden.

Utöver det löpande underhållet görs energieffektiviseringsåtgärder vid särskilt riktade insatser. En modell för att säkra lönsamheten i vårt förbättringsarbete är ett portföljresonemang där en byggnad, eller en grupp av byggnader, analyseras samlat i ett så kallat Total Measure Concept-projekt, TMC. Modellen innebär att de mest lönsamma åtgärderna till viss del

bär upp de mindre lönsamma, men att portföljen i sin helhet klarar avkastningskravet. På detta sätt försäkras vi oss om att så mycket som möjligt av de identifierade effektiviseringsåtgärderna tas med, vilket sannolikt är nödvändigt för att klara vårt energieffektiviseringsmål.

Driftkostnader* är åtgärder som håller en fastighet, installation eller dylikt i funktion. Driftkostnader delas upp i:

- Mediaförsörjning. Omfattar tillförsel av elenergi, vatten, bränsle, gas, tryckluft, fjärrvärme och fjärrkyla samt tv-, radio-, tele- och datorsignaler.
- Tillsyn. Omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller en utrustning och rapportering av eventuella avvikelser. Exempel på tillsyn är olika typer av besiktningar eller rondering.
- Skötsel. Omfattar justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial. Exempel på skötsel är byte av kilrep och luftfilter, städning och enklare klottersanering.

*) Källa: Fastighetslexikon 2008, Föreningen för Förvaltningsinformation.

DRIFTKOSTNADER

Mkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Totalt
El	48	46	39	69	94	30	326
Värme	24	24	20	33	65	11	177
Vatten	4	4	2	7	6	3	26
Kyla	5	1	5	3	15	1	30
Ånga	2	0	0	0	6	0	8
TOTALT MEDIAFÖRSÖRJNING	83	75	66	112	186	45	567
Tillsyn och skötsel	38	43	19	46	88	22	241
TOTALA DRIFTKOSTNADER	121	118	85	158	274	67	808
Driftkostnader i kr/kvm	253	235	237	264	300	189	252
varav mediaförsörjning i kr/kvm	173	149	184	187	204	127	177
Andel vidaredebitering driftkostnader	35%	29%	38%	64%	49%	29%	45%
Andel vidaredebitering mediaförsörjning	49%	45%	50%	89%	71%	40%	63%



Handelshögskolan Göteborg

Hyressättning på marknadsmässig grund

Akademiska Hus vill vara en långsiktig partner i utvecklingen av de svenska lärosätenas verksamhet genom att erbjuda en unik kompetens, lokal närvaro och inspirerande och funktionella campusområden.

Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats oss av svenska staten, vilket innebär att vi på en fri marknad ska erbjuda universitet och högskolor lokaler i konkurrens med andra fastighetsbolag, till marknadsmässiga hyror.

I hyressättningen väger vi därför in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning på samma sätt som andra fastighetsbolag. Vi tar också hänsyn till motpartsrisk samt den generella marknadshyresnivån som gäller för orten, läget, typ av fastighet, kontraktstid och liknande faktorer, liksom de risker rollen som fastig-

hetsägande innebär. Ökade kostnader för drift och underhåll samt eventuella vakanser när hyresavtal löper ut är delar vi tar hänsyn till.

Vi arbetar för öppenhet i förhandlingen med kunderna och genom vår långa erfarenhet och vårt goda samarbete kan vi ofta tillsammans verka för ett optimalt lokalutnyttjande med hög resurseffektivitet.

Vi ser regelbundet över de variabler som ingår i hyresmodellen, för att säkerställa att vi följer omvärldens och den lokala marknadens utveckling. Detta ger kvalitet och säkerhet för båda parter.



Ökad transparens

Under 2014 genomfördes en översyn av Akademiska Hus hyressättning som bland annat innebar ökad transparens kring hur hyressättningen fungerar.

Dessutom justerades vissa parametrar ned i hyresmodellen, bland annat kostnadsschablonen för administrations- och driftkostnader, schablonriskbedömningen för vakans efter hyrestidens slut samt kostnaden för kapital under uppförande, medan kostnadsschablonen för underhåll höjdes.

Akademiska Hus hyressättning



Internhyra

Akademiska Hus hyra debiteras centralt till lärosätena som fördelar hyran till institutionerna. Institutionerna debiteras därefter en "internhyra" vilken oftast även innehåller centrala lokalkostnader, exempelvis kostnad för gemensamma ytor. Ibland inkluderar internhyran även tillägg för teknik, säkerhet och lokalvård. Internhyran som institutionerna betalar per kvadratmeter kan därför vara högre än kvadratmeterhyran som Akademiska Hus har avtalat med lärosätet.

Hyresintäkter, kontrakt och vakanser

Hyresintäkterna 2014 uppgick till 5 495 Mkr jämfört med 5 359 Mkr år 2013. Ökningen är till stor del hänförlig till att flera nya byggnader har tagits i bruk under året.

Hyresintäkterna uppgår i genomsnitt till 1 715 kr/kvm (1 664). Hyresnivån varierar över landet, mellan 1 438 kr/kvm (1 373) i region Norr och 2 147 kr/kvm (2 068) i region Stockholm. Både marknadsförutsättningar och localsammansättningen varierar mellan regionerna. En större andel laboratorier medför högre hyresnivåer. Den totala laboratorieandelen uppgår i genomsnitt till 35 procent men varierar mellan regionerna. Region Väst har 24 procent laboratorier och region Uppsala 49 procent.

176 kr/kvm (176) eller cirka 10 procent av hyresnivån avser kundens specifika krav, det vill säga tillägg för antingen hyresgäst-anpassningar eller mediaförsörjning.

Omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt under året har generellt lett till oförändrade hyresnivåer. Omförhandlingar avser till väsentlig del specialbyggnader där det initiala hyresavtalet återbetalat en stor del av investeringen inom den första kontraktstiden.

Under året har beståndet i Sundsvall och Kiruna avyttrats, liksom Campus

Konradsberg i Stockholm och fastigheten Forum i Kista. Hyresbortfallet för dessa fastigheter uppgick till cirka 80 Mkr.

HYRESKONTRAKT

Utmärkande för Akademiska Hus är långa hyreskontrakt med universitet och högskolor. Den genomsnittliga löptiden för nytecknade hyreskontrakt är elva år. Vid utgången av 2014 var kontraktens genomsnittliga återstående löptid 6,0 år (5,3). En stor andel av kontraktet avser specialbyggnader för forskning och laborieverksamhet och bedömningen är att sannolikheten till kontraktförnyelse är högre hos Akademiska Hus jämfört med andra fastighetsbolag. För komplexa specialbyggnader för laboratorie- och forskningsverksamhet krävs normalt ett hyresavtal som återbetalar en stor del av investeringen inom kontraktstiden, vilket innebär ett hyresavtal som är tio år eller längre. Allmänt gäller att vi vid ny- och ombyggnation försöker bygga generella lokaler, det vill säga lokaler som enkelt kan anpassas till annan verksamhet om hyresgästen väljer att flytta.

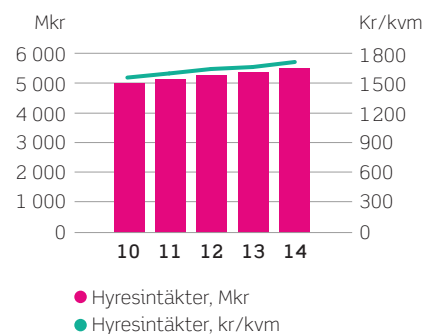
UTHYRINGS- OCH VAKANSGRAD

De senaste decenniernas expansion bland lärosätena och därmed behov av lokaler har lett till en mycket hög uthyrningsgrad, 96,4 procent av arean. Även en mycket låg vakansgrad ger på ett stort fastighetsbestånd stora areor som saknar hyresgäst. Akademiska Hus följer aktivt utvecklingen på de regionala marknaderna för att minimera vakanserna.

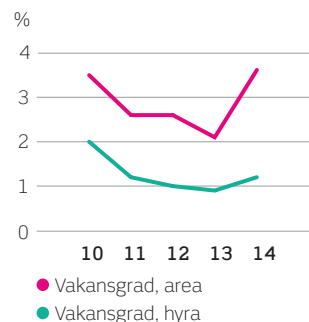
Det totala beståndet uppgick vid utgången av 2014 till sammanlagt 3 150 329 kvm av vilka 3 037 454 var uthyrda.

Vakanserna har ökat från 67 999 kvm till 112 875 kvm, vilket motsvarar 3,6 procent jämfört med 2,1 procent året innan. Hyresbortfallet på den vakanta arean värderas till 70 Mkr vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 1,2 procent (0,9). En stor del av vakanserna består av enklare lokaler som har ett lägre hyresvärde än genomsnittet. Vi bedömer att vakansnivån kommer att ligga kvar på samma nivå de närmaste åren.

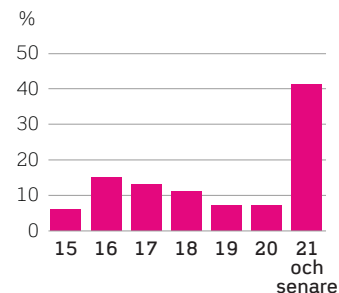
HYRESINTÄKTER



VAKANSGRAD



HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR, ANDEL AV KONTRAKTSVÄRDET



3,6%

Vakansgraden är fortsatt låg och speglar det stora behovet av kunskapsmiljöer.

VAKANSER PER REGION

Den region som har störst andel vakant yta är Uppsala, cirka 11 procent. Ultunaområdet står för största delen, där delar av beståndet är i dåligt skick och kommer att rivas samtidigt som ett nytt campus växer fram.

Inom regionerna Väst och Stockholm ligger vakansgraden på mindre än två procent. Region Syd har en andel vakant yta som uppgick till 3,5 procent.

Region Öst och region Norr har lägst vakanser på knappt en procent.



Kåkenhus, Norrköping

VAKANSER 2014-12-31

Fastighet	Ort	Kvm	Hysesbortfall, Mkr	Vakant sedan
Ultuna By, Markvetenskap	Uppsala	8 870	5,3	2014-08
Kliniskt centrum hus 2	Uppsala	7 639	1,5	2014-11
Kliniskt centrum hus 1	Uppsala	5 984	1,1	2014-11
Stora institutionen	Uppsala	5 351	0,0	2012-01
Tyskbackshagen SLU Infrastruktur	Uppsala	5 060	3,0	2014-09
Matematiska vetenskaper	Göteborg	4 522	5,4	2006-01
SVA, Centralblocket	Uppsala	4 328	2,3	2006-11
Kliniskt centrum hus 6	Uppsala	3 692	0,7	2014-11
Teologen	Lund	3 588	3,6	2014-07
Kliniskt centrum hus 4	Uppsala	3 294	0,0	2006-07
Kliniskt centrum hus 5	Uppsala	2 780	0,5	2014-11
Kliniskt centrum hus 3	Uppsala	2 593	0,0	2004-07
Kliniskt centrum hus 7	Uppsala	2 551	0,5	2014-11
Övriga fastigheter	Övriga vakanser	52 623	45,8	
TOTALT		112 875 (3,6%)	69,7 (1,2%)	

Lönsamhet och avkastning

Avkastningen från fastighetsförvaltningen ligger på en stabil nivå. Akademiska Hus fastigheter har ett starkt driftöverskott, stabila kassaflöden och låg hyresrisk som präglas av långa avtal och hyresgäster med god kreditvärdighet.

Den geografiskt breda portföljen erbjuder en god risk-spridning som kan dra nytta av utvecklingen inom starka regionala marknader, som till exempel universitets- och högskoleorter. De större universitetsorterna växer genom satsningar på forskning och utveckling och uppgraderar systematiskt sitt lokalanvändande. Fastigheterna ses som relativt säkra placeringsobjekt med en stabil avkastning över tid.

DRIFTÖVERSKOTT

Driftöverskottet, det vill säga hyresintäkter med avdrag för förvaltningskostnaderna uppgick till 3 717 Mkr jämfört med 3 506 året innan. Under 2014 har intäkterna från fastighetsförvaltningen ökat med 93 Mkr jämfört med föregående år samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 118 Mkr. De ökade hyresintäkterna är främst en följd av driftsättning av nya byggnader, färdigställda om- och tillbyggnationer och retroaktiv hyra. Minskningen av driftkostnaderna förkla-

ras huvudsakligen av lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning tack vare en mild vinter i kombination med vårt systematiska energiarbete, men är även en effekt av avyttrade fastigheter. Underhållskostnaderna har minskat och då främst kostnader för underhåll i projekt. Driftöverskottsgraden har ökat med två procentenheter och uppgår till 65 procent.

Uttryckt i kr/kvm uppgår driftöverskottet till 1 160 kr/kvm (1 089) och varierar mellan regionerna från 827 kr/kvm i region Norr till 1 562 kr/kvm i region Stockholm. Driftöverskottsgraden varierar mellan 56 procent i region Norr och 72 procent i region Öst och Uppsala.

DIREKTAVKASTNING OCH TOTALAVKASTNING

Direktavkastningen uppgår till 6,9 procent (6,8) på bedömt marknadsvärde. Ökningen förklaras av en relativt sett starkare utveckling av driftöverskottet än förändringen i fastighetsvärdet.

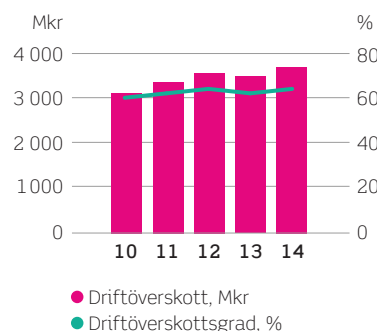
Totalavkastningen för 2014 uppgår till 13,4 procent (7,2) där skillnaden mot direktavkastningen utgör 6,5 procentenheter (0,4) och består av värdeförändringen på fastigheterna som under 2014 uppgick till 3 494 Mkr (365). För 2014 uppgår totalavkastningen enligt SFI:s fastighetsindex till 8,1 procent, varav värdeförändringen uppgår till 2,9 procent och direktavkastningen till 5,1 procent.

AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL

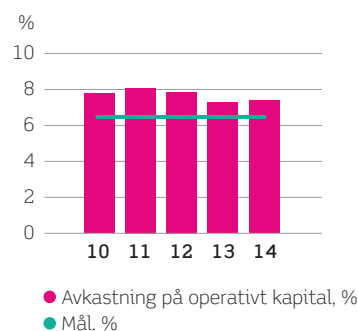
Ett av ägarens ekonomiska mål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent. Avkastningen på operativt kapital uppgick 2014 till 7,3 procent (7,2). Driftöverskottet ökade med 211 Mkr och bidrog till en något ökad avkastning på operativt kapital.

Under 2014 uppfylldes därmed ägarens mål på operativt kapital.

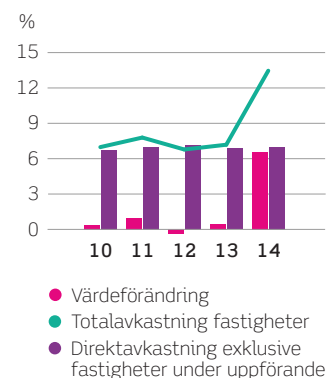
DRIFTÖVERSKOTT



AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



TOTALAVKASTNING



Prognos för de närmaste åren

Akademiska Hus fortsätter att investera i nya och befintliga fastigheter för att utveckla kundernas verksamhet. De senaste årens investeringar har inneburit en betydande expansion av fastighetsbeståndet.

Efterfrågan på nya lokaler är störst på de stora lärosätena med forskningsinriktning. Investeringsportföljen innehåller nybyggnationer, ombyggnationer och uppgraderingar av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Uppsala och Stockholm och utgörs till stor del av fastigheter som innehåller specialanpassade laboratorielokaler som förutsätter en första hyresperiod om 20–25 år. När investeringsportföljen successivt genomförs beräknas den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten att öka, då det är fastigheter med långa kontrakt som tillförs vårt fastighetsbestånd.

I projektportföljen är det de beslutade projekten, till ett värde av nästan 12 miljarder kronor, som påverkar resultat- och balansräkningen i närtid. Vid årsskiftet har drygt 5 miljarder kronor av dessa investerats.

Den del av fastighetsmarknaden där Akademiska Hus är verksamt kännetecknas av mindre variation i hyresnivåer och vakanser än marknaden för fastigheter med kommersiella ändamål. Eftersom kontraktslängden i genomsnitt är betydligt längre än på fastighetsmarknaden generellt, kommer förändringar i avkastningskrav att påverka med viss eftersläpning och med större spridning över tid. En utmaning ligger i att hitta alternativ användning för de mer specialiserade fastigheterna när kontraktstiderna löper ut.

PROGNOS

Akademiska Hus gör årliga prognoser av den långsiktiga utvecklingen av verksamheten för att säkerställa att vår fastighetsrörelse bedrivs med hög effektivitet och kostnadsmedvetenhet. I prognosen tar vi hänsyn till de projekt som successivt färdigställs.

Inga värdeförändringar i fastigheterna prognostiseras, inte heller förvärv eller försäljningar.

Direktavkastningen beräknas även fortsättningsvis ligga stabilt på knappt sju procent. Det förädlade fastighetsbeståndet blir allt mer effektivt och stordriftsfördelar förväntas kunna tillvaratas.

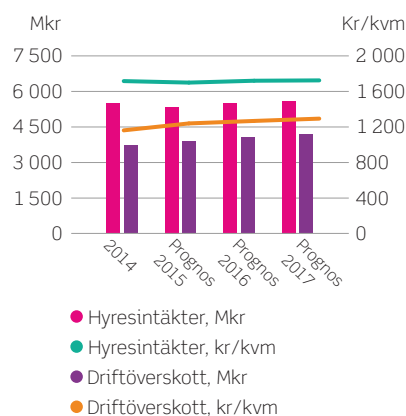
Under produktionstiden innebär den stora projektportföljen en kassaflödesmässig belastning i form av räntekostnader respektive ränteutgifter. Räntetäckningsgraden är trots det stark och kommer att förstärkas ytterligare när de nya fastigheterna börjar generera hyresintäkter.

I sammanställningen nedan återfinns prognosen för den kommande treårsperioden.

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

	2014	2015	2016	2017
Kostnadsökning		0%	2%	2%
Oktoberindex KPI	314,02	0%	2%	2%
Löneutveckling		3%	3%	3%
Kostnadsränta		2,25%	2,50%	2,50%

FASTIGHETSÖRELSAN



PROGNOS

BESTÅNDET

	2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017
Genomsnittlig uthyrningsbar area 1 000 kvm	3 204	3 150	3 200	3 250
Fastighetsvärden, Mkr	61 437	64 500	68 000	71 500
Nettoinvesteringar i fastigheter, Mkr	252	3 500	3 500	3 000

NYCKELTAL

	2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017
Driftöverskott, kr/kvm	1 160	1 238	1 266	1 292
Direktavkastning fastigheter, %	6,9	6,6	6,5	6,4

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017
Hyresintäkter, Mkr	5 495	5 550	5 700	5 800
Driftöverskott, Mkr	3 717	3 900	4 050	4 200
Resultat före skatt, Mkr	6 261	3 500	3 600	3 650
Soliditet, %	48	49	49	48
Avkastning på operativt kapital, %	7,3	7,1	6,9	6,8
Räntetäckningsgrad, %	671	1 100	900	850

Långsiktiga investeringar i kunskapsmiljöer

Akademiska Hus projektportfölj är fortsatt stor även om den minskat jämfört med förra året. Vi arbetar vidare med att utveckla lokaler för högre utbildning och forskning tillsammans med våra kunder. Projekten för kommande år har sin tyngdpunkt i Stockholm och Uppsala med ett flertal större nybyggnadsprojekt, men även i Göteborg och Lund pågår och planeras för stora projekt.

Under 2014 har vi driftsatt flera större projekt, bland annat Skandionkliniken, som är en nybyggnation för Kommunalförbundet Avancerad Strålbehandling (KAS) i Uppsala. Vid årsskiftet uppgick pågående projekt till cirka 5,4 miljarder kronor. Veterinärmedicinskt- och husdjursvetenskapligt centrum i Ultuna utanför Uppsala ingår i pågående projekt men är i slutfasen och kommer att driftsättas under 2015. Tyngdpunkten för investeringarna ligger främst i Stockholm där nybyggnationer för Karolinska Institutet är störst med sammanlagt 3,8 miljarder kronor.

INVESTERINGSPROCESSEN

Akademiska Hus investeringsverksamhet bedrivs enligt en systematisk utvärderingsprocess. Från det att ett projekt identifieras tillsammans med kunden passerar det genom olika beslutsgrindar. För varje steg analyseras projektet allt mer utförligt



enligt de beslutskriterier som ställts upp. Investeringar större än 30 Mkr beslutas av styrelsen.

VÅRA BYGGPROJEKT

Många projekt har lång planeringshorisont och sträcker sig därför över många år. Fastighetsutvecklingen tar vanligtvis sin utgångspunkt i campusplanerna, där vi har en systematisk och framtidsinriktad dialog med hyresgästerna. Ett vanligt tillväg-

gångssätt är att idéprojekt identifieras i samråd med kunden, vilka bedöms som sannolika att genomföra inom en femårsperiod. Därefter konkretiseras projektet ytterligare och i denna fas träffas vanligtvis en överenskommelse mellan Akademiska Hus och kunden om fördelningen av nedlagda kostnader om projektet inte skulle realiseras. Projektet klassificeras därmed som ett planerat projekt. Beslutade projekt är de som är under byggnation.

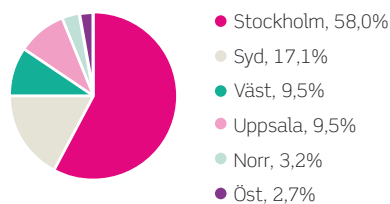
PROJEKTPORTFÖLJ

Mkr	2014-12-31	2013-12-31
Beslutade projekt	11 800	12 400
varav redan investerat i pågående projekt	-5 400	-4 500
Kvar att investera i beslutade projekt	6 400	7 900
Planerade projekt	9 200	8 800
Återstår av beslutade och planerade projekt	15 600	16 700
Idéprojekt	4 200	4 400
Summa återstående projekt	19 800	21 100

De olika investeringarna kategoriseras i:

- Beslutade projekt som har en beslutad projektram enligt delegeringsordning.
- Planerade projekt som har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av uppgörelse eller överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst.
- Idéprojekt är projekt som efter diskussion med kund eller efter egen analys bedöms som sannolika inom en femårsperiod.

PROJEKTPORTFÖLJ PER REGION



Våra större projekt

Nedan redovisas våra större beslutade projekt där byggnationerna är igång samt de under 2014 större driftsatta projekten som nu ingår i vårt fastighetsbestånd.

Projektportföljen
har ett värde av

21 Mdkr

i beslutade och
planerade projekt.

BESLUTADE PROJEKT 2014-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Biomedicum	Solna	Nybyggnad	2 822	Karolinska Institutet	20	184
Veterinär- och husdjursvetenskapligt centrum	Uppsala Ultuna	Nybyggnad	1 525	Sveriges lantbruksuniversitet	20	104
Biomedicum Komperativ medicin	Solna	Nybyggnad	889	Karolinska Institutet	20	50
Kungliga Musikhögskolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	834	Kungliga Musikhögskolan	20	44
Niagara	Malmö	Nybyggnad	745	Malmö högskola	10	52
Segerstedshuset	Uppsala	Nybyggnad	725	Uppsala universitet	20	42
Ulls hus	Uppsala Ultuna	Ny- och ombyggnad	630	Sveriges lantbruksuniversitet	20	52
Arrheniushuset NPQ	Stockholm	Nybyggnad	517	Stockholms universitet	10	38
Arkitekturskola & KTH Campus Entré	Stockholm	Om- och tillbyggnad	436	Kungliga Tekniska högskolan	20	26
V-huset	Lund	Om- och tillbyggnad	326	Lunds universitet	10	26
A-huset	Luleå	Om- och tillbyggnad	166	Luleå tekniska universitet	10	12
Vision Biblioteket	Stockholm	Ombyggnad	153	Stockholms universitet	10	43
Undervisningshuset	Stockholm	Nybyggnad	130	Kungliga Tekniska högskolan	10	8
Byggteknik och Design	Stockholm	Ombyggnad	121	Kungliga Tekniska högskolan	10	8
Parkeringsdäck Campus Solna	Solna	Nybyggnad	117	Karolinska Institutet	—	6
Humanistiska Teatern	Uppsala	Nybyggnad	116	Uppsala universitet	20	8

DRIFTSATTA PROJEKT 2014-12-31 > 50 MKR

Projektnamn	Ort	Nybyggnad/ om- och tillbyggnad	Total investering, Mkr	Kunder	Hyrestid, år	Årshyra, Mkr
Skandionkliniken	Uppsala	Nybyggnad	704	KAS, Kommunalförbundet Avancerad Strålbehandling	25	45
LUX	Lund	Nybyggnad	411	Lunds universitet	10	32
ICT-skolan	Kista	Ombyggnad	205	Kungliga Tekniska högskolan	10	20
Wallenberg djurhus	Solna	Om- och tillbyggnad	168	Karolinska Institutet	10	16
BMC SciLifeLab	Uppsala	Nybyggnad	158	Uppsala universitet	10	6
Humanisthuset	Umeå	Om- och tillbyggnad	117	Umeå universitet	10	7
ABE-skolan	Stockholm	Om- och tillbyggnad	100	Kungliga Tekniska högskolan	10	9
KTH förvaltning	Stockholm	Ombyggnad	84	Kungliga Tekniska högskolan	10	4
BMC energioptimering	Uppsala	Om- och tillbyggnad	74	Uppsala universitet	20	7
Ängström fjärrkyla	Uppsala	Om- och tillbyggnad	67	Uppsala universitet	10	6
Marklager	Karlstad	Nybyggnad	51	Akademiska Hus	—	—

En av Sveriges största byggherrar

Vi ser en fortsatt stadig efterfrågan på lokaler och har idag en projektportfölj på 21 miljarder kronor, med pågående, beslutade och planerade projekt. Detta gör oss till en av landets största byggherrar.

Akademiska Hus är en mycket viktig aktör i utvecklingen av framtidens campus och kunskapsmiljöer, där vi tillsammans med andra bidrar utifrån respektive expertområden i dialog och samverkan. Projektens karaktär varierar från parkeringshus till högteknologiska lokaler och stadsbyggnadsprojekt med sociekoologiska förtecken. Alla projekt utvecklas för en långsiktig förvaltning av Akademiska Hus, något som ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar.

Vi utvecklar campusområden med byggnader som är långsiktigt konkurrenskraftiga och användbara. Byggnaderna kännetecknas av god arkitektur, god byggteknik och god installationsteknik.

De har en hög generalitet och är energioch miljöeffektiva. Vi jobbar med tekniska lösningar som ligger i framkant, men som ändå är tillräckligt beprövade för att byggnadernas funktion och innemiljö ska vara långsiktigt säkerställd.

Genom att bygga generella miljöer är det möjligt att anpassa lokaler för olika verksamheter. På senare år har Akademiska Hus arbetat enligt en medveten strategi för att se till att nya byggnader har olika användningsmöjligheter och att de som regel går att anpassa till bra kontorsmiljöer.

SYSTEMLÖSNINGAR OCH MODELLER SOM STÖD

Akademiska Hus har en gemensam plattform för val av tekniska systemlösningar och material med fokus på effektiva, resurssnåla och hållbara system. Genom erfarenhetsåterföring och tekniskt och ekonomiskt analysarbete kan de lösningar och material väljas som ger bäst effektivitet, kvalitet och materialhantering inom byggverksamheten.

Sedan länge har vi i våra byggprojekt utfört konsekvensutredningar vid val av system och material. Varje utredning inkluderar flera bedömningskriterier som till exempel förvaltaraspekter, livscykelkostnadsanalys, gestaltning och funktionalitet. För att uppnå bästa effekt bör det slutliga valet göras tidigt i projektet och därmed påverka projekteringen i det fortsatta bygghandlingsskedet.

Med processmetoden BIM (Byggnads Informations Modellering) finns stora möjligheter att skapa ett effektivare byggande, inte minst genom att optimera materialåtgång i projekten. Genom enklare och effektivare redovisning av materialmängder kan spillmängd och variationer minimeras. Akademiska Hus driver flera projekt enligt BIM-metodik, där bland annat materialmängder analyseras.

MILJÖBEDÖMNINGAR AV BYGGVAROR

Akademiska Hus bedömer byggvaror genom systemet Byggvarubedömningen (BVB). Grundinställningen är att produkter som fått bedömningen "Undviks" inte ska användas, såvida inte särskilda skäl eller argument föreligger. Vi kräver att anlidade leverantörer, såväl konsulter som entreprenörer, använder sig av Byggvarubedömningen.

Miljöbedömningar av material enligt deklARATIONERNA I BVB är relativt omfattande och inkluderar kemiskt innehåll, ingående material och råvaror, information kring tillverkning, transporter och emballage samt hantering av materialet i bruks-, avfalls- och rivningstillfället. Detta sammantaget ger en bild av den totala miljöpåverkan som ett material eller en produkt åstadkommer under dess livscykel. En utvecklingspotential för att bli mer heltäckande är att låta bedömningarna även omfatta socialt ansvar hos leverantörerna. Detta är ett arbete som vi påbörjat under 2014 inom ramen för BVB, tillsammans med andra aktörer i branschen.

Akademiska Hus är **certifierade** enligt ISO 14001.

Marklager löser behov av värme och kyla

Att öka produktionen av förnybar energi är en grundförutsättning i utvecklingen av framtidens hållbara samhälle. För att uppnå Akademiska Hus hållbarhetsmål att minska mängden köpt energi med 50 procent till år 2025 jämfört med år 2000 vidtas en mängd åtgärder. Vid varje nytt projekt studeras exempelvis minst ett alternativt tillförselsystem, oftast som alternativ till fjärrvärme och fjärrkyla.

Att utnyttja berggrunden för att värma upp och kyla ned byggnader efter behov är en av de energilösningar Akademiska Hus arbetar med. I större sammanhållna fastighetsområden har vi möjlighet att skapa en effektiv energilösning med hjälp av geoteknik. I de projekt som redan genomförts eller som pågår får vi idag ungefär 20 000 MWh värme. Värmen från geoenergi motsvarar drygt 5 procent av vår totala värmeanvändning, resten kommer från fjärrvärme. Samma anläggningar genererar också frikyla motsvarande 5 000-10 000 MWh.

Under 2014 invigdes geoenergianläggningen på Karlstads universitet. Den nya energilösningen består av 203 borrhål på 240 meters djup och täcker den största delen av kyl- och värmebehovet för hela universitetsområdet (100 000 m²).

Karlstads universitet



Universitetsbiblioteket, Lunds universitet

Positiva effekter från ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är en viktig del i hållbar stadsutveckling. Akademiska Hus har sedan 2009 samarbetat med Stockholm Resilience Centre för att skapa en modell för att inkludera ekosystemtjänster i planprocessen, vilket gett oss en position i framkant av området. Kunskap kring ekosystemtjänster är en värdefull tillgång och vi har en ambition att ytterligare integrera denna fråga i kommande projekt.

Ekosystemtjänster inkluderar en mångfald av värden, från miljömässiga och ekonomiska till sociala och kulturella. Teorin kring ekosystemtjänster bygger på att urban grönska och vatten av hög kvalitet ger stora positiva effekter för biologisk mångfald och klimatreglering, vilket i sin tur leder till ökad folkhälsa och livskvalitet. Ekosystemtjänsterna har även en roll i att dämpa förväntade klimatförändringar.

CERTIFIERING AV BYGGNADER OCH STADSDELAR

Hållbarhetscertifiering är en bedömning av hur hållbar en byggnad eller en stadsdel är. Syftet är att säkra planering och genomförande som är hållbart ur flera dimensioner och som dessutom kan fungera som garant för att byggnaden eller stadsdelen möter de kravnivåer man kommit överens om.

Det finns ett flertal certifieringssystem som passar olika typer av byggnader och fastighetsägare. Vid all vår nyproduktion, såväl som större ombyggnation, gäller att miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad ska tillämpas och då minst erhålla nivå Silver. Under 2014 har elva byggnader certifierats, och Akademiska Hus har nu sammanlagt 20 certifierade byggnader. Verifiering av certifikatet sker cirka 2 år efter att byggnaden tagits i bruk.

Systemet Miljöbyggnad premierar låg energianvändning med liten miljöbelastning, god innemiljö och bra materialval samt utfasning av ämnen med farliga egenskaper. Som mervärde får vi god kunskap om vad som är inbyggt i byggnaden, något som är mycket viktigt vid framtida anpassning och avyttring.

I certifieringssystemet finns också krav på hög andel energi från förnybara källor. Detta i sig har satt press på flera fjärrenegilleverantörer att successivt öka andelen förnybart eftersom man annars i praktiken skär av möjligheten för hela samhällen och städer att få byggnader hållbarhetscertifierade.

HÖGA ENERGI- OCH MILJÖKRAV

Vid nybyggnation specificerar Akademiska Hus egenskapskrav och miljökrav, vilka är ställda så att mycket låg energianvändning ska nås i driftskedet. Vår grundspecifikation utgår från de krav som ställs i Miljöbyggnad nivå Silver, men kan även skärpas beroende på förutsättningar.

Energianvändningen i produktionsfasen är en aspekt som kvarstår att hantera i byggprocessen. Med de låga driftenergier som idag är möjliga blir den relativa energianvändningen i byggskedet betydande, uppskattningsvis motsvarande energibehovet av 10–15 års drift. Detta kommer att leda till att energianvändningen i produktionsfasen behöver inkluderas i processen på sikt.

EN HÅLLBAR INKÖPSPROCESS

Hållbara upphandlingar är en utmaning, men erbjuder också en möjlighet för att uppnå ökad tydlighet kring förväntan och målbild. Inom Akademiska Hus ser vi en utvecklingspotential i att skapa intresse och engagemang för hållbarhetsfrågorna i samband med upphandlingar både internt, hos våra entreprenörer samt andra intressenter och samarbetspartners. Akademiska Hus är en stor byggherre och kan därför vara ett föredöme i branschen när det gäller ansvarstagande inom inköpsområdet. Det är viktigt att föra en kontinuerlig dialog med leverantörer kring förbättringsmöjligheter och inte enbart kontrollera om de uppfyller uppställda krav.

Den nya tillbyggnaden för ABE-skolan på KTH Campus har fått högsta betyg, guld, i miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad. Det är ett nära samarbete med KTH som lett till att energi, inomhusmiljö och material för byggnaden kunnat optimeras ur hållbarhetssynpunkt.



ABE-skolan, KTH Campus Stockholm



Foto: Lennart Johansson, Fotomontage: BSK Arkitekter

Vy över Albano, Stockholm

I Akademiska Hus inköspolicy beskrivs de grundläggande värderingar som genomsvårar inköp och upphandling. Alla leverantörer som vi ingår avtal med kravställs inom bland annat miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Genom tvärfunktionellt samarbete fångas krav upp från flera håll i verksamheten. Under hösten 2014 etablerades ett inköpsråd med representanter från bygg- och förvaltningsprocesserna för att främja det bolagsgemensamma inköpsarbetet.

Akademiska Hus har idag en relativt bred inköpsportfölj med många olika typer av tjänste- och materialleverantörer. Våra största inköpsvolymerna återfinns inom entreprenad, arkitekt- och byggtkniska konsulttjänster samt energiområdet och det är dessa tre områden som är i fokus för vår leverantörsuppföljning och -utveckling.

För att kontrollera hur kraven följs gör Akademiska Hus interna miljö- och arbetsmiljörevisioner stickprovvis. Leverantörerna kontrolleras bland annat utifrån uppställda kvalitets- och hållbarhetskrav.

En process för att följa upp leverantörerna ytterligare, utifrån fler kriterier, håller på att arbetas fram.

EN OLYCKSFRI ARBETSPLATS

Som en av Sveriges största byggherrar har vi ett ansvar att arbeta med arbetsmiljö- och personsäkerhetsfrågor. Ett av Akademiska Hus mål är att uppnå en olycksfri arbetsplats både för våra egna medarbetare som för alla de vi engagerar i våra projekt. Arbetet med att bygga en god säkerhetskultur där alla ser nyttan av att agera föredömligt och med att alltid sätta säkerheten främst ser vi som central för att lyckas.

Tillbud och olyckor ska utredas och analyseras för att vi ska kunna vidta rätt åtgärder och förbättringsinsatser i syfte att dra lärdom och förhindra upprepning. Våra byggprojekt utgör en stor andel av vår verksamhet och innehåller betydande risker. Kravställning på inrapportering av tillbud och olyckor med vidtagen åtgärd är därför viktigt att säkerställa i dessa projekt. Arbetet med att stärka processen för incident-

Projektet Albano, som nu är i programskede, utsågs under 2014 av Boverket, Formas och Sweden Green Building Council att företrädare Sverige vid konferensen SB14 Barcelona som ett projekt som har höga ambitioner vad gäller hållbart byggande och socialekologisk planering, där ekosystemtjänster utgör en väsentlig del.

rapportering är påbörjad och systemval och arbetssätt kommer att utvecklas under det kommande året.

Under året har Akademiska Hus även tagit initiativ till att utveckla detta område tillsammans med andra aktörer i branschen. Frågor som riskhantering, samverkansinitiativ, ledarskap och kravställning står i fokus. Under 2014 utarbetades en handlingsplan för arbetet som adresserade både interna och externa perspektiv. Under 2015 är ambitionen att arbeta vidare med denna skärpa målbild och börja mäta våra framsteg.

Byggprocess med närhet till kunden

I Akademiska Hus byggprocess är det nära till kunden. Vi har en väl utvecklad byggprocess och konkreta program för en planering som involverar rätt kompetenser och som tar sin utgångspunkt i kundernas krav och i byggnadernas komplexitet och storlek. Denna arbetsform har vi under många år utvecklat tillsammans med våra kunder.

Processen varierar beroende på projekttyp och entreprenadform. Samverkansentreprenad innebär ett större samarbete mellan Akademiska Hus och entreprenören. Det medför högre effektivitet i projekten och bidrar också till att entreprenörernas kunskaper och erfarenheter tas tillvara.



Nyréns Arkitektkontor AB

Processens faser:

Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum, Uppsala

TIDIGT SKEDE – Ärendebereidning, utredning

I det tidiga skedet av byggprocessen sker ärendebereidning och utredning. Detta initieras av att ett lokalbehov har uppstått. För att definiera vilka lokaler som behövs görs en verksamhetsbeskrivning och översikt över de funktionskrav som finns i de nya lokalerna, för att kartlägga såväl kundens behov som fastighetsägarnas krav på fastigheten.

PROGRAMSKEDE – Programhandlingar

Under programskedet förbereds programhandlingar för projektet, där exempelvis grundläggande beslut fattas om byggnadens storlek, tekniska standard och utformning i stort. Programhandlingarna är en sammanfattning av förutsättningarna för ett projekt och utgör det samlade underlaget för beslut om fortsatt projektering.

SYSTEMSKEDE – Systemhandlingar

I detta skede utreds vilka tekniska system, material med mera som utgör de optimala lösningarna för projektets kravbild. Systemhandlingarna ger en bild av den planerade byggnaden, dess konstruktiva utformning och dess tekniska installationssystem, och ligger till grund för en kostnads-kalkyl för det kommande arbetet. Även projektets miljöplan och arbetsmiljöplan läggs fast i detta skede.

→ CASE | Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt Centrum (VHC):

Diskussioner hade förts under en längre tid mellan Akademiska Hus och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) kring deras behov av nya lokaler, där den stora frågan var om man skulle renovera eller bygga nytt. Slutligen beslutades om en nybyggnation. Ett parallellt uppdrag utlystes bland ett antal arkitektbyråer, där Nyréns Arkitektkontor bedömdes ha det bästa förslaget.

SLU inledde programarbetet och efter ungefär ett år involverades Akademiska Hus och programhandlingarna färdigställdes.

Arbetet med systemhandlingarna var relativt komplicerat eftersom byggnaderna är väldigt speciella och innehåller laboratorier, stallar och andra speciallokaler. Under arbetet var engagemanget från verksamheten stort, vilket bidrog till en fin samverkan mellan Akademiska Hus och SLU. Systemhandlingarna var klara i mars 2010.

Åke E:son Lindman



→ Ett lyckat projekt i nära samverkan

VHC – Veterinärmedicinskt och husdjursvetenskapligt centrum på Ultuna campus i södra Uppsala invigdes i september 2014. VHC är ett samlingscentrum på 53 000 kvadratmeter för forskning, utbildning och djurvård i världsklass.

Täthet, närhet, öppenhet och möten har varit nyckelord genom hela projektet, och dessa begrepp diskuterades mycket i samband med byggnadernas utformning. En stor del av forskning och utbildning har förlagts till en rund byggnad där den avancerade utrustningen placeras i mitten med forskarnas ytor i ring runt om. På så sätt samutnyttjas både tekniken och ytorna effektivt.

BYGGHANDLINGSSKEDE – Bygghandlingar, upphandlingar

Med utgångspunkt i systemhandlingarna arbetas bygghandlingar fram, vilka är de utförandeanvisningar som entreprenörerna använder för att ta fram anbudspris. Därefter görs upphandling av entreprenörer.

BYGGGSKEDE – Produktion

Under byggproduktionsskedet sker den fysiska produktionen av projektets byggnader och anläggningar. Stor vikt läggs vid provning av tekniska funktioner, så kallad samordnad provning, innan slutbesiktning som avslutar byggproduktionsskedet.

ÖVERLÄMNINGSSKEDE – Uppföljning, förvaltning

Efter genomfört projekt lämnas lokalerna över till kunden, och byggnaden övergår i förvaltning. Uppföljningsmöten genomförs, för att reda ut eventuella oupplärdade frågor och ta vara på möjligheterna till erfarenhetsåterföring till kommande projekt.

Eftersom projektet rörde en komplex byggnad och process fattades beslut om att använda samverkansentreprenad. En förfrågan gick ut, och efter en utvärdering som till stora delar bestod av intervjuer av tilltänkta projektmedlemmar, kontrakterades Skanska för uppdraget. Ett samverkansavtal tecknades och förhandlingar och planering kring budget, tidplan, ekonomisk uppföljning etc inleddes.

Bygghandlingarna sammanställdes i form av paket, vilka utgjorde underlag för upphandling av underentreprenörer och material. Skanska deltog med synpunkter under projektering.

Under produktionsskedet hölls regelbundna byggmöten kring produktionsplanering och liknande, liksom regelbundna styrgruppsmöten med representanter för Akademiska Hus och Skanska, där bland annat kvalitet, miljö, arbetsmiljö och bemanning var viktiga frågor. Under projektets gång genomfördes också ett antal ändringar, vilka hanterades gemensamt av Akademiska Hus, Skanska och SLU.

Efter kundens arbete med inredning och utrustning under början av året påbörjades inflyttning i maj 2014. Utvärderingen av projektet visar att samtliga parter var väldigt nöjda. Framförallt bestod framgångsfaktorerna i en mycket god samverkan mellan SLU, Akademiska Hus och Skanska, i efterlevnad av tidplan och kostnadsbudget, och i en leverans genomsyrad av hög kvalitet.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för Akademiska Hus förvaltningsfastigheter uppgår per december 2014 till 61 437 Mkr (57 557). Investeringar i ny-, till- och ombyggnader har skett med 2 904 Mkr (2 750) och förvärv uppgick till 100 Mkr (4). Avyttrade fastigheters värde i balansräkningen vid försäljningstillfället uppgick till 2 752 Mkr (375).

Marknadsvärdet har fastställts genom en intern fastighetsvärdering som omfattar företags samtliga fastigheter. Årets orealiserade värdeförändring i befintligt bestånd uppgår till 3 494 Mkr (365). Marknadsvärdet per kvadratmeter är 17 471 kr (16 188).

MARKNADSUTVECKLING

Utvecklingen av fastighetsmarknaden under 2014 har varit positiv. Inom segmentet samhällsfastigheter har intresset ökat och därmed antalet transaktioner och omsättning.

På hyresmarknaden är det fortfarande moderna, flexibla, yteffektiva och miljöriktiga lokaler som efterfrågas. Stora investeringar sker i storstadsregionerna avseende nyproduktion och ombyggnad av kontorsfastigheter. Efterfrågan på lokaler är god, men inga betydande hyreshöjningar har skett. I storstads- och tillväxtregionerna kommer troligen vakanserna att minska.

Sannolikt kommer transaktionsvolymen på samhällsfastigheter fortsätta att

öka, bland annat tack vare en ökande andel offentliga säljare som behöver kapital.

Konkurrensen inom segmentet ökar med fler fastighetsägare, något som bör leda till att hyresgäster och marknaden i högre omfattning värdesätter de mervärden som skapas av en professionell förvaltning.

AKADEMISKA HUS MARKNADSSEGMENT

Fastigheterna återfinns inom ett marknadssegment som vanligen benämns som samhällsfastigheter.

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa kontrakt med stabila och kreditvärda kunder. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen universitet och högskolor som har svenska staten som huvudman och som således har hög kreditvärdighet. Kontraktens genomsnittliga återstående löptid är 6,0 år (5,3).

RESTVÄRDESRISK

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. Riskerna kvantifieras hos oss huvudsakligen i form av belastningar i kassaflödet snarare än i direktavkastningskravet.

VÄRDERINGSMETODER

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighets-specifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig, utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda marknadsvärdet är sammansatt av tre delar bestående av: fastigheter värderade enligt en intern kassaflödesvärdering (95%), värderade utbyggnadsreserver (2%) samt fastigheter med osäkra framtida kassaflöden (3%). Läs mer i not 15 för mer detaljerad information.

All fastighetsvärdering innehåller inslag av bedömningar och ett normalt osäkerhets-

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändring av fastighetsbeståndet, Tkr	2014-12-31							2013-12-31	
	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Koncern	Koncern	
Ingående bedömt marknadsvärde	7 094	6 955	4 648	11 050	23 633	4 177	57 557	54 677	
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	597	161	12	591	1 470	73	2 904	2 750	
+ Förvärv	—	—	—	—	100	—	100	4	
+ Aktiverade ränteutgifter	22	2	—	71	38	1	134	136	
- Försäljningar	—	—	—	—	-2 193	-559	-2 752	-375	
+/- Värdeförändring, orealiserad	177	335	273	746	1 490	473	3 494	365	
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	186	403	309	407	1 446	319	3 070	105	
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-5	-18	3	—	-158	6	-172	162	
Varav aktiverade ränteutgifter	-22	-2	—	-71	-38	-1	-134	-136	
Varav övrig värdeförändring	18	-48	-39	410	240	149	730	234	
Utgående bedömt marknadsvärde	7 890	7 453	4 933	12 458	24 538	4 165	61 437	57 557	

58 309 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering. Övriga fastigheter har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

intervall vid fastighetsvärdering är mellan fem till tio procent, vilket i vårt fall skulle motsvara en upp- eller nedgång med upp till 6 200 Mkr.

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 2014

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,1 procent (8,5) och det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 6,0 procent (6,4) efter justering för stämpelskatt.

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,1 och

1,43 procentenheter, till följd av generellt prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2014 uppgått till 3 070 Mkr.

EXTERNVÄRDERING

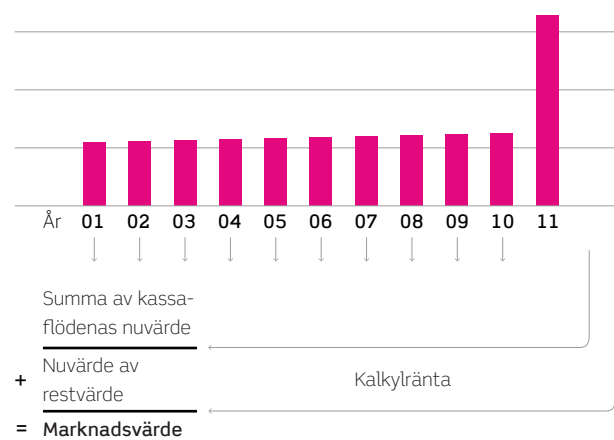
För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag. Per 2014-09-30 har 24 värderingsobjekt/sälj-

bara enheter till ett bedömt marknadsvärde på 9 760 Mkr externvärderats, vilket motsvarar cirka 16 procent av Akademiska Hus totala marknadsvärde. Externvärderingarna har 2014 utförts av DTZ som referens för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ:s värderare är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

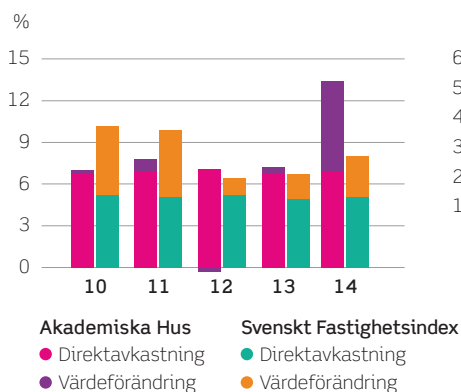
Orts- och lägesindelning	25 orter/lägen
Specialanpassning/lokalkategori	installationstätta lokaler/ icke installationstätta lokaler
Hyrestid	> 10 år > 6 år =< 6 år
Kalkylperiod	10 år
Inflationsantagande år 1	0,0%
Inflationsantagande år 2-10	2,0%
Vakans	Faktisk och/eller 5%
Avdrag för stämpelskatt	4,25%
Fastighetsadministration	45 kr/kvm
Underhållskostnader icke installationstätta lokaler	100 kr/kvm
Underhållskostnader installationstätta lokaler	140 kr/kvm

KASSAFLÖDESMODELL

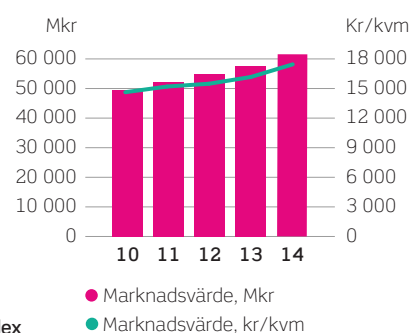


Direktavkastningskravet används för att kapitalisera resterande perioders kassaflöde.

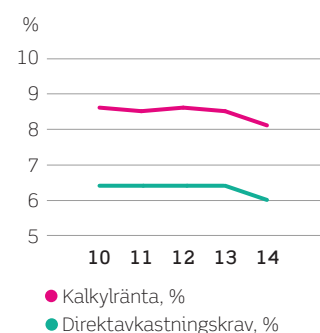
TOTALAVKASTNING



FASTIGHETERNAS VÄRDE



GENOMSnittligt Direktavkastningskrav och Kalkylränta



Med fokus på framtidiga kompetens

Kompetenta och motiverade medarbetare är en förutsättning för Akademiska Hus framgång. Vi arbetar ständigt för att ta tillvara och fortsätta utveckla den kompetens som finns internt, liksom för att bidra till branschens utveckling och säkerställa framtida kompetens.

Under 2014 har ett omfattande arbete genomförts för att definiera en gemensam värdegrund för

Akademiska Hus. Bakgrunden till arbetet kommer från ett internt behov av att forma en plattform där värdegrund, processer och produkter blir gemensamma för företagets samtliga regioner och verksamheter.

Värdegrunden är vår professionella kompass som ska hjälpa oss att nå våra verksamhetsmål. Den ska leda oss rätt i vårt beslutsfattande och agerande i vardagen. Genom att vara lyhörda, engagerade och värdeskapande bidrar vi till varaktig framgång för ägare, kunder och varandra.

Under 2015 kommer stort fokus läggas på att involvera samtliga medarbetare och förankra värdegrunden i organisationen.

SÄKRA FRAMTIDA KOMPETENSBEHOV

Enligt en analys från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd har branschen ett stort utbildningsbehov framöver. Framförallt är det ökade krav på teknisk kompetens, projektledning, kundbemötande och ledarskap som efterfrågas. Som en stor aktör har Akademiska Hus ett ansvar för att bidra till branschens utveckling, bland annat genom att säkra att framtida kompetensbehov kan fyllas.

En ökad konkurrens om kompetens ställer krav på oss att attrahera framtida medarbetare utanför branschen och att medverka till att uppmuntra ungdomar till att söka sig till utbildningar riktade mot fastighet och samhällsbyggnad.

Akademiska Hus samverkar med flera yrkeshögskolor i landet och är engagerade i utbildningar. Vi tar emot praktikanter från yrkeshögskolor och från Tekniksprånget, och är engagerade i studentprogram och traineeprogram.

Akademiska Hus är också medlem i olika branschråd och deltar med sju mentorer i mentorprogrammet Mitt Livs Chans, som



drivs av Mitt Liv – ett socialt företag, som arbetar för mångfald och integration på den svenska arbetsmarknaden.

UTVECKLING AV MEDARBETARE

För att möta kundernas behov är det viktigt med kontinuerlig kompetensutveckling. Vi har som exempel ett etablerat ledarutvecklingsprogram för chefer och projektledare. Våra kärnprocesser har tvärfunktionella forum som syftar till att utveckla och förädla våra arbetssätt.

Under året har vi ytterligare fokuserat på intern erfarenhetsåterföring, för att utnyttja den kunskap som finns och lära av varandra. Det har gjorts exempelvis genom att initiera lärandeprojekt i våra interna forum.

Akademiska Hus har som mål att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Under året har 88 procent (90) av medarbetarna haft utvecklingssamtal. Den kvarva-

rande andelen består till största delen av personer som är nyanställda alternativt långtidsfrånvarande. Samtalen dokumenteras i en individuell handlingsplan och innehåller tydliga, utmanande, tidsbestämda och mätbara mål. Vid sidan om målen förs även en dialog kring affärsplan, uppförandekod, arbetsledning och relationer på arbetet samt hur medarbetaren upplever balansen mellan arbete och fritid.

MÅLATT SPEGLASAMHÄLLET

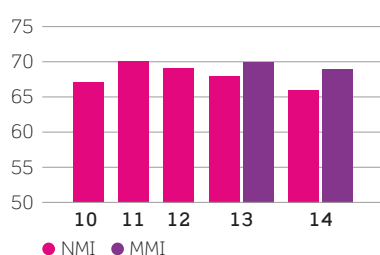
Jämställdhet och mångfald är av stor vikt för Akademiska Hus, och bolaget har som mål att spegla samhället. För att göra det behöver vi öka andelen kvinnor och andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Akademiska Hus följer årligen upp personalsammansättningen utifrån relevanta mångfaldsindikatorer vilket ger möjligheter att agera proaktivt. Vi tror att ett strategiskt mångfaldsarbete skapar lönsamhet i flera dimensioner – i trivsel, i

effektivitet och i socialt kapital – vilket slutligen också kan tillgodoräknas i ekonomisk lönsamhet. Ett viktigt område som kan förbättras är rekryteringsprocessen där stora mervärden skapas genom att öppna för en mer inkluderande kultur och organisation. För att tillvarata den potential som finns i mångfalden krävs ett medvetet och strukturerat arbete. Här ser vi stora möjligheter till förbättringar inom vår verksamhet.

SYSTEMATISKT ARBETE MED HÄLSA OCH ARBETSMILJÖ

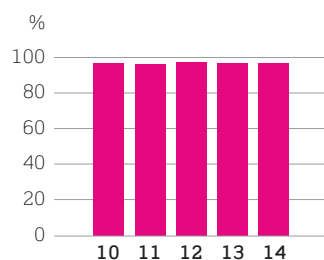
Arbetsmiljö är en naturlig del av det dagliga arbetet inom Akademiska Hus och skyddskommittéer och arbetsmiljönätverk är några exempel på samarbetsforum där vi diskuterar och jobbar med förbättringar samtidigt som samsyn och engagemang kring arbetsmiljöfrågor skapas. Vi är sedan många år tillbaka certifierade i systematiskt arbetsmiljöarbete, AFS 2001:1.

NÖJD MEDARBETARINDEX (NMI) OCH MOTIVERAD MEDARBETARINDEX (MMI)



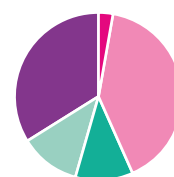
2013 var första året för MMI.

FRISKNÄRVARO



Sjukfrånvaron under året uppgick till 3,1 procent (2,5), varav långtidssjukfrånvaron utgjorde 1,6 (0,8) procentenheter. Akademiska Hus arbetar aktivt med hälsofrågor.

UTBILDNINGSNIVÅ



- Grundskola, 3%
- Gymnasium/Yrkeskola, 41%
- YH-utbildning/drift/fastighetstekniker, 11%
- Akademisk utbildning, mer än 30 poäng, 12%
- Akademisk examen, 34%

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



Årets friskvårdstema är Motivation

Med initiativet AkaFrisk, en app där medarbetarna registrerar sina fysiska aktiviteter, skapas motivation till rörelse och ett hälsosammare liv.

Kunskaper kring arbetsmiljö som erhålls i förvaltningen återkopplas kontinuerligt till våra byggprojekt. Förvaltningsorganisationen är till exempel med och granskar bygghandlingar och ritningar för att tillsammans med projektteamet komma fram till bästa lösning.

Akademiska Hus arbetar aktivt med att inspirera anställda till ett friskare och hälsosammare liv. Särskilda friskvårdsinspiratörer finns inom varje region. Dessutom har alla medarbetare ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor som kan utnyttjas till egna friskvårdsaktiviteter.

Vi har en rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering som stämmer överens med

Försäkringskassans. Under året uppgick sjukfrånvaron i bolaget till 3,1 procent.

Fyrtiosex medarbetare (11 procent) är engagerade i formella arbetsmiljökommittéer som finns i företaget.

MEDARBETARUNDERSÖKNING GER UNDERLAG FÖR FÖRBÄTTRINGAR

Att skapa en verksamhet där medarbetarna trivs och utvecklas är av största vikt för Akademiska Hus. För att följa upp resultatet av detta görs varje år en medarbetarundersökning. Medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg för att styra och utveckla verksamheten för ledning och chefer, men framförallt i den egna arbetsgruppen. Huvudsakliga frågeområden är arbetsgivare, arbetsuppgifter, kompetens, ledarskap, medarbetarskap, kommunikation, samarbete och organisation.

Medarbetarna känner i hög grad motivation i arbetet och många är även positiva till det utvecklingsarbete som bedrivs och anser sig bidra till detta.

Medarbetarna ger högre betyg till sin närmaste chef jämfört med 2013 års mätning och ledarskapsindex har ökat med två enheter till 82. Förtroendet för den närmaste chefen har också ökat, samtidigt som medarbetarnas förtroende för chefer på högre nivåer har minskat för andra året i rad. 27 procent upplever ofta eller alltid stress som påverkar dem negativt i sin

Högt rankad arbetsgivare

Vårt konsekventa arbete med att utveckla vårt arbetsgivarvarumärke, employer branding, lönar sig. Två år i rad har vi utsetts till årets nykomling i företaget Universums mätningar. 2014 klättrade vi in på topp 100-listan bland Sveriges mest attraktiva arbetsgivare och utsågs även till årets raket mot studenter och Young Professionals, det vill säga unga yrkesverksamma akademiker. Vi blev också nominerade som ett av årets Employer Branding-företag.

arbetssituation, vilket är i nivå med föregående mätning.

Årets Nöjd Medarbetar Index, NMI, blev 66 jämfört med 68 förra året. Trots nedgången på två enheter ligger vi fortfarande högre än genomsnittet av andra företag i Sverige.



En stor andel av Akademiska Hus medarbetare känner stolthet för företaget.

Regionöversikt

I Sverige finns 51 lärosäten på 29 orter. Akademiska Hus är den enskilt största fastighetsägaren inom detta kundsegment, med cirka 61 procent av den totala arean som hyrs av universitet och högskolor.

Akademiska Hus är indelat i sex regioner och finns över hela landet med vår största kund Lunds universitet i söder, till Luleå tekniska universitet i norr. Stockholm är vår största region med cirka en tredjedel av vår uthyrningsbara area och region Norr är den minsta.

Campusområden ser olika ut på olika orter, från citycampus integrerade i staden till mer avskilda campus. Gemensamt för dem är att vi förvaltar våra byggnader med hög resurseffektivitet och att vi verkar för en ständig utveckling i alla våra regioner.



Utopia Arkitekter

Studentbostäder Teknikringen, KTH Campus, Stockholm

Akademiska Hus verksamhet är **uppdelad på sex regioner**. En översikt över de viktigaste talen för de olika regionerna och hela Akademiska Hus finns i tabellen nedan.

RESULTATRÄKNING 2014, MKR

REGION	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig Verksamhet	2014	2013	Förändring
Hysesintäkter	717	753	539	1 019	1 958	509		5 495	5 359	136
Övriga förvaltningsintäkter	28	50	10	19	61	17	1	186	229	-43
Summa intäkter	745	804	549	1 038	2 018	526	1	5 681	5 588	93
Kostnader	-271	-270	-155	-291	-593	-233	-151	-1 964	-2 082	118
Driftöverskott	475	533	394	747	1 425	293	-150	3 717	3 506	211
Direktavkastning	7,1%	7,6%	8,5%	8,4%	6,4%	7,2%		6,9%	6,8%	0,1
Driftöverskottsgrad	64%	66%	72%	72%	71%	56%		65%	63%	2
FAKTA										
Bedömt marknadsvärde, Mkr	7 889	7 454	4 933	12 459	24 537	4 165		61 437	57 557	3 880
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	14 629	14 311	13 345	15 369	26 460	12 046		17 471	16 188	1 283
Uthyrningsbar area, kvm	481 836	503 202	358 413	626 062	843 692	337 124		3 150 329	3 220 294	-69 965
varav andel undervisningslokaler	49%	65%	45%	30%	36%	57%		45%	47%	-2
varav andel laboratorielokaler	32%	24%	36%	48%	37%	29%		35%	34%	1
Vakansgrad, area	3,5%	1,8%	0,9%	11,1%	1,4%	0,8%		3,6%	2,1%	-1,5
Nettoinvesteringar fastigheter, Mkr	597	161	12	591	-623	-486		252	2 379	-1 517

Bolagsstyrning

I Kodens anda utvecklas regelsystem och rutiner som säkerställer transparens, en tydlig ansvarsfördelning mellan olika bolagsorgan samt ett väl fungerande styrelsearbete.

Akademiska Hus tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), inklusive uttalanden från »Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning» (bolagsstyrning.se) och de riktlinjer som regeringen anger i sin ägarpolicy för statliga företag (regeringen.se). Akademiska Hus ägs till 100 procent av svenska staten. Statens ägande är långsiktigt. Akademiska Hus 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 långsiktig hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden.

De statliga bolagen representerar stora värden och ägs ytterst av svenska folket, vilket ställer krav på en öppen och professionell informationsgivning. Bolagen ska vara ett föredöme inom området hållbart företagande – de statliga bolagen ska bedriva sin verksamhet på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling enligt Brundtlandkommissionens definition av Hållbart företagande, vilket innefattar områdena miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion och affärsetik samt jämställdhet och mångfald.

Denna bolagsstyrningsrapport som fastställdes av styrelsen den 16 mars 2015, beskriver strukturen och processerna för koncernens styrning, ledning och kontroll.

ÄGARMÅL

Ägarens ekonomiska mål är fastställda enligt nedan:

- Avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent (se definition sidan 132).
- Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 60 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 30 och 40 procent.

Avkastning på operativt kapital har uppgått till 7,3 procent (7,2).

Soliditeten per 31 december 2014 uppgår till 48,0 procent (46,8) för koncernen respektive 27,0 procent (24,0) för moderföretaget. Utbetalad utdelning 2014 till aktieägaren uppgick till 1 374 Mkr (1 355).

AVSTEG FRÅN KODEN

Koden är skriven för bolag med ett 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.

STYRINGSSTRUKTUR



Val av styrelse och revisorer (kodregel 2.1-2.7)

Akademiska Hus följer inte reglerna i Koden som rör val av styrelse och revisorer.

Redovisning av styrelseledamöters oberoende (kodregel 4.5)

Akademiska Hus följer inte reglerna i Koden som rör redovisning av styrelseledamöters oberoende.

Nomineringsprocess för styrelseledamöter och revisorer

Ägaren tillämpar en strukturerad nomineringsprocess vid tillsättning av styrelseledamöter och revisorer. Nomineringsprocessen drivs och koordineras av enheten för statligt ägande inom Näringsdepartementet. Urvalet av ledamöter kommer från en bred rekryteringsbas.

Nomineringsprocessen beskrivs i statens ägarpolicy. Ett styrelseuppdrag fordrar en hög kompetens inom relevant löpande affärsverksamhet, affärsutveckling, branschkunskap, finansiella frågor eller inom andra relevanta områden. Därutöver krävs en stark integritet och förmåga att se till bolagets bästa. Styrelsens sammansättning ska vara sådan att styrelsen alltid besitter branschkunskap eller annat relevant kunnande för bolaget. Sammansättningen ska också ske så att en balans uppnås avseende bakgrund, ålder och kön. Bolagsordningen innehåller inga bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

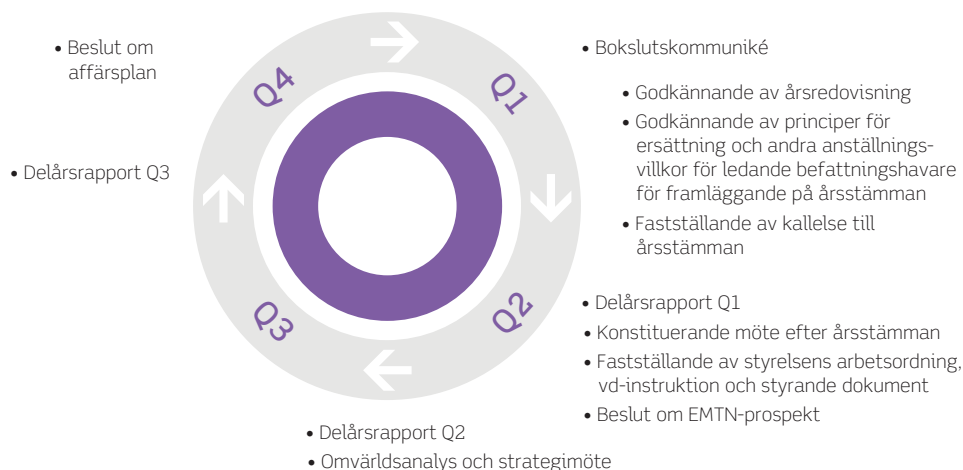
ÅRSSTÄMMA

Årsstämma ska äga rum före den 30 april varje år. Kallelse publiceras på bolagets hemsida. Vid årsstämman väljer aktieägaren bland annat styrelse och revisorer samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Stämman beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och i förekommande fall, ändringar i bolagsordningen.

Årsstämma hölls den 28 april 2014. Stämman öppnades av Eva-Britt Gustafsson som utsågs att såsom ordförande leda stämman. Som närvarande härutöver antecknades Erik Tranaeus (ägarrepresentant), vd Kerstin Lindberg Göransson, vice vd Michael Walmerud, auktoriserade revisorn Harald Jagner och Carolin Åberg Sjöqvist, sekreterare, samt övriga styrelsemedlemmar.

Beslut på årsstämman 2014

- Fastställande av röstlängd. Konstaterades att stämman blivit behörigen sammankallad.
- Fastställande av resultaträkning och balansräkning för moderföretaget och för koncernen för räkenskapsåret 2013.
- Beslut om vinstutdelning. 1 374 000 000 kronor utdelas till ägaren.
- Styrelsen och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.
- Fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare enligt de av regeringen den 20 april 2009 beslutade "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande".
- Ändring av bolagsordningen med anledning av förändrat verksamhetsföremål.
- Fastställande av förändrade ekonomiska mål.
- Val av styrelseledamöter till slutet av nästa årsstämma. Val av revisor. Beslut om styrelse- och revisionsarvode.
- Beslut om minskning av aktiekapitalet med 1 000 000 000 kronor till 1 135 000 000 kronor.
- Beslut om att öka aktiekapitalet med 1 000 000 000 kronor till 2 135 000 000 kronor genom fondemission. Beslut om minskning, respektive ökning av aktiekapitalet var föranlett av bolagets behov att tillskapa utdelningsbara medel.

STYRELSENS ARBETSCYKEL

STYRELSEN

Styrelsen bär det yttersta ansvaret för Akademiska Hus organisation och förvaltningen av Akademiska Hus verksamhet. Styrelsearbetet regleras av den av styrelsen årligen fastställda arbetsordningen. I arbetsordningen regleras styrelsens arbetsformer samt instruktioner för styrelsens utskott.

Styrelsen består av åtta stämموvalda ledamöter och två ledamöter som representerar de anställda i bolaget.

Två nya ledamöter valdes in i styrelsen och två ledamöter avgick på årsstämman den 28 april 2014. Övriga ledamöter omvaldes. Av de åtta stämموvalda ledamöterna är en ledamot tjänsteman inom Regeringskansliet.

Styrelsens övriga engagemang redovisas på sidorna 56–57.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och företräder styrelsen och bolaget gentemot ägaren. Vidare ansvarar ordföranden för utvärdering av styrelsens arbete.

Styrelsesammanträden ska ske vid minst fem tillfällen per år varav ett ska ägnas åt frågor av långsiktig strategisk karaktär. Om behov uppstår hålls extra sammanträden. Företagets revisorer deltar årligen vid minst ett styrelsemöte och styrelsen ska under året vid ett tillfälle träffa bolagets revisor utan närvaro av vd eller annan person från företagsledningen.

Styrelsens arbete följer en årlig cykel för att säkerställa att styrelsen vederbörligen beaktar alla ansvarsområden och lägger tillräcklig vikt vid strategiska och viktiga frågor. I regel diskuteras och behandlas följande frågor på ordinarie styrelsemöten, se figur sidan 53.

STYRELSENS ARBETE

Under året har styrelsen haft tretton (13) protokollförda sammanträden. Styrelseledamöternas närvaro på mötena framgår av presentationen på sidorna 56 och 57. Huvudpunkter som behandlats under året har varit:

1. Överväganden nya ekonomiska mål.
2. Bokslutsrapport 2013. Investeringar. Beslut om ersättning till ledande befattningshavare.
3. Årsredovisning 2013. Hållbarhetsredovisning 2013. Investeringar. Utdelningsförslag.
4. Frågor inför årsstämman.
5. Delårsrapport januari–mars 2014. Investeringar.
6. Konstituerande möte. Genomgång av arbetsordning, vd-instruktion, attest- och delegationsordning. Fastställande av policydokument. Val av utskott.
7. Internationellt obligationsprospekt (EMTN-prospekt). Internrevisionsplan 2014.
8. Fastighetsförsäljning.
9. Omvärldsanalys och strategifrågor. Investeringar. Fastighetsförsäljning.
10. Delårsrapport januari–juni 2014.
11. Investeringar.
12. Delårsrapport januari–september 2014. Internrevisionsrapport. Investeringar.
13. Affärsplan. Investeringar. Uppdragsbeskrivning etiskt råd. Besök på campus Ultuna.

Utvärdering av styrelsearbetet 2014

Styrelsen utvärderar i enlighet med Kodens styrelsearbetet och verkställande direktör genom en systematisk och strukturerad process. Utvärderingen sker en gång per år, med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande leder utvärderingen som utförs av hela styrelsen. Ägaren i form av Regeringskansliet informeras om utvärderingens resultat. I Regeringskansliets arbete med styrelsenomineringsprocessen görs dessutom en löpande egen utvärdering av samtliga statligt ägda företags styrelser. Utvärderingen sker löpande av styrelsens arbete, sammansättning och kompetens.

Styrelsens utskott

Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, utse utskott. Styrelsen har inom sig utsett tre utskott.

- *Finansutskottets* uppgift är att:
 - företräda styrelsen i löpande frågor avseende finansiering.
 - stödja och följa finansieringsverksamheten.
 - årligen utvärdera och föreslå förändringar i finanspolicyn.
 - utvärdera, bereda och rapportera ärenden som ska tas upp till beslut i styrelsen.
- *Revisionsutskottet* ska övervaka bolagets finansiella rapportering och ska:
 - med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering.
 - hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.
 - granska och övervaka revisornas opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster.
 - biträda vid upprättande av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

- **Ersättningsutskottet** har som uppgift att:
 - förbereda beslut om löne- och anställningsvillkor för vd och företagsledning.
 - följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturen och ersättningsnivåer i bolaget.

Vid mötena kan också verkställande direktör, vice verkställande direktör, CFO och treasurer delta som föredragande. Återrapportering av utskottens arbete sker till styrelsen. Vid varje styrelsemöte sker en genomgång av protokoll från respektive utskotts möten.

FÖRETAGETS LEDNING

Akademiska Hus vision omsätts årligen i en affärsplan. Affärsplanen tillsammans med policydokument utgör den övergripande styrningen av företaget.

Företaget leds av vd samt företagsledning. Direkt till vd rapporterar regiondirektörerna, vice vd, CFO, HR-direktör, kommunikationsdirektör samt chefsjurist.

Företagsledningen utgörs av vd, vice vd, regiondirektörerna för de sex regionerna, CFO, kommunikationsdirektör och HR-direktör.

Företagsledningen är ett informations-, diskussions- och beslutandeforum för bolagsgemensamma och strategiska frågor. Företagsledningen utgör också styrgrupp för de prioriterade processerna.

Bolagets huvudkontor ansvarar bland annat för ekonomisk rapportering, finansiering, fastighetsfrågor, kommunikation, personal, juridik och planering samt övriga frågor av övergripande natur. Inom fastighetsområdet ingår IT, inköp/upphandling, hållbarhet samt processansvaret för bygg, förvaltning och fastighetsutveckling.

Regionerna

Inom varje region finns en regionledning. Investeringsärenden initieras och bereds av regionledningen för att sedan prövas av företagsledningen. Vid större investeringar ska ärendet, sedan det tillstyrkts av företagsledningen, beslutas av styrelsen.

Revisorer

Upphandling av revisorer genomfördes under 2013/2014. Vid årsstämman 2014 beslutades att till revisorer för tiden intill slutet av årsstämman 2015 välja KPMG AB, med auktoriserade revisorn Björn Flink som huvudansvarig revisor. Arvode till revisorerna ska under året utgå enligt räkning.

Internrevisor

Akademiska Hus har en internrevisionsfunktion bestående av en anställd internrevisor. Internrevisorn är direkt underställd bolagets styrelse.

Internrevisionens arbete baseras på en riskanalys som genomförs minst en gång om året och uppdateras vid behov. En internrevisionsplan fastställs av styrelsen inför varje räkenskapsår.

ERSÄTTNINGAR

Ersättningar och andra anställningsvillkor till personer i ledande befattning utgår i enlighet med statens ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare”.

Principer för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare






- Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus eller anställda i Regeringskansliet uppstår ej något arvode för detta uppdrag.
- Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2014.
- Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Samtliga belopp är angivna exklusive sociala avgifter respektive löneskatt. Ersättning till verkställande direktör beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av vd efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För att säkerställa att ägarens riktlinjer följs, genomfördes under 2011 en extern utredning. Utredningen visade att Akademiska Hus följer riktlinjerna. Någon rörlig eller bonusbaserad ersättning utgår ej. Jämförande löneundersökningar görs med andra fastighetsbolag. Inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare föreslås för 2015.

För utförlig beskrivning av ersättningar, pensioner, uppsägnings-tider och avgångsvederlag samt ersättningar till revisorer se förvaltningsberättelsen sidan 70 samt noterna 9 och 10.

Styrelse



Namn och titel	EVA-BRITT GUSTAFSSON Styrelseordförande sedan 2007 Ordförande i Finansutskottet och Ersättningsutskottet Född 1950	BRITTA BUREAU Ledamot sedan 2014 Född 1964	OLOF EHRLÉN Ledamot sedan 2011 Ordförande i Revisionsutskottet Född 1949	THOMAS JENNLINGER Arbetstagarledamot (Ledarna) sedan 2008 Född 1956	ANDERS LARSSON Arbetstagarledamot (SEKO) sedan 2009 Född 1963
Befattning och övriga uppdrag	Vd för Apoteksgruppen i Sverige Holding AB samt Apoteksgruppen i Sverige AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Spel AB.	Vd för Nordea Liv sedan 2004. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Försäkring och Nordea Liv Fastighet Holding AB.	Övriga uppdrag: Styrelseledamot Wingroup AG samt Instalco Holding AB, ordförande Faveo Management AS, ordförande Svevia AB samt rådgivare till FSN Capital.	Driftchef Akademiska Hus Uppsala.	Driftingenjör Akademiska Hus Stockholm.
Tidigare befattningar	Bankdirektör Nordbanken, vd Venantius AB, vd Apoteket Omstrukturering AB.	Accenture 1992–2004.	Vd och koncernchef för NCC AB.		Arbetstagarledamot (SEKO) Akademiska Hus Stockholm AB 1998–2009.
Utbildning	Civilekonom	MSc och MBA	Civilingenjör	Driftteknikerlinjen	
Närvaro vid styrelsemöten	12 av 13	8 av 8	12 av 13	12 av 13	10 av 13
Närvaro vid finansutskott	3 av 3	2 av 2			
Närvaro vid revisionsutskott			6 av 6		
Närvaro vid ersättningsutskott	3 av 3				

				
INGELA LINDH Ledamot sedan 2014 Född 1959	LEIF LJUNGQVIST Ledamot sedan 2012 Född 1971	PIA SANDVIK Ledamot sedan 2011 Född 1964	GUNNAR SVEDBERG Ledamot sedan 2009 Född 1947	INGEMAR ZIEGLER Ledamot sedan 2007 Född 1947
Biträdande stadsdirektör och vd för Stockholms Stadshus AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Sustainable Innovation, styrelseledamot Kungliga Musikhögskolan, ordf i Nordisk Byggnadsdag, ordf Stockholms Byggnadsförening.	Bolagsförvaltare på enheten för statlig bolagsförvaltning Näringsdepartementet. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Apoteket AB och Samhall AB.	Vd för Länsförsäkringar Jämtland. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i RISE AB. Styrelseledamot i Stiftelsen för strategisk forskning, Länsförsäkringar AB samt IVA:s näringslivsråd. Ledamot IVA.	Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Kemakta Konsult AB och Göran Gustafssons Stiftelse för Naturvetenskaplig och Medicinsk forskning. Ledamot IVA och KVVS i Göteborg.	Övriga uppdrag: Styrelseledamot Infranord AB, Stockholms Konserthus och Stiftelsen Clara.
Stadsbyggnadsdirektör i Stockholms Stad. Vd AB Stockholmshem.	Styrelseledamot AB Svensk Bilprovning, Vasallen AB och AB Bostadsgaranti. Aktieanalytiker Kaupthing Bank, Nordiska Fondkommission samt Hagströmer & Qviberg.	Rektor vid LTU och prorektor vid Mittuniversitetet.	Vd för Invention AB, rektor vid Göteborgs universitet och Mittuniversitetet, samt vice rektor vid KTH.	Vd för AB Storstockholms Lokaltrafik, Locum AB, Diöförvaltning och Stockholms Mark och Lokaliseringsbolag. Finansekreterare Stockholms stad.
Arkitekt MSA.	Civilekonom	Tekn. Dr.	Tekn. Dr. Professor i energiteknik.	Fil. Kand.
6 av 8	13 av 13	11 av 13	12 av 13	12 av 13
		1 av 3		
	6 av 6			6 av 6
	3 av 3		3 av 3	

REVISORER
KPMG AB
BJÖRN FLINK, HUVUDANSVARIG REVISOR

Född 1959. Civilekonom. Huvudansvarig revisor i Akademiska Hus sedan 2014. Auktoriserad revisor. Övriga revisionsuppdrag, ett urval: GE Capital Real Estate

och AMF Fastigheter. Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i KPMG AB, Styrelseledamot i FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer & rådgivare.

Företagsledning


Namn och titel

**KERSTIN LINDBERG
GÖRANSSON**
Vd sedan 2011
Född 1956



MICHAEL WALMERUD
Vice vd
Anställd 2012
Född 1967



PETER BOHMAN
Regiondirektör Uppsala
Anställd 2013
Född 1972



DAVID CARLSSON
Regiondirektör Norr
Anställd 2003
Född 1976

Andra uppdrag

Styrelseordförande i AB Svensk Bilprovning, styrelseledamot Byggherrarna och SGBC.

Tidigare befattningar

Flygplatsdirektör Swedavia Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd i Scandiconcernen.

Vd Projektgaranti AB, transaktionsansvarig Catella Swedebroker AB, fastighetschef Postfastigheter AB, projektchef NCC Fastigheter AB.

Terminalchef och jourhavande flygplatsdirektör Stockholm Arlanda Airport. Olika chefsbefattningar inom Swedavia. Affärsutvecklare/fastighetsutvecklare.

Regiondirektör Uppsala, fastighetschef och förvaltare Akademiska Hus Uppsala, affärsutvecklare SP Production AB.

Utbildning

Civilekonom

MSc

BSc, Fastighetsekonom

MSc och MBA


Namn och titel

LARS HAGMAN
Regiondirektör Öst
Anställd 2012
Född 1953



**BIRGITTA HOHLFÄLT
VAN DALEN**
Regiondirektör Väst
Anställd 2005
Född 1958



KRISTINA KORSGREN
HR-direktör
Anställd 2010
Född 1969



CECILIA NIELSEN
Kommunikationsdirektör
Anställd 2012
Född 1969

Andra uppdrag

Styrelseledamot i Linköpings Expo AB.

Styrelseledamot Almega Fastighetsarbetsgivarna.

Tidigare befattningar

Affärsutvecklare JM AB, bolagssamordnare, dotterbolags vd Vattenfall AB, regionchef Partena Security AB.

Planeringsråd Akademiska Hus huvudkontoret, lokalförsörjning- och driftchef Karlstads universitet, planeringschef Fastighetskontoret Karlstads kommun.

HR-befattningar inom Volvo Personvagnar och Volvo Lastvagnar.

Kommunikationschef SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut AB.

Utbildning

Civilekonom

Förvaltningsssocionom

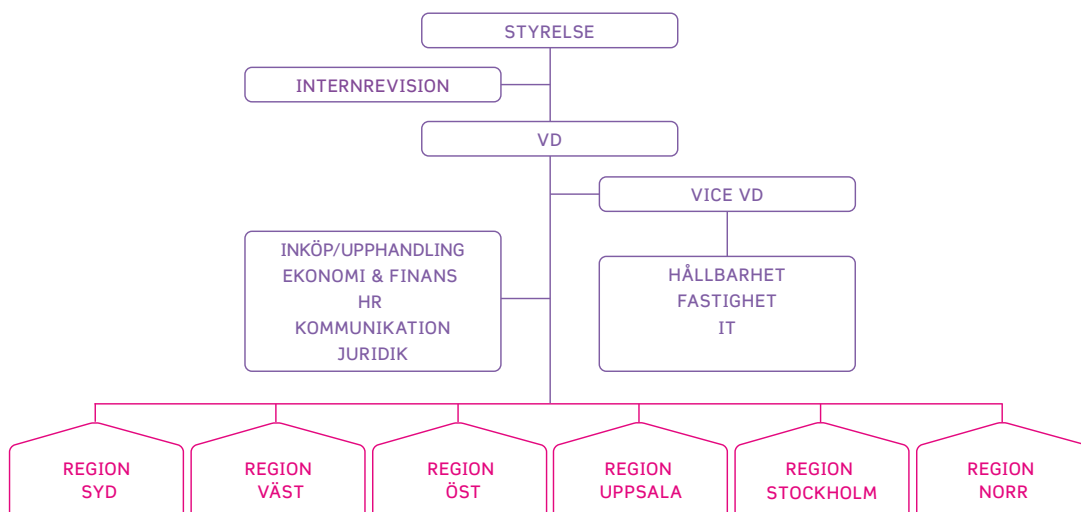
Personalvetare

Fil. Kand.



Namn och titel	JONAS RAGNARSSON CFO Anställd 2014 Född 1962	TOMAS RINGDAHL Regiondirektör Syd Anställd 2013 Född 1960	STEN WETTERBLAD Regiondirektör Stockholm Anställd 2008 Född 1957	CAROLIN ÅBERG SJÖQVIST Chefsjurist (sekreterare för företags- ledning och styrelse) Anställd 2004 Född 1968
Andra uppdrag			Ordförande i Hagastadens fastighetsägarförening, styrelseledamot i Stockholms byggnadsförening, ordförande i Sthlm6000+ (studentbostadsmässan 2017).	
Tidigare befattningar	CFO i Tradedoubler, CFO i EQT Partners AB, interimscfo i SSC (Swedish Space Corporation). Redovisnings- och finanschef Radisson SAS Hotels & Resorts, administrativ chef och vice vd Grand Hotel Holdings AB.	Divisionschef för Bostäder inom Skanska Sverige AB, vice vd i Skanska Sverige AB, styrelseordförande Myresjöhus, styrelseordförande BoKlok AB, utvecklingsdirektör Norden inom Skanska AB, vd för LB Hus.	Fastighetsdirektör Stockholms stad, chef för saluhallsförvaltningen Stockholms stad, vice vd Stockholm Parkering, fastighetschef Kullenberg fastigheter i Stockholm AB, platschef/projektledare Platzer Bygg AB.	Advokat Advokatfirman Glimstedt, hovrättsassessor Hovrätten för Västra Sverige.
Utbildning	Civilekonom	Civilingenjör	Civilingenjör	Jur. Kand.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



Intern kontroll avseende finansiell rapportering

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap. 6 § och är därmed begränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, vilken är en central komponent i Akademiska Hus bolagsstyrning.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge en rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter och årsredovisning samt att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med tillämpliga lagar, redovisningsstandarder och de särskilda riktlinjer för extern rapportering som gäller för företag med statlig ägande.

Beskrivningen av Akademiska Hus interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen utgår ifrån de fem komponenter för intern styrning och kontroll som definierats av the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) i deras ramverk för intern styrning och kontroll.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Styrelsen har fastställt en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Grunden för den interna kontrollen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar och ansvar som återfinns i styrande dokument som policyer och riktlinjer.

Den övergripande affärsplanen beskriver Akademiska Hus sätt att arbeta, möta kunder, ta hand om tillgångar och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund. Med affärsplanen som grund finns ett antal beslut, policyer och riktlinjer för vissa områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning och rapportering. För områdena finns handböcker och rutinbeskrivningar. Riktlinjer för den finansiella rapporteringen uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Akademiska Hus har ett strukturerat ledningssystem som innehåller processer för strategi, planering och uppföljning.

I den gemensamma affärsplanen återfinns de strategiska mål som bolaget styrs mot. I strategiprocessen görs en omvärldsanalys, analys av kunder, orter, marknadssegment, finansiering med mera. Bolaget har processer för att förebygga och upptäcka oegentligheter som kan ha påverkan på bolagets finansiella rapportering.

RISKBEDÖMNING

Riskbedömning syftar till att identifiera och utvärdera de mest väsentliga riskerna som påverkar den finansiella rapporteringen. I riskbedömningen har posterna där risken för väsentliga fel är högst identifierats. Det är poster där värdena i transaktionerna är stora eller där processen innehåller stor komplexitet med behov av stark intern kontroll. Identifierade riskområden är:

- Fastighetsvärdering
- Projektverksamhet
- Finansieringsverksamhet
- IT-verksamhet

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter i syfte att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser, finns inbyggda i Akademiska Hus process för finansiell rapportering. Kontrollerna har utformats för att hantera de identifierade mest väsentliga riskerna för att fel uppstår i den finansiella rapporteringen och inkluderar såväl övergripande som detaljerade kontroller. Kontrollaktiviteter sker på flera olika nivåer i företaget och utgörs bland annat av godkännande av transaktioner, kontoavstämningar och analytisk uppföljning.

I samtliga IT-system som används för den finansiella rapporteringen finns ett antal inbyggda automatiska kontroller för att säkra en tillförlitlig finansiell rapportering. Dessutom finns kontroller avseende den generella IT-miljön i form av ett väl utvecklat regelverk kring systembehörighet, systemuppdateringar och rutiner för säkerhetskopiering.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den externa ekonomiska informationen publiceras i direkt anslutning till aktuellt styrelsemöte. För kvartalsrapporter sker detta på hemsidan medan det för årsredovisningen även tas fram en tryckt publikation. Övriga informationskanaler, förutom styrelsemöten, är av styrelsen utsedda utskott, möten i företagsledning samt övriga informationsmöten.

Den finansiella rapporteringen sker via ett gemensamt rapporteringssystem med ett gemensamt rapporteringspaket.

Inom företaget träffas medarbetare regelbundet inom de fastlagda processerna i nätverksmöten bland annat för att vidareutveckla en gemensam syn inom olika frågor. System och rutiner finns för att förse styrelse och ledning med rapporter i relation till satta mål.

Företagets styrande dokument finns tillgängliga för samtliga medarbetare på intranätet. Riktlinjer och övriga instruktioner i samband med bokslutstillfällena kommuniceras till samtliga berörda via en gemensam filarea.

UPPFÖLJNING OCH UTVÄRDERING

Uppföljning och utvärdering av att den interna styrningen och kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är ändamålsenlig och effektiv sker löpande av styrelse, vd, företagsledning och inom ekonomi- och finansavdelningen. Brister i systemet rapporteras till ansvarig person för att förbättring ska kunna ske.

Vid varje styrelsemöte erhåller styrelsen ekonomisk information och analys samt en avrapportering från senaste möte i de olika utskotten. Revisionsutskottet följer upp revisionsfrågor och större principiella frågor med avseende på den finansiella rapporteringen, bland annat rörande fastighetsvärdering.

Internrevisionsenheten har styrelsens uppdrag att självständigt granska och utvärdera företagets interna styrning och kontroll, inklusive intern kontroll över den finansiella rapporteringen.

Akademiska Hus arbetar löpande med att utveckla den interna styrningen och kontrollen i företaget bland annat genom att beakta och vidta åtgärder och rekommendationer från såväl internrevisor som företagets externa revisor.

Styrelsen bedömer att den uppföljning som redovisas enligt denna skrivelse är tillräcklig för att säkerställa att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är effektiv.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Akademiska Hus AB (publ),
org. nr 556459-9156

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inrikt-

ning 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 en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Göteborg den 16 mars 2015
KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Akademiska Hus AB (publ), org. nr. 556459-9156, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2014.

ALLMÄN INFORMATION

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

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

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor.

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (Tkr) om inget annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående räkenskapsår. En bolagsstyrningsrapport har upprättats och återfinns på sidorna 52–61.

FASTSTÄLLANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen och koncernredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 16 mars 2015. Resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget och koncernen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2015.

ÅRET I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Intäkter

Koncernens omsättning för 2014 uppgick till 5 681 Mkr (5 588). Härav utgjorde hyresintäkterna 5 495 Mkr (5 359). Intäktsnivån har ökat till följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Försäljningarna av fastigheter som skett under 2014, har påverkat hyresintäkterna negativt med drygt 80 Mkr. Hyresintäkten per kvadratmeter ökar främst till följd av nya driftsättningar som innehåller högre grad av specialiserade lokaler.

Resultat

- Driftöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 506) och driftöverskottsgraden har ökat till 65 procent (63). Ökade hyresintäkter och minskade kostnader för främst drift och underhåll har medfört att driftöverskottet ökat. Intäkterna från fastighetsförvaltningen har ökat med 93 Mkr samtidigt som förvaltningskostnaderna minskat med 119 Mkr på grund av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning samt minskade kostnader för underhåll i projekt.
- Resultatet före finansiella poster uppgick till 7 200 Mkr (3 665). Förbättringen är framförallt hänförlig till värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna vilka påverkade resultatet positivt med 3 529 Mkr jämfört med 2013 då värdeförändringen var 232 Mkr.
- Det finansiella nettot uppgick till -939 Mkr (-390). I finansnettot ingår värdeförändringar i finansiella instrument med -548 Mkr (17). Större delen av värdeförändringarna är realiserade.
- Resultatet före skatt blev 6 261 Mkr (3 275). Ökningen är främst hänförlig till värdeförändringar i fastigheter.

Fastighetsvärden

Koncernen använder en intern värderingsmodell som ligger till grund för att fastställa ett bedömt marknadsvärde. Detta värde uppgick till 61 437 Mkr (57 557). För att säkerställa den interna värderingen, värderas varje år ett urval av fastigheterna även av externa värderingsföretag.

Investeringar

Nettoinvesteringarna i fastigheter och pågående nyanläggningar 2014 uppgick till 252 Mkr (2 379). Minskningen är hänförlig till de under året avyttrade fastigheterna. Av de större projekt som har färdigställts 2014 kan nämnas Skandionkliniken i Uppsala och Lux som är en ny- och ombyggnad för Lunds universitet.

Försäljningar

Under 2014 har förvaltningsfastigheter till ett värde i balansräkningen om 2 752 Mkr (375) avyttrats. Hela fastighetsbeståndet i Sundsvall och Kiruna, fastigheten Forum i Kista samt Campus Konradsberg i Stockholm har avyttrats. Totalt omfattar dessa fastigheter cirka 130 000 kvadratmeter. Intäkterna kommer att påverkas negativt med 226 Mkr på helårsbasis på grund av dessa försäljningar.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 3 161 Mkr (3 061). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -439 Mkr (-2 460). Förändringen är främst hänförlig till fastighetsavyttringar, vilka tillförde ett kassaflöde om 2 797 Mkr (243). Investeringarna ökade med 250 Mkr till 3 004 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -853 Mkr (-1 159). Härav utgör -1 374 Mkr (-1 355) utbetald utdelning till aktieägaren. Årets kassaflöde uppgick till 1 869 Mkr (-558).

MODERFÖRETAGET

Intäkter och resultat

Moderföretagets intäkter för 2014 uppgick till 7 227 Mkr (5 831). Resultatet före finansiella poster var 4 044 Mkr (2 226). Det finansiella nettot var -1 073 Mkr (-527). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 971 Mkr (1 699).

Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 004 Mkr (2 754) och investeringarna i maskiner och inventarier har uppgått till 3 Mkr (4).

Det egna kapitalet uppgick till 8 167 Mkr mot vid föregående årsskifte 6 058 Mkr.

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie.

HÅLLBARHETSARBETE

Genom att aktivt arbeta med effektivisering av resursanvändningen och minska utsläpp från såväl fastigheter i drift som från byggfasen bidrar Akademiska Hus till minskad klimatpåverkan. För att nå våra högt ställda mål inom hållbarhetsområdet krävs stora investeringar och innovativa åtgärder tillsammans med ett fördjupat kundsamarbete.

ARBETSMILJÖ OCH HÄLSA

Arbetsmiljö är en naturlig del av det dagliga arbetet inom Akademiska Hus och skyddskommittéer och arbetsmiljönätverk är några exempel på samarbetsforum där vi diskuterar och arbetar med förbättringar samtidigt som samsyn och engagemang kring arbetsmiljöfrågor skapas. Vi är sedan många år tillbaka certifierade i systematiskt arbetsmiljöarbete, AFS 2001:1.

Akademiska Hus har en rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering i enlighet med Försäkringskassans riktlinjer. Under året uppgick sjukfrånvaron i bolaget till 3,1 procent.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I slutet av januari fick vi beskedet att Kammarrätten i Sundsvall slår fast att Akademiska Hus är att betrakta som en upphandlande myndighet, och därmed ska omfattas av LOU, lagen om offentlig upphandling. Domen rör ett mål där Konkurrensverket har ansökt om upphandlingsskadeavgift för Akademiska Hus generalentreprenad i samverkan avseende nya Skogishuset på Campus Umeå. Rättspraxis blir oklar på området efter att Kammarrätten i Stockholm nyligen fastslog att statliga Sveaskog inte är en upphandlande myndighet och att Kammarrätten i Sundsvall nu, utan redovisade skäl, gjort motsatt bedömning av Akademiska Hus. Det finns därför ingen enhetlig rättspraxis. För att få ett slutligt avgörande i högsta instans har därför Akademiska Hus beslutat att överklaga kammarrättens dom.

Koncernen har idag en soliditet på 48 procent. I ägarens mål för kapitalstruktur anges att koncernens soliditet skall ligga i intervallet 30 till 40 procent. För att möjliggöra en anpassning av kapitalstrukturen till ägarens soliditetsmål föreslår styrelsen årsstämman att fatta beslut om nedsättningar av aktiekapitalet med totalt 5 000 Mkr för avsättning till fritt eget kapital. Vidare föreslås fondemissioner om samma belopp för att återställa aktiekapitalet till ursprunglig nivå. Fondemissionerna genomförs genom uppskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Efter de föreslagna åtgärderna och efter styrelsens förslag till vinstutdelning kommer moderföretagets fria egna kapital att uppgå till 7 457 Mkr.

FRAMTIDA UTVECKLING

Efterfrågan på nya lokaler är stor, framförallt vid de större lärosätena. Därför har Akademiska Hus en projektportfölj med beslutade investeringar om nästan tolv miljarder kronor. Detta medför att fastighetsportföljen bedöms öka med 5 procent per år de närmaste åren. Tillsammans med stordriftsfördelar och effektiviseringsarbete kommer även driftöverskottet att öka. I takt med att nya fastigheter driftsätts förbättras räntetäckningsgraden.

RISKER OCH RISKHANTERING

All affärsverksamhet är förenad med risker. Genom att skapa medvetenhet om verksamhetens risker kan de hanteras och negativa effekter begränsas samtidigt som möjligheter kan tas tillvara.

Akademiska Hus verksamhet är inriktad på fastighetsägande på den svenska fastighetsmarknaden. Av uppdraget framgår att verksamheten ska bedrivas på marknadsmässiga villkor. Det avkastningskrav som verksamheten har ska uppnås över tiden genom att såväl möjligheter som riskexponering tillvaratas respektive hanteras enligt riskpolicier och affärsplanen.

Riskerna analyseras utifrån sannolikhet och påverkan, i såväl ekonomiska som mer kvalitativa termer.

Riskhantering

Bolagets övergripande riskidentifiering sker i samband med den årliga affärsplanprocessen vilken tar sin utgångspunkt i företagets verksamhet och baseras på tidigare erfarenheter och aktuell omvärldsbevakning.

Företagsledningen bedömer riskerna utifrån påverkan på ekonomiskt resultat och anseende och sannolikheten att de inträffar. De väsentliga riskerna hanteras i affärsplanen genom målsättning och aktiviteter. Genomförande och utfall följs löpande upp under året.

Styrelsen tar varje år ställning till företagets långsiktiga strategi och beslutar om ny affärsplan.

Risker har olika omfattning och karaktär.

Strategiska risker utgörs av externa faktorer, vilka inte kan kontrolleras, men den negativa påverkan kan begränsas, till exempel konjunkturläge och politisk styrning.

Operativa risker är kopplade till interna processer och innefattar till exempel brister i interna rutiner och system samt medarbetarnas agerande. Definitionen inkluderar legal risk och risk inom regelefterlevnad (compliance). Dessa risker kan vanligtvis hanteras och begränsas genom proaktivt riskarbete och tydliga rutiner och instruktioner till medarbetare och andra intressentgrupper.

Finansiella risker uppkommer till följd av företagets finansverksamhet. Dessa risker påverkas både av våra interna processer och externa faktorer.

Riskområden

Akademiska Hus bedriver en aktiv omvärldsbevakning för att medvetandegöra våra riskområden, något som är en förutsättning för att kunna förebygga och bemöta förändrade villkor.

Politiska risker

Vår verksamhet påverkas av regeringens politik i allmänhet och utbildningspolitiken i synnerhet, men också av andra faktorer som tillväxten i svensk ekonomi och läget på arbetsmarknaden.

Akademiska Hus uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. Ett förändrat uppdrag för Akademiska Hus kan innebära både möjligheter och risker.

Förändrad nationell och internationell energipolitik kan komma att ha påverkan på Akademiska Hus resultat eftersom företaget är en stor energianvändare.

Intäkts- & Vakansrisk

Stora investeringar i kunskapsmiljöer har skapat Akademiska Hus campusområden. Merparten av Akademiska Hus hyreskontrakt har långa löptider och är slutna med kunder där staten är huvudman. Risken för minskade intäkter över tid och uteblivna betalningar är därmed låg.

Akademiska Hus eftersträvar generellt utformade lokaler som kan ställas om till alternativ användning för en bredare kundkrets. Specialanpassade byggnader för forskning och utveckling har ofta långa kontraktstider med hög sannolikhet för förlängning. Sammantaget ger detta en låg risk för vakans.

Skatterisk

Förändrad skattelagstiftning och tolkningen av den kan påverka Akademiska Hus, både positivt och negativt. Inkomstskatt, moms, fastighetsskatt och stämpelskatt är exempel inom beskattningsområdet som kan generera förändrade förutsättningar.

Anläggningsrisk

Flera av våra kunder har avancerade och känsliga verksamheter vilket gör att störningar i driften, både tillfälliga och långvariga, kan medföra allvarliga konsekvenser. Akademiska Hus arbetar systematiskt med riskkartläggning för att minimera och förebygga riskerna och garantera en hög driftssäkerhet.

Varumärkesrisk

Anseende påverkar varumärket och kan därigenom få effekt på det ekonomiska resultatet. Förtroendet för Akademiska Hus påverkas till stor del av medarbetarnas agerande. För att förebygga och begränsa varumärkesrisk arbetar vi aktivt med våra värderingar och vår företagskultur.

Risk inom regelefterlevnad (compliance)

Som statligt ägt bolag ska vi agera på ett föredömligt sätt. Vår uppförandekod ger oss vägledning kring hur vi ska agera för att göra rätt i affärsmässiga och övriga relationer. Uppförandekoden gäller för samtliga medarbetare och representanter för Akademiska Hus. Dialog kring efterlevnad av uppförandekoden sker årligen i samtal mellan medarbetare och chef. Vi uppmanar även våra samarbetspartners att agera enligt koden.

Elprisrisk

Elhandeln i Akademiska Hus regleras i riktlinje för elhandel. För att begränsa riskerna prissäkras krafthandeln successivt över en fyraårsperiod till en slutlig prissäkringsnivå på 80 procent. Prissäkringen görs på den finansiella elbörsen Nordpool via diskretionär förvaltning. Detta begränsar fluktuationen i Akademiska Hus elkostnad och en god förutsägbarhet kring framtida kostnad uppnås.

Projektrisk

Akademiska Hus investerar årligen miljardbelopp i syfte att bygga nya och utveckla befintliga fastigheter. Investeringar påbörjas först efter det att vi har överenskommelser med hyresgäster som motiverar investeringen.

Risker kopplade till den fysiska utformningen och genomförandet minimeras genom projektgenomgångar vilka säkrar god styrning och uppföljning i projekten. Hög kompetens och ett strukturerat hållbarhetsarbete säkerställer kostnadseffektivitet och kvalitet. Produktionskostnadsrisk begränsas i största möjliga mån avtalsmässigt i förhållande till såväl entreprenör som hyresgäst.

I syfte att ytterligare förbättra styrningen och kontrollen över upphandling av entreprenader och inköp pågår ett arbete med utveckling och förstärkning av inköpsorganisationen.

Hållbarhetsrisk

Hållbarhet har hög prioritet och är en integrerad del i Akademiska Hus strategi. I dialog med företagets intressenter har Akademiska Hus identifierat ett antal väsentliga hållbarhetsområden vilka, om de inte hanteras, kan ses som risker. Områden som identifierats som extra viktiga är exempelvis transparens, resurseffektivitet, arbetsmiljö och leverantörsstyrning, vilka hanteras i företagets kontinuerliga förbättringsarbete.

Kompetensförsörjningsrisk

En framgångsfaktor för Akademiska Hus är att kunna attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Att hantera en ökad personalomsättning, orsakad av pensionsavgångar och ökad rörlighet på arbetsmarknaden utgör en utmaning. Det är idag en stor konkurrens och hög efterfrågan på kompetens inom både förvaltning samt bygg- och projektledning. För att hantera detta arbetar vi med att säkerställa attraktiva arbetsvillkor och stärka vårt varumärke.

Fastighetsvärderingsrisk

Förändringar i fastigheternas marknadsvärde kan ha stor påverkan på koncernens ekonomiska resultat, men utgör ett orealiserat resultat och påverkar därför inte kassaflödet. Fastighetsvärderingsprocessen bygger på att utvecklingen på fastighetsmarknaden följs. Akademiska Hus har frekventa avstämningar med externa värderare. De värderingsparametrar som ligger till grund för värderingarna fastställs av verkställande direktör och CFO.

Finansiella risker

Akademiska Hus är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Finansverksamheten regleras av en finanspolicy vilken årligen fastställs av styrelsen. Policyn anger den långsiktiga strategiska inriktningen, ansvarsfördelningen, förhållningssätt till finansiella risker samt vilka mandat som finns för hantering av dessa.

Planen för hantering av finansiella risker, riskplan, motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskexponeringar. Riskplanen innehåller även analys av utvecklingen i finansiella marknader innefattande såväl möjligheter som utmaningar ur skuldförvaltningsperspektivet.

Företagets finansförvaltning hanteras av en gemensam finansenhet, vilket möjliggör en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna. Akademiska Hus avdelning för riskkontroll granskar utfall och rapportering av finansenshetens verksamhet samt följer upp att givna mandat efterlevs.

För en närmare beskrivning av företagets finansiella riskhantering, se not 33 på sidan 102.

En känslighetsanalys som visar hur resultatet före skatt, avkastningen på operativt kapital och det bedömda marknadsvärdet påverkas vid förändringar av olika variabler har upprättats. Känslighetsanalysen återfinns i not 2 på sidan 86.

FINANSIERING

Världsekonomin uppvisar visserligen tillväxt men utsikterna tyngs av strukturproblem, geopolitisk oro, fallande oljepriser och problematiskt låga inflationsförväntningar. Centralbankerna har tvingats fortsätta med de extraordinära penningpolitiska stimulanserna och räntorna har fallit till historisk låga nivåer.

Finansmarknaden under 2014

Utvecklingen på de finansiella marknaderna blev diametralt annorlunda mot den bild som tecknades inför 2014. Framförallt räntemarknaderna har tvingats ompröva tidigare optimistiska förväntningar om ökad ekonomiskt tillväxt, vilket i sin tur skulle föranlett penningpolitiska åtstramningar. Den största utmaningen för centralbankerna har varit den osedvanligt låga inflationen i kombination med förväntningar om fortsatt låg inflation. Allt eftersom centralbankernas ansträngningar att stimulera inflationen har misslyckats har tvivlen på penningpolitikens effektivitet ökat, trots att allt fler extraordinära åtgärder har införts. Problematiken emanerar från såväl strukturproblem, global

överkapacitet som ökade geopolitiska risker. Därutöver råder en obalans mellan för högt sparande samtidigt som den något dämpade tillväxten genererar för låg investeringsefterfrågan. Det finns även inslag i skeendet som skulle kunna rubriceras som valutakrig; via räntesänkningar förväntas respektive valuta försvagas och bidra till återhämtningen. En ytterligare disinflationseffekt tillkom från dramatiskt fallande oljepriser under framförallt fjärde kvartalet. Hoppet har hittills stått till att USA skulle kunna utgöra en motkraft med god ekonomisk återhämtning. Dock har marknadsförväntningarna in på det nya året svängt mot att den penningpolitiska åtstramningen i USA kan komma att dröja till följd av utvecklingen i omvärlden.

I denna lågräntemiljö är dilemmat för investerare att åstadkomma avkastning utan ökat risktagande. Lågräntemiljön har föranlett investerare att placera till allt längre räntebindning, vilket har lett till en betydligt flackare avkastningskurva. Det finns anledning att tro att räntenivåerna framöver kommer att etableras under det som, enligt tidigare referensramar, ansetts vara ”normala”.

Riksbankens senaste sänkning av reporäntan till -0,1 procent innebar ett erkännande av att även den svenska inflationen förväntas bli oroväckande låg under en lång period vilket är problematiskt i kombination med sjunkande inflationsförväntningar. Utöver räntesänkningen kommer Riksbanken, i syfte att ytterligare stimulera ekonomin, att köpa statsobligationer på andrahandsmarknaden.

Skuldförvaltningen under 2014

Utvecklingen på räntemarknaden har inneburit utmaningar inte enbart för räntefondförvaltare utan även för skuldförvaltare. Med trendmässigt sjunkande marknadsräntor under större delen av året har analys av räntemarknaden och omprövning av tidigare ställningstaganden varit i fokus. Eftersom räntenivåerna redan vid årets början kunde betraktas som mycket låga har räntenedgången varit extraordinär. Nedgången har i stort sett varit rekylfri och nya ”all time lows” har noterats månad efter månad. Utöver räntenedgången har även kreditspreadar på företagsobligationer minskat, vilket förklaras av god efterfrågan i lågräntemiljön.

Akademiska Hus har genomfört fastighetsförsäljningar om 2 797 Mkr under året. Försäljningarna motsvarar i stort sett de investeringar i egna fastighetsutvecklingsprojekt på 3 004 Mkr som genomförts. Därutöver har kassaflödet varit gott i lågräntemiljön även om indexuppräknningen av hyrorna var nästintill

obefintlig. Detta har föranlett att refinansieringen huvudsakligen skett i ECP-marknaden till konkurrenskraftiga villkor med kortfristig räntebindning. Trots att en god efterfrågan på Akademiska Hus obligationer noterats, har inga emissioner genomförts då likviditetstillången varit god till följd av fastighetsförsäljningarna. Eftersom inga obligationer till fast ränta har emitterats har räntebindningen balanserats med räntederivat för att vidmakthålla räntebindningen under året. Till följd av räntefallet har detta medfört betydande värdepminskningar i räntederivatportföljen.

Utblick för finansieringsverksamheten 2015

Akademiska Hus bedömning är att 2015 blir ytterligare ett år med många kvarstående utmaningar för finansiella marknader. Det är många faktorer som måste vägas in. Det viktigaste för analysen av ränteutvecklingen är att identifiera såväl risker som möjligheter i form av inflationstendenser och tillväxt. Dock är det som alltid en mångfasetterad bild där centralbankernas förhållningssätt till utvecklingen och marknadernas förmåga att hantera förväntningar om eventuell avveckling av penningpolitiska stimulansåtgärder blir kritiska.

Under 2015 finns ett refinansieringsbehov för dels förfallande obligationslån på 4 700 Mkr, dels kortfristiga finansieringar i ECP-marknaden på 3 000 Mkr. Investeringarna i fastighetsprojektportföljen bedöms uppgå till cirka 3 500 Mkr.

Finanspolicy, strategier och mål

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

- *Finanspolicyen*: Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- *Planen för hantering av finansiella risker (Riskplan)*: Motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskexponeringar. Innehåller även analys av utvecklingen i finansiella marknader innefattande såväl möjligheter som utmaningar ur skuldförvaltningsperspektivet.

Finansieringsverksamhetens mål är:

- Att med en centraliserad finansförvaltning tillvarata stordriftsfördelar och möjliggöra en effektiv hantering av exponering för finansiella risker.
- Att i kraft av den starka finansiella ställningen och goda ratingen, inom ramen för riskmandaten, uppnå en så låg finansieringskostnad som möjligt över tiden.
- Att via de publika finansieringsprogrammen vidmakthålla en stabil och kontinuerlig tillgång till kostnadseffektiv finansiering på relevanta marknader.

Riskhantering

Med risk avses här en möjlig negativ påverkan på grund av framtida externa händelser. Risk är generellt inte entydigt med negativa kostnadsdrivande effekter utan ett uttryck för osäkerhet. Det finns även en dimension av potential och möjligheter som kan tillvaratas.

Exponeringen för finansiella risker härleds ur kapitalstrukturen, det vill säga fördelningen mellan lånat och eget kapital. Finansieringsverksamheten innebär huvudsakligen exponering för ränte- och refinansieringsrisk. I finanspolicyn tydliggörs att de viktiga ställningstagandena till ränte- och refinansieringsrisk ytterst handlar om riskpreferenser och benägenhet att ikläda sig kostnader för att eliminera osäkerhet. Finansiella marknader prissätter i ett normalläge långfristig ränte- och kapitalbindning till högre riskpremier än kortfristig. Riskhanteringsmålsättning blir därför att balansera merkostnader vid långfristig ränte- och kapitalbindning, och därmed begränsad osäkerhet, mot besparingar med mer kortfristig ränte- och kapitalbindning och acceptera större osäkerhet. Riskanalysen omfattar även att identifiera och tillvarata de möjligheter som uppkommer i marknaden.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH NETTOLÅNESKULDENS KAPITALBINDNING PER 2014-12-31

År	Kapitalbindning Mkr	Räntebindning Mkr
2015	6 579	7 984
2016	2 418	1 714
2017	1 000	900
2018	2 608	1 300
2019	120	1 120
2020	650	650
2021	1 579	850
2022 och senare	3 769	4 205
TOTAL	18 723	18 723

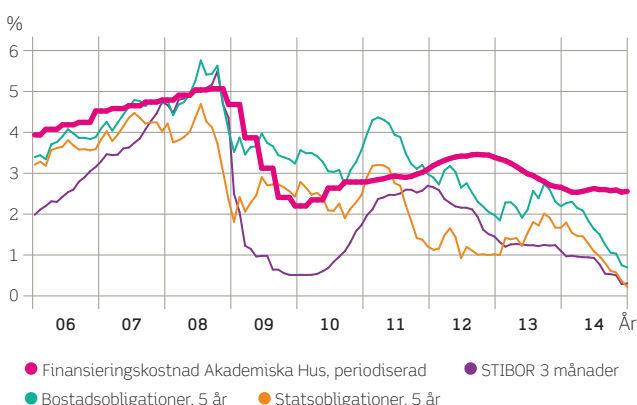
Finansiella risker

Exponeringen för de olika finansiella riskerna hanteras inom respektive mandat som fastställs årsvis i riskplanen. Påverkan på finansnettot är störst via mandatutnyttjandet för grundportföljen och för den långa obligationsportföljen med ränte- och kapitalbindning över 15 år.

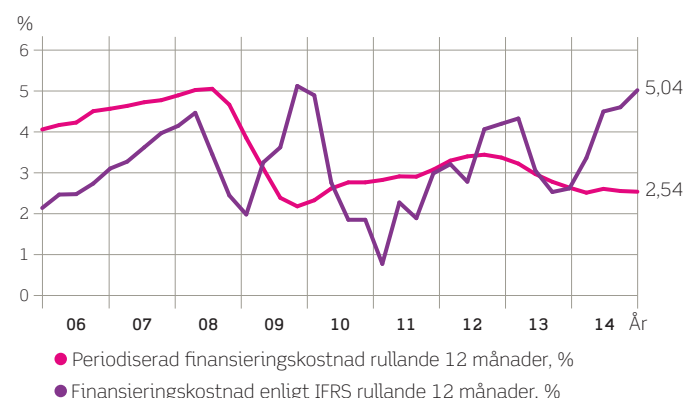
RISKER OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiell risk	Definition av riskexponering	Mandat
Ränterisk	Risk för att koncernens resultat varierar till följd av förändringar i marknadsräntor.	Räntebindningsmandat för grundportfölj: 2-5 år. Lång obligationsportfölj: max 20 procent av total portfölj
Refinansieringsrisk	Risk för att kostnaden är högre eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån ska refinansieras.	Förfallande lån inom en tolv månadersperiod får högst uppgå till 50 procent av den totala lånevolymen.
Kredit- och motpartsrisk	Risk för förlust om motparten inte fullgör sina åtaganden.	Limit baseras på rating samt engagemangets löptid. ISDA-avtal tecknas alltid innan derivattransaktioner genomförs. CSA-avtal eftersträvas.
Valutarisk	Risk för att valutakursförändringar påverkar resultat- och balansräkning.	Vid finansiering i utländsk valuta ska valutarisken elimineras.

RÄNTEUTVECKLING OCH AKADEMISKA HUS FINANSIERINGSKOSTNAD



JÄMFÖRELSE MELLAN OLIKA BERÄKNINGAR AV FINANSIERINGSKOSTNADEN



Ränte- och kapitalbindning

Den totala ränterisken i skuldportföljen mäts för såväl lån som räntederivatinstrument. Enligt marknadspraxis uttrycks risken i form av nuvärdesvärdeförändringen vid en ränteförändring på 0,01 procent, d v s en räntepunkt, vid en parallellförskjutning av avkastningskurvan.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

	MSEK	Ränte- bindning, år	Ränte- bindning, år	Kapital- bindning, år	Kapital- bindning, år
		dec-14	dec-13	dec-14	dec-13
Lång portfölj	3 155	25,6	26,5	25,6	26,5
Grundportfölj	14 800	3,4	3,4	1,6	2,9
Total portfölj		7,1	7,5	5,8	6,8

Finansieringsformer och rating

Akademiska Hus har sedan 1996 haft en långfristig AA-rating med stable outlook samt en kortfristig på A1+ / K1 från Standard & Poor's. I den osäkerhet som fortsatt att prägla kreditmarknaderna har värdet av väl diversifierade finansieringskällor varit mycket tydligt. Den stora andelen långfristig obligationsfinansiering reducerar behovet av bekräftade kreditlöften i banker.

FINANSIERINGSPROGRAM OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2014-12-31	Utnyttjat nominellt 2014-12-31	Finansiella Åtaganden
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	0	—
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 000 MEUR	533 MEUR	—
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 469 MEUR	Ägar- klausul
MTN (Medium Term Note) ¹⁾	AA	8 000 Mkr	2 261 Mkr	Ägar- klausul
Bank (bekräftat)		2 000 Mkr	0	—
Bank (obekräftat)		1 100 Mkr	0	—

1) Ej uppdaterat sedan 2009.

Finansieringskostnad

Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390) efter avdrag för aktiverade ränteutgifter på 134 Mkr (136). Detta motsvarar en räntekostnad, inklusive värdeförändringar på finansiella derivatinstrument, på 5,04 procent (2,62) under perioden. Ökningen är hänförlig till värdeförändringar i finansiella derivatinstrument. Räntetäckningsgraden, som beräknas på finansnettots kassaflödespåverkan, uppgick till betryggande 671 procent (647).

FINANSIERINGSKOSTNADENS SAMMANSÄTTNING

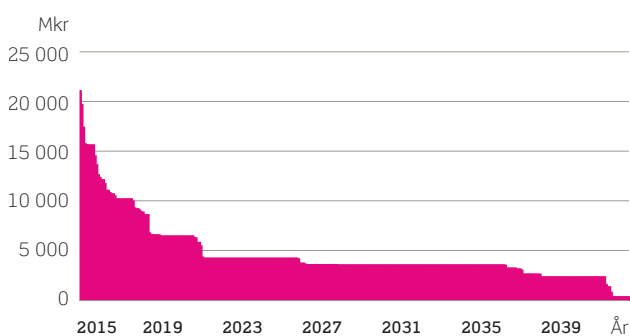
	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Finansieringskostnad för lån inklusive avgifter, %	2,01	2,24	2,75	2,78	1,21	1,72
Räntenetto ränteswappar, %	0,42	0,39	0,40	0,44	0,96	0,60
Finansieringskostnad, %	2,43	2,63	3,15	3,22	2,17	2,32
Värdeförändringar finansiella derivatinstrument, %	2,61	-0,01	1,06	-0,23	-0,33	1,31
Total finansieringskostnad, %	5,04	2,62	4,21	2,99	1,84	3,63

Eftersom betydande andel av räntebindningen utgörs av derivatinstrument kommer resultatvariationen i det finansiella nettot bli påtaglig under perioder med stora ränteförändringar. Nedan redovisas en jämförelseberäkning där nuvärdeseffekten av värdeförändringar, såväl realiserade som orealiserade, har lagts tillbaka över instrumentens återstående löptid.

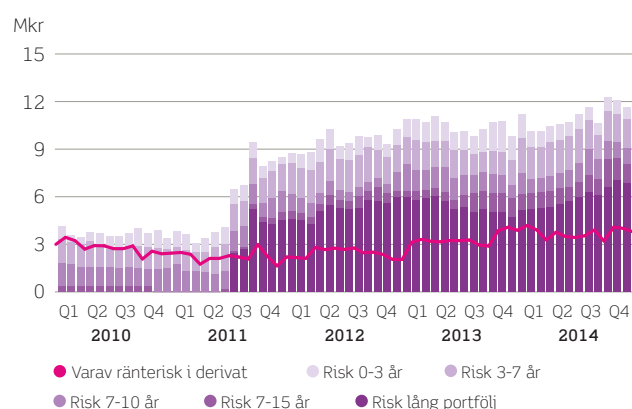
FINANSNETTOTS SAMMANSÄTTNING

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnad, netto lån och finansiella tillgångar	-423	-457
Räntenetto derivat	-89	-81
Värdeförändring fristående finansiella derivat		
- orealiserade	-364	84
- realiserade	-165	15
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-19	-82
Övriga räntekostnader	-13	-5
Aktiverade ränteutgifter projekt	134	136
Redovisat finansnetto	-939	-390

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅNESKULD



RÄNTERISK NETTOLÅNESKULD, MKR PER RÄNTEPUNKT



ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Akademiska Hus följer ägarens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön samt pension. Pensionskostnaden avser den kostnad som påverkat årets resultat. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen efter rekommendation från ersättningsutskottet. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören i moderföretaget efter samråd med ersättningsutskottet. Ersättningen utgörs av grundlön och avgiftsbestämd pension baserad på ITP-premie enligt kollektivavtal. För 2015 föreslås inga förändringar avseende principerna för ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare.

Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelseledamöter som är anställda inom Akademiska Hus-koncernen eller anställda i Regeringskansliet uppbär ej något arvode för detta uppdrag.

Ersättning för arbetet i utskotten fastställdes vid årsstämman 2014.

Pensioner

Akademiska Hus har för verkställande direktören Kerstin Lindberg Göransson tecknat individuell tjänstepensionslösning där den avtalade pensionsåldern är 65 år. För Kerstin Lindberg Göransson avsätter Akademiska Hus 30 procent av den fasta månadslönen till tjänstepensionsförsäkring enligt särskilt avtal som upprättats med pensionsbolag.

I pensionspaketet ingår sjuk- och förtidspension och ålderspension samt som valfri del efterlevandepension och/eller återbetalningsskydd.

Övriga ledande befattningshavare har liknande avgiftsbestämda avtal om avsättning på maximalt 30 procent, eller så kallade "10-taggarlösningar" med frilagd premie som är kostnadsneutrala mot kollektivavtalad traditionell ITP.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Med verkställande direktören, Kerstin Lindberg Göransson, har träffats avtal om en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning ytterligare 18 månader. Avgångsersättningen ska anses inkludera ersättning för semester- och pensionsförmåner. Avgångsersättningen reduceras med sådana inkomster som Kerstin Lindberg Göransson förvärvat i annan anställning eller genom annan verksamhet.

Övriga ledande befattningshavare inom koncernen har avtalade uppsägningstider på mellan sex och tolv månader beroende på när avtalen tecknades. Avtal tecknade efter 2009 följer regeringens riktlinjer med uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från bolagets sida utgår avgångsersättning under maximalt 18 månader. Avtal tecknade före 2009 har en uppsägningstid på tolv månader och en avgångsersättning på tolv månader. Alla avtal håller sig dock inom ramen för totalt 24 månader inklusive uppsägningstid. Utgående lön eller ersättning för utfört arbete under tid som avgångsersättning erhålls ska avräknas krona för krona.

Övriga uppgifter om löner och ersättningar framgår av not 9 på sidorna 89 och 90.

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:

Två pannor för forskning i förbränningsteknik, två pannor för värme- och elproduktion, samt ett antal geoenergianläggningar och avloppsanläggningar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus, vilka fastställdes på årsstämman den 28 april 2014, ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 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 (soliditet 30 till 40 procent). De övriga ekonomiska målen är att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent och att koncernens soliditet ska uppgå till 30 till 40 procent. Den genomsnittliga avkastningen på operativt kapital över fem år uppgick till 7,6 procent medan målsättningen var 6,5 procent. Avkastningen på operativt kapital 2014 uppgick till 7,3 procent. Vid utgången av 2014 uppgick soliditeten till 48,0 procent i koncernen och till 27,0 i moderbolaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 46,8 procent i koncernen och 24,3 i moderbolaget.

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	1 439 714 005 kronor
Årets vinst	2 457 426 209 kronor
Summa	3 897 140 214 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att 1 445 000 000 kronor utdelas till aktieägaren och att 2 452 140 214 kronor balanseras i ny räkning. Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

	Utfall koncernresultat	Värdeförändringar i koncernen	Utdelningsgrundande resultat
Intäkter från fastighetsförvaltningen	5 681		5 681
Kostnader från fastighetsförvaltningen	-1 964		-1 964
Driftöverskott	3 717		3 717
Centrala administrationskostnader	-46		-46
Värdeförändringar fastigheter	3 529	-3 529	0
Resultat före finansnetto	7 200	-3 529	3 671
Summa finansiella poster	-939	548	-391
Resultat före dispositioner och skatt	6 261	-2 981	3 280
Skatt/aktuell skatt	-1 046	656	-390
Resultat efter skatt	5 215	-2 325	2 890
Utdelning 50% av utdelningsgrundande resultat.			1 445

Utdelningen enligt årsstämmans beslut den 28 april 2014 uppgick till 1 374 Mkr.

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.

Flerårsöversikt

Diagram	2014	2013	2012 ⁴⁾	2011	2010
RESULTATRÄKNING, MKR					
Förvaltningsintäkter	5 681	5 588	5 511	5 378	5 176
Driftkostnader	-808	-889	-870	-885	-939
Underhållskostnader	-621	-668	-564	-603	-657
Fastighetsadministration	-326	-272	-278	-268	-249
Driftöverskott	3 717	3 506	3 588	3 389	3 134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 529	232	-291	361	87
Centrala administrationskostnader	-46	-73	-66	-45	-37
Resultat före finansiella poster	1	7 200	3 665	3 704	3 184
Finansiellt netto	-939	-390	-682	-452	-263
Resultat före skatt	1	6 261	3 275	3 252	2 921
ÅRETS RESULTAT	5 215	2 568	3 149	2 394	2 124
BALANSRÄKNING, MKR					
Bedömt marknadsvärde fastigheter	2	61 437	57 557	54 677	52 071
Övriga tillgångar	8 282	5 785	6 955	9 002	4 029
Eget kapital	33 432	29 614	28 336	26 521	25 406
Räntebärande skulder	26 082	23 860	24 212	24 693	18 973
Övriga skulder och avsättningar	3 828	9 868	9 084	9 859	9 147
KASSAFLÖDE, MKR					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 161	3 060	2 126	2 017	2 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3	-439	-2 459	-1 898	-1 459
Kassaflöde före finansiering	2 722	601	-262	119	985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-853	-1 159	-1 081	3 779	-1 175
Årets kassaflöde	3	1 869	-558	3 898	-190
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Totalavkastning fastigheter, %	13,4	7,2	6,8	7,8	7,0
varav direktavkastning, % ¹⁾	6,9	6,8	7,1	6,9	6,7
varav värdeförändring, %	6,5	0,4	-0,3	0,9	0,3
Hysesintäkter kr/kvm	1 715	1 664	1 644	1 599	1 557
Driftkostnader kr/kvm	252	276	272	277	293
Underhållskostnader kr/kvm (inkl hyresgästanpassningar)	194	208	176	189	205
Driftöverskott i förhållande till förvaltningsintäkter, %	65	63	65	63	61
Driftöverskott kr/kvm	1 160	1 089	1 120	1 059	979
Vakansgrad area, %	3,6	2,1	2,6	2,6	3,5
Vakansgrad hyra, %	1,2	0,9	1,0	1,2	2,0
Bedömt marknadsvärde fastigheter, kr/kvm ²⁾	2	17 471	16 188	15 504	15 220
Energianvändning, kWh/kvm	4	224	231	235	239
CO ₂ , kg/kvm	4	11	12	12	9
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital efter schablonskatt, %	15,5	8,8	6,9	9,2	8,6
Avkastning på operativt kapital, % ³⁾	5	7,3	7,2	8,0	7,7
Avkastning på totalt kapital, %	10,9	6,1	5,6	7,0	6,5
Räntebärande nettolåneskuld, Mkr	18 871	19 278	18 528	16 778	15 726
Soliditet, %	48,0	46,8	46,0	43,4	47,5
Räntetäckningsgrad, %	6	671	647	558	619
Räntekostnad i relation till räntebärande skulds medelkapital, %	5,0	2,6	4,2	3,0	1,8
Belåningsgrad, %	6	30,7	33,5	33,9	32,2
Självfinansieringsgrad, %	278	124	93	112	151
Utdelning, Mkr	1 445	1 374	1 355	1 245	1 207
PERSONAL					
Genomsnittligt antal anställda	408	407	403	396	401
Nöjd medarbetarindex (NMI)	66	68	69	70	67

1) Exklusive fastigheter under uppförande.

2) Exklusive värdet av fastigheter under uppförande och utbyggnadsreserver.

3) Ågarens avkastningsmål är att avkastningen på operativt kapital exklusive värdeförändringar ska uppgå till minst 6,5 procent.

4) 2012 är omräknat enligt IAS 19R.

KOMMENTARER

1. Resultat

Fastighetsförvaltningen utvecklas positivt och har ett stabilt resultat. Hyresintäkterna har ökat till följd av driftsättningar och retroaktiv hyra. Försäljningar som skett under året påverkar hyresintäkterna negativt med drygt 80 Mkr 2014. Driftöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 506). Ökningen beror främst på minskade drift- och underhållskostnader. Resultatet före skatt uppgick till 6 261 Mkr (3 275). Det förbättrade resultatet förklaras till största del av att värdeförändringar i förvaltningsfastigheterna påverkade positivt med 3 529 Mkr (232). Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390). Resultatet före skatt, exklusive värdeförändring i förvaltningsfastigheter, uppgick till 2 732 Mkr (3 043). Årets resultat uppgår till 5 215 Mkr (2 568).

2. Marknadsvärde förvaltningsfastigheter

Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 61 437 Mkr (57 557). Den orealiserade värdeförändringen är positiv och uppgår till 3 494 Mkr (365). Under året har sänkningar på mellan 0,25 och 1,95 procentenheter gjorts av direktavkastningskrav och kalkylräntor på samtliga våra orter. Marknadens fokus är fortsatt på fastigheter med stabila kassaflöden och låg hyresrisk (långa avtal, hyresgäster med god kreditvärdighet). Dessa faktorer är till Akademiska Hus fördel.

3. Investeringar och kassaflöde

Nettoinvesteringarna 2014 uppgick till 254 Mkr (2 383). Bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 3 004 Mkr (2 754). Under året har försäljning skett av Campus Konradsberg i Stockholm, Campus Sundsvall, Forum i Kista och fastigheten i Kiruna. Årets totala försäljningssumma uppgick till 2 797 Mkr (243).

Resultat före skatt uppgår till 6 261 Mkr (3 275). Justeringar för poster ej ingående i kassaflödet avseende bland annat orealiserade värdeförändringar i fastigheter, uppgår till -3 222 Mkr (-400). Efter minskning av kortfristiga fordringar och ökning av kortfristiga skulder, uppgår kassaflödet från den löpande verksamheten till 3 161 Mkr (3 061).

Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -439 Mkr (-2 460). Utdelningen under 2014 uppgick till 1 374 Mkr (1 355) och minskade finansieringsverksamhetens kassaflöde medan upptagande av räntebärande lån förändrade finansieringsverksamhetens kassaflöde med 521 Mkr (196). Årets kassaflöde uppgår till 1 869 Mkr (-558).

4. Energianvändning och CO₂

Energianvändningen per kvadratmeter har minskat under året från 231 kWh till 224 kWh. Vi ligger väl till jämfört med vårt besparingsmål. Koldioxidutsläppen ligger något lägre än föregående år.

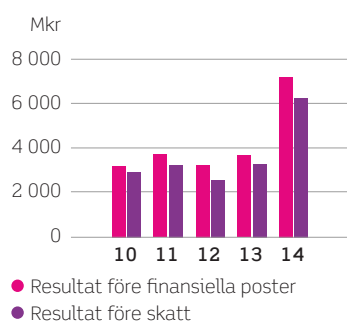
5. Avkastning på operativt kapital

Avkastningen på operativt kapital uppgick till 7,3 procent (7,2). Ägarens mål är att avkastningen ska uppgå till minst 6,5 procent.

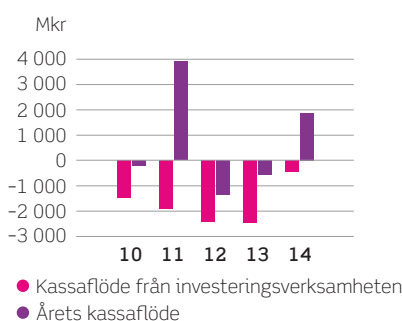
6. Räntetäcknings- och självfinansieringsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 671 procent (647). Självfinansieringsgraden uppgick till 278 procent för året (124) och ökning beror främst på fastighetsförsäljningarna. Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390) varav -548 Mkr (2) avsåg värdeförändring av finansiella derivatinstrument som ej inkluderas i beräkningsunderlaget för räntetäckningsgraden.

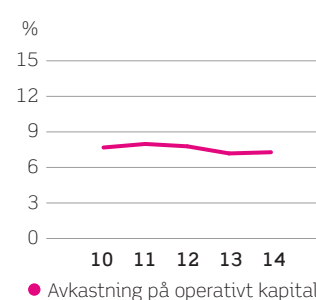
1. RESULTAT



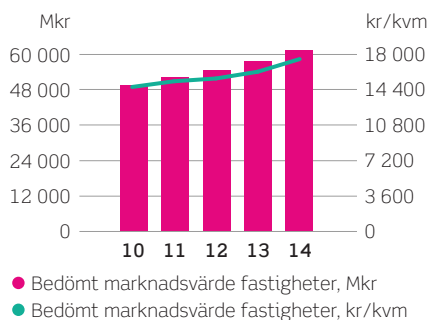
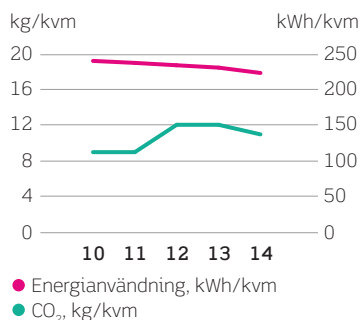
3. INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE



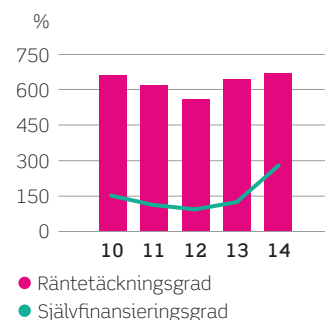
5. AVKASTNING PÅ OPERATIVT KAPITAL



2. MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

4. ENERGIANVÄNDNING OCH CO₂

6. RÄNTETÄCKNINGS- OCH SJÄLVFINANSIERINGSGRAD



Resultaträkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2014	2013	2014	2013
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	3				
Hysesintäkter	5	5 494 934	5 359 277	5 494 934	5 359 277
Övriga förvaltningsintäkter	6	185 743	228 709	1 732 355	471 471
Summa intäkter från fastighetsförvaltningen		5 680 677	5 587 986	7 227 289	5 830 748
KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN					
DRIFTKOSTNADER	8	-807 816	-889 194	-808 788	-907 052
Underhållskostnader		-621 415	-668 331	-624 710	-668 331
Fastighetsadministration	8	-325 430	-272 253	-312 050	-260 260
Övriga förvaltningskostnader	7	-209 395	-252 786	-215 305	-419 166
Summa kostnader för fastighetsförvaltningen	4	-1 964 056	-2 082 564	-1 960 853	-2 254 809
DRIFTÖVERSKOTT		3 716 621	3 505 422	5 266 436	3 575 939
Centrala administrationskostnader	4	-45 928	-72 828	-45 928	-72 828
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	8	—	—	-1 176 518	-1 277 421
Värdeförändringar fastigheter, positiva		4 147 532	1 891 916	—	—
Värdeförändringar fastigheter, negativa		-618 564	-1 659 903	—	—
Summa värdeförändringar fastigheter	15	3 528 968	232 013	—	—
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	9, 10, 28	7 199 661	3 664 607	4 043 990	2 225 690
Finansiella intäkter		56 767	160 239	56 767	160 239
Finansiella kostnader		-995 829	-550 351	-1 129 786	-686 767
Summa finansiella poster	11, 27, 28	-939 062	-390 112	-1 073 019	-526 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 260 599	3 274 495	2 970 971	1 699 162
Bokslutsdispositioner	12	—	—	-243 332	-203 477
RESULTAT FÖRE SKATT		6 260 599	3 274 495	2 727 639	1 495 685
Skatt	13	-1 045 938	-706 982	-270 213	-315 162
ÅRETS RESULTAT	14	5 214 661	2 567 513	2 457 426	1 180 523
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 214 661	2 567 513		
RESULTAT PER AKTIE					
Resultat per aktie, kr		2 442	1 203		
Resultat per aktie efter utspädning, kr		2 442	1 203		
Antal aktier, genomsnittligt och vid årets utgång		2 135 000	2 135 000		

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2014	2013	2014	2013
ÅRETS RESULTAT		5 214 661	2 567 513	2 457 426	1 180 523
OMKLASSIFICERBARA POSTER					
Resultat från kassaflödessäkringar	26	69 557	6 910	69 557	6 910
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	13	-7 276	3 001	-7 276	3 001
Kassaflödessäkringar, netto efter skatt upplösta mot resultaträkningen	26	-36 486	-20 552	-36 486	-20 552
EJ OMKLASSIFICERBARA POSTER					
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	28	-62 637	97 241	—	—
Skatt hänförlig till förmånsbestämda pensioner	13	13 780	-21 393	—	—
Summa övrigt totalresultat		-23 062	65 207	25 795	-10 641
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 191 599	2 632 720	2 483 221	1 169 882
Varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 191 599	2 632 720		

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15, 16	61 436 648	57 556 835	32 605 258	30 734 967
Inventarier och installationer	17	13 716	18 155	13 716	18 155
Summa materiella anläggningstillgångar		61 450 364	57 574 990	32 618 974	30 753 122
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	—	—	700	650
Derivatinstrument	19, 32	1 477 697	1 292 608	1 477 697	1 292 608
Andra långfristiga fordringar	20	471 158	386 527	471 158	386 527
Summa finansiella anläggningstillgångar	24	1 948 855	1 679 135	1 949 555	1 679 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 399 219	59 254 125	34 568 529	32 432 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar	21	230 261	242 226	230 261	242 226
Aktuell skattefordran	13	74 114	—	74 177	—
Övriga fordringar	22	560 622	698 710	560 621	703 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	90 301	126 893	90 301	126 893
Derivatinstrument	19, 32	806 787	330 814	806 787	330 814
Summa kortfristiga fordringar	24	1 762 085	1 398 643	1 762 147	1 403 492
LIKVIDA MEDEL					
Kortfristiga placeringar	32	2 786 700	2 400 115	2 786 700	2 400 115
Kassa och bank		1 771 393	288 885	1 771 182	288 836
Summa likvida medel	25	4 558 093	2 689 000	4 557 882	2 688 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 320 178	4 087 643	6 320 029	4 092 443
SUMMA TILLGÅNGAR		69 719 397	63 341 768	40 888 558	36 525 350

Balansräkningar

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL (hänförligt till moderföretagets aktieägare)		BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		2 135 000	2 135 000	2 135 000	2 135 000
Övrigt tillskjutet eget kapital/Överkursfond		2 134 950	2 134 950	—	—
Reservfond		—	—	2 134 950	2 134 950
		FRITT EGET KAPITAL			
Säkringsreserv	26	-18 858	-44 653	—	—
Fond för verkligt värde	26	—	—	-18 858	-44 653
Aktuariella vinster och förluster		22 849	71 706	—	—
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		29 157 587	25 316 926	—	—
Balanserade vinstmedel (i moderföretaget)		—	—	1 458 572	652 049
Årets resultat (i moderföretaget)		—	—	2 457 426	1 180 523
SUMMA EGET KAPITAL		33 431 528	29 613 929	8 167 090	6 057 869
Obeskattade reserver	12	—	—	3 692 894	3 449 561
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Lån	27	13 032 159	17 502 919	13 032 159	17 502 919
Derivatinstrument	19, 32	735 556	323 194	735 556	323 194
Uppskjuten skatteskuld	13	7 752 579	7 008 724	627 410	363 450
Övriga skulder	29	12 353	9 509	12 353	9 666
Avsättningar för pensioner	28	407 140	327 909	270 208	262 147
Summa långfristiga skulder		21 939 787	25 172 255	14 677 686	18 461 376
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		342 874	274 971	342 874	274 971
Skulder till koncernföretag		—	—	2 205	2 217
Skatteskulder	13	—	262 774	—	262 710
Övriga skulder	29	1 999 301	1 300 179	1 999 901	1 299 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 804 626	1 995 666	1 804 626	1 994 744
Lån	27	10 092 359	4 671 747	10 092 360	4 671 747
Derivatinstrument	19, 32	108 922	50 247	108 922	50 247
Summa kortfristiga skulder		14 348 082	8 555 584	14 350 888	8 556 544
SUMMA SKULDER	31	36 287 869	33 727 839	29 028 574	27 017 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 719 397	63 341 768	40 888 558	36 525 350
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	35	349 788	133 045	349 788	133 045
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	36	3 934	3 668	3 934	3 668

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkringsreserv	Aktuariella vinster och förluster	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2013		2 135 000	2 134 950	-34 011	-4 142	24 104 419	28 336 216
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—		2 567 513	2 567 513
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	-10 641	—	—	-10 641
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	75 848	—	75 848
Summa totalresultat		—	—	-10 641	75 848	2 567 513	2 632 720
Transaktioner med aktieägaren							
Utdelning		—	—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013		2 135 000	2 134 950	-44 653	71 706	25 316 926	29 613 929
Totalresultat							
Årets resultat		—	—	—	—	5 214 661	5 214 661
Övrigt totalresultat							
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	25 795	—	—	25 795
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		—	—	—	-48 857	—	-48 857
Summa totalresultat		—	—	25 795	-48 857	5 214 661	5 191 599
Transaktioner med aktieägaren							
Nedsättning av aktiekapitalet ¹⁾		-1 000 000	—	—	—	1 000 000	0
Fondemission ¹⁾		1 000 000	—	—	—	-1 000 000	0
Utdelning		—	—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014		2 135 000	2 134 950	-18 858	22 849	29 157 587	33 431 528

¹⁾ Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fond att använda av bolagsstämman. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av överkursfond om 2 134 950 Tkr (gäller såväl ingående som utgående balans vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Moderföretagets förändring i eget kapital

Belopp i Tkr	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserade vinstmedel	
INGÅENDE BALANS PER 1 JANUARI 2013		2 135 000	2 134 950	-34 011	2 007 048	6 242 987
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	1 180 523	1 180 523
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	-10 641	—	-10 641
Summa totalresultat		—	—	-10 641	1 180 523	1 169 882
Transaktioner med aktieägaren						
Utdelning		—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-1 355 000	-1 355 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013		2 135 000	2 134 950	-44 653	1 832 572	6 057 869
Totalresultat						
Årets resultat		—	—	—	2 457 426	2 457 426
Övrigt totalresultat						
Resultat från kassaflödessäkringar	26	—	—	25 795	—	25 795
Summa totalresultat		—	—	25 795	2 457 426	2 483 221
Transaktioner med aktieägaren						
Nedsättning av aktiekapitalet ¹⁾		-1 000 000	—	—	1 000 000	0
Fondemission ¹⁾		1 000 000	—	—	—	1 000 000
Utdelning		—	—	—	-1 374 000	-1 374 000
Summa transaktioner med aktieägaren		—	—	—	-374 000	-374 000
UTGÅENDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014		2 135 000	2 134 950	-18 858	3 915 998	8 167 090

¹⁾ Årsstämman fattade den 28 april 2014 beslut om att minska moderföretagets aktiekapital med 1 000 000 000 kronor för avsättning till fond att använda av bolagsstämman. Vidare fattade årsstämman beslut om fondemission om 1 000 000 000 kronor genom uppskrivning av förvaltningsfastigheter.

Aktiekapitalet är fördelat på 2 135 000 aktier med ett kvotvärde om 1 000 kronor och med en (1) röst per aktie (gäller såväl ingående som utgående antal aktier vid samtliga ovanstående rapportperioder).

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	37	6 260 599	3 274 495	2 970 971	1 699 162
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	38	-3 222 416	-400 241	60 301	1 176 791
Betalad skatt		-632 495	115 463	-632 493	115 462
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET		2 405 688	2 989 717	2 398 779	2 991 415
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		186 898	-208 930	191 495	-213 162
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		568 357	279 821	570 807	282 511
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		3 160 943	3 060 608	3 161 081	3 060 764
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i andelar i koncernföretag	39	—	—	-300	-50
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 003 659	-2 754 068	-3 003 659	-2 754 068
Försäljningar av förvaltningsfastigheter		2 736 720	242 737	2 736 720	242 737
Försäljningar av pågående nyanläggningar		60 354	—	60 354	—
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2 784	-4 449	-2 784	-4 449
Ökning av långfristiga fordringar		-229 978	—	-229 978	—
Minskning av långfristiga fordringar		—	56 212	—	56 212
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-439 347	-2 459 568	-439 647	-2 459 618
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande av räntebärande lån, exklusive omfinansieringar		521 497	196 346	521 497	196 346
Utbetalad utdelning		-1 374 000	-1 355 000	-1 374 000	-1 355 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-852 503	-1 158 654	-852 503	-1 158 654
ÅRETS KASSAFLÖDE		1 869 093	-557 614	1 868 931	-557 508
Likvida medel vid årets början		2 689 000	3 246 614	2 688 951	3 246 459
Likvida medel vid årets slut	25	4 558 093	2 689 000	4 557 882	2 688 951

Innehåll noter

Not 1	Allmänna redovisningsprinciper	82
Not 2	Uppskattningar och bedömningar	86
Not 3	Segmentrapportering	87
Not 4	Rörelsens kostnader fördelade per kostnadsslag	88
Not 5	Hyseskontrakt	88
Not 6	Övriga förvaltningsintäkter	88
Not 7	Övriga förvaltningskostnader	88
Not 8	Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	89
Not 9	Anställda och personalkostnader	89
Not 10	Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer	90
Not 11	Finansiella intäkter och kostnader	91
Not 12	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver (Moderföretaget)	91
Not 13	Skatt	92
Not 14	Utdelning	92
Not 15	Förvaltningsfastigheter (Koncernen)	93
Not 16	Förvaltningsfastigheter (Moderföretaget)	95
Not 17	Inventarier och installationer	95
Not 18	Andelar i koncernföretag	95
Not 19	Derivatinstrument (Koncernen)	96
Not 20	Andra långfristiga fordringar	97
Not 21	Hyses- och kundfordringar	97
Not 22	Övriga fordringar	98
Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98
Not 24	Förfallostruktur fordringar	98
Not 25	Likvida medel	98
Not 26	Säkringsreserv/Fond för verkligt värde	98
Not 27	Lån	98
Not 28	Avsättningar för pensioner	100
Not 29	Övriga skulder	101
Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101
Not 31	Förfallostruktur skulder	101
Not 32	Finansiella instrument värderade till verkligt värde	102
Not 33	Finansiell riskhantering (Koncernen)	102
Not 34	Kapitalförvaltning (Koncernen)	105
Not 35	Ställda säkerheter	105
Not 36	Eventualförpliktelser	105
Not 37	Erhållna och betalda räntor	105
Not 38	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	105
Not 39	Köpeskilling vid investering, förvärv och avyttring	105
Not 40	Förändring av räntebärande nettolåneskuld	106
Not 41	Händelser efter balansdagen	106
Not 42	Transaktioner med närstående	106

Noter

1 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2014. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilken specificerar de tillägg till IFRS-upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde i balansräkningen. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS-STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2014

Följande ändrade standarder och nya tolkningar har trätt i kraft 2014:

IFRS 10 Koncernredovisning

Kortfattat innebär IFRS 10 en förändring av definitionen av bestämmande inflytande och innehåller omfattande vägledning för att bestämma om ett företag har bestämmande inflytande över ett annat företag. IFRS 10 leder inte till någon förändring i konsolideringen i Akademiska Hus-koncernen.

IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag

IFRS 12 innehåller upplysningskrav för dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade "structured entities". Den nya upplysningsstandarderna kommer att innebära ökade upplysningar om exempelvis:

- Innehavets karaktär och omfattning
- Antaganden och bedömningar vid klassificering av typ av innehav
- Risker förknippade med innehavet
- Innehavets påverkan på resultat och ställning
- Kassaflöden

Standarden i sig uttrycker att information som ges ska vara användbar och inte skymmas av medtagande av en stor mängd oväsentlig detaljupplysning.

IFRS 3 Rörelseförvärv

Förändringar har gjorts i IFRS 3 för att tydliggöra att ett åtagande att betala tilläggsköpeskillning som uppfyller definitionen av ett finansiellt instrument ska klassificeras antingen som en finansiell skuld eller eget kapital baserat på kriterierna i IAS 32. Hänvisningen till IAS 37 har därmed tagits bort. Därutöver har det tydliggjorts i standarden att tilläggsköpeskillning som inte utgår i form av eget kapital-instrument ska redovisas till verkligt värde.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Det har förtydligats att IAS 40 och IFRS 3 inte är ömsesidigt uteslutande. I IAS 40 finns endast vägledning för att särskilja förvaltningsfastigheter från rörelsefastigheter. Det har tydliggjorts att det är i IFRS 3 vägledning ska hämtas för att avgöra huruvida ett förvärv av en fastighet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv som inkluderar en förvaltningsfastighet och som därmed faller inom IFRS 3 tillämpningsområde.

IFRS 8 Rörelsesegment

Ändringen avser tillkommande upplysningskrav. Företaget ska upplysa om de bedömningar som gjorts vid sammanslagning av rörelsesegment. Detta inkluderar en beskrivning av rörelsesegment som har slagits ihop och de likartade ekonomiska egenskaper som medfört den bedömningen.

En avstämning av rörelsesegmentets tillgångar och företagets tillgångar ska lämnas i det fall upplysning lämnas om rörelsesegmentets tillgångar.

IAS 19 Ersättningar till anställda

IASB har publicerat en smärre ändring av IAS 19 för att förtydliga tillämpningen av den nya pensionsstandarderna som trädde ikraft den 1 januari 2013. Ändringen avser ett förtydligande om hur redovisning av tillskott från den anställde ska ske. I Sverige är det ovanligt med tillskott från anställda, varför ändringen får begränsad effekt för svenska företag.

IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering - kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Ändringen av IAS 32 innehåller ett förtydligande att för att kvittning ska vara tillåtet ska legal kvittningsrätt inte bara föreligga vid en eventuell konkurs utan även under normala förhållanden.

IFRIC 21 Levies

Enligt IFRIC 21 ska en skuld redovisas för en avgift (statlig eller genom lagar) när företaget har ett åtagande att betala avgiften till följd av en inträffad händelse. IFRIC 21 behandlar enbart kreditbokningen det vill säga redovisning av skulden.

De förändrade standarderna och tolkningarna har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderföretagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar.

Övriga IFRS förändringar

Några andra nya eller reviderade IFRS:er utöver ovan angivna har inte tillämpats eller har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens eller moderföretagets finansiella ställning, resultat eller upplysningar.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och omarbetade standarder vilka vid utfärdandet av denna årsredovisning ännu inte trätt i kraft:

Standard	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den:
IFRS 9 Financial Instruments*	1 januari 2018 eller senare
IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*	1 januari 2017 eller senare

* Ännu inte godkänd för tillämpning inom EU.

Företagsledningen utreder för närvarande hur övriga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att påverka koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

KONCERNREDOVISNING

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Akademiska Hus har denna funktion identifierats som verkställande direktören i moderföretaget.

Koncernen är organiserad och styrs utifrån en geografisk indelning i marknader/förvaltningsområden. De geografiska områdena (segmenten) utsätts för likartade risker och möjligheter vilka skiljer sig åt jämfört med andra geografiska områden (segment). Geografiska områden överensstämmer med respektive region, vilka därmed utgör de segment för vilka rapportering lämnas.

Segmenten konsolideras enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet.

INTÄKTSREDOVISNING

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

Ränteutgifter 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 omklassificeras 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. 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 nettoränteutäkt
- omvärderingar

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

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

SKATT

Periodens skattekostnad (- intäkt) består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat respektive mot eget kapital.

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnns eller skulden regleras.

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

OMRÄKNING AV POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

1 FORTSÄTTNING

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och den senaste upprättade värderingen (redovisat värde baserat på senaste upprättade omvärdering till verkligt värde). Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen under rubriken värdeförändringar fastigheter.

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

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

VERKLIGT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värdering av förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (bedömt marknadsvärde) används en intern värderingsmodell som kvalitets-säkrats genom dels avstämningar av förutsättningarna med externa fastighetsvärderare, dels via externt utförda värderingar. Värderingen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Avkastningskravet har differentierats för olika typer av objekt, hyrestider samt ors- och lägesbedömning. De hyresintäkter som ingår i värderingen har bedömts som marknadsmässiga och i modellen har normaliserade driftkostnader använts. Underhållskostnaderna har schablonberäknats utifrån fastighetens användning.

BOKFÖRT VÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:	
Markanläggningar	5 %
Byggnader	2,5 %
Byggnadsinventarier	10 %
Markinventarier	20 %

INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

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

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

Planenliga avskrivningar görs normalt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:	
Datautrustning	33 %
Inventarier och installationer	20 %

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

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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

Reversering av tidigare verkställda nedskrivningar görs när återvinningsvärdet för en tidigare nedskrivna tillgång överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivning som tidigare gjorts, ej längre bedöms erforderlig. Reverseringen redovisas i resultaträkningen. Prövning av tidigare nedskrivningar sker individuellt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor eller när tillämpligt enligt vedertagna marknadsprinciper ("regular way purchase"). Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsskyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

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

Koncernen kategoriserar sina finansiella instrument som:

- *Tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Tillgångar under denna kategori redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten, och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande i resultaträkningen. Akademiska Hus samtliga placeringstillgångar och utestående derivatinstrument (med positivt verkligt värde) faller under denna kategori.
- *Lånefordringar och kundfordringar*
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 även under denna kategori och redovisas samt värderas löpande till anskaffningsvärde. Vid varje balansdag görs en nedskrivningsprövning av denna tillgång. Långfristiga värdepappersinnehav faller under denna kategori och värderas till upplupet anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov identifieras.
- *Skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen*
Dessa skulder redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas löpande över resultaträkningen. Akademiska Hus utestående derivatinstrument med ett negativt verkligt värde klassificeras under denna kategori.
- *Övriga finansiella skulder*
Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Akademiska Hus leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Upplysningar rörande kvittade finansiella tillgångar och skulder enligt IFRS 7 framgår av noter till balansräkningen.

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 marknadsnotering saknas görs värdering genom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Omräkning till svenska kronor görs till noterad kurs på balansdagen. Beräknade och bedömda verkliga värden är indikativa och kommer inte nödvändigtvis att realiseras.

Nominellt värde, minskat med eventuella bedömda krediteringar, för kundfordringar och leverantörsskulder förutsätts motsvara deras verkliga värden. Upplysningar enligt IFRS 13 om nivå i verkligt värdehierarkin för olika poster framgår av not 32.

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.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde (anskaffningsvärde plus upplupen kupong) motsvarar verkligt värde.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar med löptid över tre månader utgörs av räntebärande värdepapper och redovisas samt värderas till verkligt värde. Värdeförändringar (realiserade vinster och förluster) redovisas löpande över finansnettot.

I kassaflödesanalysen klassificeras kortfristiga placeringar med löptid över tre månader ej som likvida medel.

Lånefinansiering

All lånefinansiering redovisas initialt till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåningen redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbelopp redovisas i finansnettot fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning som utgör säkrad post vid verkligt värdesäkring redovisas och värderas efter anskaffningstidpunkten löpande till verkligt värde med avseende på säkrad risk. Värdeförändringen redovisas i finansnettot.

Lånefinansiering i utländsk valuta valutaomräknas och effekterna redovisas över resultatet.

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

Leverantörsskulder och andra skulder

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

Finansiella derivatinstrument

Derivatinstrument innehas primärt i syfte att erhålla en långsiktigt kostnadseffektiv lånefinansiering och för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra ränte- och valutaexponering mot fluktuationer i räntenivåer och valutakurser.

Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas löpande mot finansnetto med undantag för de utestående derivat som utgör säkringsinstrument. I ett säkringsförhållande där underliggande balanspost är rörelserelaterad redovisas derivatinstrumentets värdeförändringar mot rörelseresultatet. Värdeförändringar hänförliga till derivatinstrument som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring (cash flow hedge) redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital och redovisas mot finansiellt respektive rörelseresultat vid den tidpunkt som den underliggande exponeringen påverkar resultatet.

Räntederivat (ränteterminskontrakt, ränteswapavtal, FRA-kontrakt och ränteoptioner) innehas i huvudsak för att erhålla önskad räntebindningstid i befintlig lånefinansiering. Räntederivaten värderas löpande till verkligt värde och effekterna hänförliga till värdeförändringen redovisas mot finansnettot vid säkring av verkligt värde och mot övrigt totalresultat vid kassaflödessäkring. 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 valutawapavtal, 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 det finansiella resultatet.

Fristående derivatinstrument, det vill säga derivat som inte ingår i något säkringsförhållande, värderas till verkligt värde och värdeförändringen förs direkt mot 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 då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt 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.

I enlighet med valutamandatet i riktlinje för elhandel, valutakurssäkras valutariskexponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer. Valutaterminerna värderas löpande till verkligt värde och då säkringsredovisning enligt kassaflödesmetod tillämpas redovisas värdeförändringarna direkt i övrigt totalresultat. Effekterna resultatförs vid avräkning, det vill säga effekterna förs från eget kapital och redovisas som rörelsekostnad.

Säkringsredovisning

Akademiska Hus säkringsredovisning sker genom indelning i två olika metoder av säkringar beroende på syftet med säkringen, "Verkligt värdesäkring" eller "Kassaflödessäkring".

Vid verkligt värdesäkring värderas såväl säkrad post/exponering, som säkringsinstrumentet till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas löpande över resultaträkningen.

Vid kassaflödessäkring värderas säkringsinstrumentet till verkligt värde samtidigt som den säkrade posten vid upplåning värderas enligt gällande värderingsmetod (kategorisering). Värdeförändring hänförlig till derivatinstrument som kvalificerar för säkringsredovisning, enligt kraven för kassaflödessäkring, redovisas löpande i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital till dess den underliggande transaktionen/exponeringen påverkar resultaträkningen.

Ett av kriterierna för att säkringsredovisning ska få tillämpas är att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt såväl vid ingåendet som under säkringsperioden. Säkringsineffektiva del, det vill säga skillnaden mellan värdeförändringen i den exponering (ränte-, elpris- eller valutakursrisk) som säkrats i underliggande transaktion/flöde och värdeförändringen i säkringsinstrumentets (derivatets) motsvarande risk resultatförs.

Då säkringsåtgärd ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten liksom målet med säkringsåtgärden tillsammans med metod för effektivitetsberäkning.

1 FORTSÄTTNING**AVSÄTTNINGAR**

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Ändrade redovisningsprinciper

Några ändringar i RFR 2 som haft någon väsentlig effekt på moderföretagets finansiella rapporter har inte skett under 2014.

2 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 avgörande 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 15).

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i juridisk person till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Avskrivningstiden baseras på respektive förvaltningsfastighets nyttjandeperiod.

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärdet.

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

Vid beräkning av koncernens pensionsskuld i enlighet med IAS 19 görs ett antal antaganden bland annat för diskonteringsränta i nuvärdeberäkningen, förväntade löneökningar, inflation, personalomsättning, återstående tjänstgöringstid för 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 28).

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Känslighetsanalysen visar hur resultatet före skatt, avkastningen på eget 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. Värdeförändringens resultatpåverkan påverkar dock inte kassaflödet eftersom den är orealiserad. I känslighetsanalysen har befintlig kontraktsporfölj beaktats avseende hyresintäkter och vakanser.

KÄNSLIGHETSANALYS RESULTATPÅVERKAN

Förändring	Påverkan på resultatet före skatt, Mkr	Påverkan på avkastning på operativt kapital, procentenheter	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärdet, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procentenhet	55	0,1	356	0,7
Vakanser, +/- en procentenhet	51	0,1	370	0,3
Driftkostnader, +/- en procentenhet	8	0,0	80	0,2
varav mediaförsörjning	6	0,0	41	0,1
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 623	0,2	-3 623	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	3 975	-0,2	3 975	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-4 295	0,2	-4 295	-8,1
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	6 094	-0,3	6 094	11,5

3 SEGMENTRAPPORTERING

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per region. Rapporteringen för segmenten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som för koncernen i dess helhet. Intäkter per segment baseras på hyresgästens geografiska lokalisering medan tillgångar och skulder baseras på dess fysiska placering.

All omsättning sker inom Sverige och samtliga regioner bedriver fastighetsförvaltning.

För större kunder, se not 5.

Ingen försäljning mellan segmenten har förekommit.

Med investeringar avses bruttoinvesteringar i förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under uppförande och inventarier och installationer. Med övrig verksamhet avses verksamhet som ej hänförs till regionerna.

Driftöverskottet är det viktigaste styrmåttet som regelbundet rapporteras och följs upp av koncernens högste verkställande beslutsfattare. Resultatet efter driftöverskottet rapporteras inte och följs ej upp per segment. Förvaltningsfastigheter är det tillgångsmått som internt rapporteras och följs upp per segment. Uppföljning av övriga tillgångar och skulder sker internt endast på totalnivå för koncernen.

Information om segmenten 2014	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hyesintäkter	717 241	753 183	539 311	1 018 370	1 957 517	509 312	5 494 934	—	5 494 934
Övriga förvaltningsintäkter	27 825	50 345	9 570	19 317	60 348	17 164	184 569	1 174	185 743
Summa intäkter	745 066	803 528	548 881	1 037 687	2 017 865	526 476	5 679 503	1 174	5 680 677
Driftkostnader	-119 455	-116 606	-84 606	-154 699	-269 357	-66 388	-811 111	3 295	-807 816
Underhållskostnader	-103 019	-86 873	-51 846	-93 789	-162 778	-126 405	-624 710	3 295	-621 415
Fastighetsadministration	-24 327	-24 097	-14 380	-24 922	-65 592	-13 655	-166 973	-158 457	-325 430
Övriga förvaltningskostnader	-23 247	-43 402	-4 085	-17 582	-95 692	-26 964	-210 972	1 577	-209 395
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-270 048	-270 978	-154 917	-290 992	-593 419	-233 412	-1 813 766	-150 290	-1 964 056
DRIFTÖVERSKOTT	475 018	532 550	393 964	746 695	1 424 446	293 064	3 865 737	-149 116	3 716 621
Centrala omkostnader									-45 928
Värdoförändringar fastigheter									3 528 968
Resultat före finansiella poster									7 199 661
Resultat från finansiella poster (netto)									-939 062
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									6 260 599
Förvaltningsfastigheter	7 889 166	7 454 342	4 933 064	12 458 510	24 536 646	4 164 920	61 436 648	—	61 436 648
varav investerat under året	596 547	161 502	11 948	590 983	1 569 909	72 770	3 003 659	—	3 003 659

Information om segmenten 2013	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Summa rörelsesegment	Övrig verksamhet	Koncernen
Hyesintäkter	725 397	761 219	535 086	899 916	1 919 261	519 398	5 360 277	-1 000	5 359 277
Övriga förvaltningsintäkter	29 667	57 060	9 251	35 764	81 435	15 532	228 709		228 709
Summa intäkter	755 064	818 279	544 337	935 680	2 000 696	534 930	5 588 986	-1 000	5 587 986
Driftkostnader	-130 939	-122 347	-89 567	-169 665	-296 479	-80 197	-889 194		-889 194
Underhållskostnader	-140 509	-95 701	-40 031	-104 122	-195 093	-92 875	-668 331		-668 331
Fastighetsadministration	-148 687	-25 153	-14 646	-24 652	-45 386	-13 729	-272 253		-272 253
Övriga förvaltningskostnader	-18 473	-53 849	-4 704	-33 507	-89 599	-52 654	-252 786		-252 786
Summa kostnader fastighetsförvaltningen	-438 608	-297 050	-148 948	-331 946	-626 557	-239 455	-2 082 564	0	-2 082 564
DRIFTÖVERSKOTT	316 456	521 229	395 389	603 734	1 374 139	295 475	3 506 422	-1 000	3 505 422
Centrala omkostnader									-72 828
Värdoförändringar fastigheter									232 013
Resultat före finansiella poster									3 664 607
Resultat från finansiella poster (netto)									-390 112
RESULTAT FÖRE SKATT ENLIGT RESULTATRÄKNINGEN									3 274 495
Förvaltningsfastigheter	7 093 610	6 954 996	4 648 219	11 050 272	23 632 979	4 176 759	57 556 835	—	57 556 835
varav investerat under året	489 117	113 433	65 302	1 053 044	987 634	41 538	2 750 068	—	2 750 068

4 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PER KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
I koncernresultaträkningen/resultaträkningen redovisade funktioner				
Fastighetsförvaltningen	-1 964 056	-2 082 564	-1 960 853	-2 254 809
Centrala administrationskostnader	-45 928	-72 828	-45 928	-72 828
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER FÖRDELADE PÅ FUNKTIONER	-2 009 984	-2 155 392	-2 006 781	-2 327 637
FÖRDELNING AV FUNKTIONERNAS KOSTNADER PER KOSTNADSSLAG				
Energi, bränsle och vatten	-607 246	-673 751	-607 246	-673 751
Fastighetsadministration	-98 526	-49 392	-85 145	-44 761
Underhållskostnader, material och köpta tjänster	-673 813	-738 211	-677 109	-756 070
Tomträttsavgäld	-57 168	-57 763	-57 168	-57 763
Fastighetsskatt	-3 555	-3 166	-3 555	-3 166
Personalkostnader	-348 022	-337 732	-348 022	-330 370
Avskrivningar	-7 169	-9 262	-7 169	-9 262
Övriga kostnader	-214 485	-286 115	-221 367	-452 494
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER REDOVISADE PER KOSTNADSSLAG	-2 009 984	-2 155 392	-2 006 781	-2 327 637

5 HYRESKONTRAKT

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasing-avtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 5 494 934 Tkr (5 359 277), de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till 1 964 056 Tkr (2 082 564). I årets resultat ingår 565 152 Tkr (566 400) för variabla tillägg. Lunds universitet och Uppsala universitet står för 11% respektive 9% av hyresintäkterna.

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 2014-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
2015	291	506 922	9
2016	258	518 586	9
2017	219	640 805	11
2018	148	664 174	11
2019	69	327 286	6
2020	68	555 743	9
2021 och senare	189	2 686 364	45
Övrigt	246	36 118	0
TOTALT	1 488	5 935 998	100

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 2014-12-31
EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Årshyra	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra	Andel i %
Lokaler			
> 70 000	3	388 401	7
30 000 - 70 000	36	1 513 275	26
10 000 - 30 000	134	2 265 605	38
7 500 - 10 000	49	426 263	7
5 000 - 7 500	76	472 922	8
2 500 - 5 000	117	430 888	7
< 2 500	827	402 526	7
Övrigt	246	36 118	0
TOTALT	1 488	5 935 998	100

6 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Parkeringsintäkter	57 690	57 864	57 690	57 864
Vinst vid försäljning av övriga anläggningstillgångar	—	175	1 546 612	242 937
Intäkter från externa förvaltningsuppdrag och liknande	78 813	95 593	78 813	95 593
Intäkter från tjänster åt hyresgäster	45 343	45 876	45 343	45 876
Övrigt	3 897	29 201	3 897	29 201
SUMMA	185 743	228 709	1 732 355	471 471

7 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och övriga riskkostnader	-78 525	-75 711	-78 525	-75 711
Förlust vid försäljning och utrangering av övriga anläggningstillgångar	—	—	-32 257	-205 584
Kostnader för externa förvaltningsuppdrag och liknande	-48 025	-60 320	-48 025	-60 320
Kostnader för tjänster åt hyresgäster	-44 127	-44 600	-44 127	-44 600
Övrigt	-38 718	-72 155	-12 371	-32 951
SUMMA	-209 395	-252 786	-215 305	-419 166

8 AVSKRIVNINGAR, NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastigheter	—	—	-1 169 349	-1 268 159
Inventarier och installationer	-7 169	-9 262	-7 169	-9 262
SUMMA	-7 169	-9 262	-1 176 518	-1 277 421

I koncernen och moderföretaget har 3 585 Tkr (4 631) redovisats som fastighetsadministration och 3 584 Tkr (4 631) som driftkostnad.

9 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda fördelar sig enligt följande:

	2014	2013
AKADEMISKA HUS AB		
Huvudkontoret, Göteborg	78	69
Region Syd	49	48
Region Väst	59	63
Region Öst	28	28
Region Uppsala	64	66
Region Stockholm	96	102
Region Norr	34	31
Dotterföretag	—	—
KONCERNEN TOTALT	408	407

Andelen kvinnor (baserat på medelantalet anställda) utgör i moderföretaget och koncernen 26 procent (26).

KÖNSFÖRDELNING STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen utgörs av 8 (8) stämvalda ledamöter och 2 (2) ledamöter utsedda av arbetstagarerna. 4 (3) av ledamöterna är kvinnor, det vill säga 40 procent (30).

Det övergripande ledningsarbetet i koncernen bedrivs i företagsledningen som består av 7 (6) män och 4 (4) kvinnor. I företagsledningen ingår vd, vvd, CFO, HR-direktör, kommunikationsdirektör och regiondirektörer.

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2014		2013	
	Koncernen	Moderföretaget	Koncernen	Moderföretaget
LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	5 569	5 569	5 380	5 380
Övriga anställda	217 734	217 734	207 216	207 216
SUMMA	223 303	223 303	212 596	212 596
SOCIALA KOSTNADER				
Styrelseledamöter, vd och vice vd	3 231	3 231	2 997	2 997
(varav pensionskostnader)	(1 865)	(1 865)	(1 542)	(1 542)
Övriga anställda	103 964	103 964	104 073	104 073
(varav pensionskostnader)	(57 287)	(57 287)	(60 483)	(60 483)
SUMMA	107 195	107 195	107 070	107 070
(varav pensionskostnader)	(59 152)	(59 152)	(62 025)	(62 025)

Koncernens och moderföretagets utestående pensionsförpliktelser till verkställande direktör, regiondirektörer och övriga medlemmar i företagsledningen uppgår till 2 839 Tkr (1 816). I dotterföretagen finns inga anställda och löner har ej utbetalats.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSEN

		2014				2013			
		Styrelse-arvode	Ersättnings-utskott	Finans-utskott	Revisions-utskott	Styrelse-arvode	Ersättnings-utskott	Finans-utskott	Revisions-utskott
Ordförande	Eva-Britt Gustafsson	250	10	20	—	225	10	20	—
Ledamot	Britta Burreau ¹⁾	62	—	10	—	—	—	—	—
Ledamot	Olof Ehrlén	125	—	—	20	112	—	—	20
Ledamot	Per Granath ¹⁾	62	—	10	—	112	—	20	—
Arbetstagar-ledamot	Thomas Jennlinger	—	—	—	—	—	—	—	—
Arbetstagar-ledamot	Anders Larsson	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Ingela Lindh ¹⁾	62	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Leif Ljungqvist	—	—	—	—	—	—	—	—
Ledamot	Pia Sandvik	125	—	20	—	112	—	20	—
Ledamot	Gunnar Svedberg	125	10	—	—	112	10	—	—
Ledamot	Maj-Charlotte Wallin ¹⁾	62	—	—	—	112	—	—	—
Ledamot	Ingemar Ziegler	125	—	—	20	112	—	—	20
SUMMA		998	20	60	40	897	20	60	40

¹⁾ Ledamot under del av 2014.

9 FORTSÄTTNING

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

		2014		2013	
		Grundlön ⁷⁾	Pensionskostnad	Grundlön ⁷⁾	Pensionskostnad
Verkställande direktör	Kerstin Lindberg Göransson	2 871	630	2 702	630
Vice verkställande direktör	Michael Walmerud	1 678	497	1 666	483
Regiondirektör, Syd	Tomas Ringdahl	1 468	341	1 466	319
Regiondirektör, Väst	Birgitta Hohlfält van Dalen	1 187	452	1 133	371
Regiondirektör, Öst	Lars Hagman	1 174	251	1 120	221
Regiondirektör, Uppsala	Hans Antonsson ¹⁾	—	—	941	318
Regiondirektör, Uppsala	Peter Bohman ²⁾	1 148	243	—	—
Regiondirektör, Uppsala och Norr	David Carlsson ³⁾	1 510	355	1 376	274
Regiondirektör, Stockholm	Sten Wetterblad	1 721	461	1 623	425
Kommunikationsdirektör	Cecilia Nielsen	991	166	880	143
CFO	Jonas Ragnarsson ⁴⁾	480	120	—	—
Ekonomidirektör	Gunnar Oders ⁵⁾	—	—	1 095	431
Tf ekonomidirektör	Joakim Hugosson ⁶⁾	1 121	326	—	—
HR-direktör	Kristina Korsgren	997	243	964	254
SUMMA		16 346	4 085	14 966	3 869

¹⁾ Hans Antonsson slutade som regiondirektör den 31 augusti 2013.

²⁾ Peter Bohman började som regiondirektör i Uppsala den 1 maj 2014.

³⁾ David Carlsson var regiondirektör i Uppsala den 1 september 2013 till den 30 april 2014.

⁴⁾ Jonas Ragnarsson tillträdde som CFO den 1 oktober 2014.

⁵⁾ Gunnar Oders tjänstgjorde inte som ekonomidirektör under 2014.

⁶⁾ Joakim Hugosson var tf ekonomidirektör under perioden januari till september 2014.

⁷⁾ Några andra ersättningar utöver de ovan redovisade i grundlön utgår ej.

10 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISORER

		Koncernen och moderföretaget	
		2014	2013
KPMG AB			
Revisionsuppdrag		1 165	—
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		279	—
Skatterådgivning		—	—
Övriga tjänster		—	—
SUMMA		1 444	0
Deloitte AB			
Revisionsuppdrag		633	1 447
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		8	478
Skatterådgivning		301	300
Övriga tjänster		4	497
SUMMA		946	2 722

KPMG AB valdes som revisorer på årsstämman den 28 april 2014.

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 sådana övriga arbetsuppgifter. Skatterådgivning framgår av själva begreppet. Övriga tjänster är främst arvode för konsultation i samband med granskning av skatteberäkningar samt konsultation avseende finansiella instrument och hållbarhetsredovisning.

11 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Ränteintäkter, övriga ¹⁾	24 239	86 969	24 239	86 969
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	13 428	7 759	13 428	137 759
SUMMA	37 667	94 728	37 667	224 728
ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter, övriga ¹⁾	132	58 301	132	68 831
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	18 968	7 211	18 968	7 211
SUMMA	19 100	65 512	19 100	76 042
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INTÄKTER	56 767	160 239	56 767	300 769
ÖVRIGA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntekostnader, övriga ¹⁾	-373 498	-442 634	-507 455	-719 580
Värdeförändringar fristående derivatinstrument	-498 736	-2 590	-498 736	-2 590
Värdeförändringar verkligt värdesäkringar	-123 595	-105 127	-123 595	-105 127
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA KOSTNADER	-995 829	-550 351	-1 129 786	-827 297
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER, NETTO	-939 062	-390 112	-1 073 019	-526 528
¹⁾ varav ränteintäkter/-kostnader som härrör från finansiella instrument som ej värderas till verkligt värde via resultaträkningen	-349 127	-193 323	-483 083	-329 738

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Värdeförändringar fördelar sig på följande sätt:				
OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-301 733	-2 688	-301 733	-2 688
Verkligt värdesäkring, säkringsinstrument	247 714	-354 980	247 714	-354 980
Verkligt värdesäkring, säkrad post	-371 309	249 853	-371 309	249 853
Summa	-425 328	-107 815	-425 328	-107 815
REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR				
Fristående derivatinstrument	-164 607	15 068	-164 607	15 068
Summa	-164 607	15 068	-164 607	15 068
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	-589 935	-92 747	-589 935	-92 747

12 BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER (MODERFÖRETAGET)

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Förändring av periodiseringsfond	-142 594	-177 091
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	-100 738	-26 386
SUMMA	-243 332	-203 477
OBESKATTADE RESERVER		
Periodiseringsfond avsatt 2008	—	305 293
Periodiseringsfond avsatt 2009	458 536	458 536
Periodiseringsfond avsatt 2010	397 454	397 454
Periodiseringsfond avsatt 2011	437 485	437 485
Periodiseringsfond avsatt 2012	449 374	449 374
Periodiseringsfond avsatt 2013	441 894	441 894
Periodiseringsfond avsatt 2014	447 887	—
Överavskrivningar	1 060 264	959 525
SUMMA	3 692 894	3 449 561

13 SKATT

Följande komponenter ingår i koncernens och moderföretagets skattekostnad:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-312 343	-291 800	-312 343	-291 737
Summa aktuell skatt	-312 343	-291 800	-312 343	-291 737
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt som hänför sig till förändring av temporära skillnader	-733 595	-415 182	42 130	-23 425
Summa uppskjuten skatt	-733 595	-415 182	42 130	-23 425
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-1 045 938	-706 982	-270 213	-315 162

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	6 260 599	3 274 495	2 727 639	1 495 685
Skatt enligt gällande skattesats	-1 377 332	-720 389	-600 081	-329 051
Skatteeffekt av kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga (permanenta skillnader):				
Ej avdragsgilla kostnader	-39 362	-1 890	-39 362	-1 409
Ej skattepliktiga intäkter ¹⁾	360 710	20 830	360 710	20 830
Skattepliktig schablonränta beräknad på periodiseringsfond	-8 217	-5 446	-8 217	-5 445
Övrigt	18 263	—	16 737	—
Justering av tidigare års skattekostnad	—	-87	—	-87
SUMMA REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-1 045 938	-706 982	-270 213	-315 162

1) Ej skattepliktiga intäkter inkluderar avyttring av näringsbetingade aktier med ett skattebelopp om 360 527 Tkr (18 630).

Redovisad uppskjuten skattefordran/-skuld:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skattefordringar som hänför sig till temporära skillnader				
Finansiella instrument	94 986	27 080	94 986	27 080
Kassaflödessäkring	5 949	13 224	5 949	13 224
Avsatt till pensioner	30 125	14 468	—	—
Summa redovisad uppskjuten skattefordran	131 060	54 772	100 935	40 304
Uppskjutna skatteskulder som hänför sig till temporära skillnader				
Periodiseringsfond	-579 179	-547 808	—	—
Förvaltningsfastigheter	-7 303 723	-6 504 877	-727 559	-392 970
Finansiella instrument	-786	-10 811	-786	-10 811
Kassaflödessäkringar	—	—	—	—
Övrigt	49	—	—	27
Summa redovisad uppskjuten skatteskuld	-7 883 639	-7 063 496	-728 345	-403 754
SUMMA REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN/-SKULD	-7 752 579	-7 008 724	-627 410	-363 450

Följande uppskjutna skattefordringar/-skulder hänför sig till poster vars förändring redovisats i övrigt totalresultat:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassaflödessäkring				
- valutaränteswap	—	—	—	—
- valutaderivat	-4 426	5 925	-4 426	5 925
- elderivat	-2 850	-2 924	-2 850	-2 924
- aktuariella vinster och förluster	13 780	-21 393	—	—
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT SOM REDOVISATS I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	6 504	-18 392	-7 276	3 001

EJ REDOVISAD UPPSKJUTEN SKATT

I moderföretaget har ingen uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver redovisats. Uppskjuten skatteskuld relaterad till obeskattade reserver uppgår till 812 437 Tkr (758 903) och ingår i dessa. I koncernredovisningen finns inga väsentliga ej redovisade temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag inom koncernen kan nyttjas under obegränsad framtid.

14 UTDELNING

Utdelningen som utbetalades till aktieägaren den 8 maj 2014 uppgick till 1 374 000 000 kronor (1 355 000 000 kronor). Utdelningen per aktie uppgick till 643,56 kronor (634,66 kronor). Avseende årets utdelning föreslår styrelsen att en utdelning om 676,81 kronor per aktie, totalt 1 445 000 000 kronor, utbetalas till aktieägaren enligt ägarens instruktion. Beslut om utdelning fattas av aktieägaren på årsstämman. Utdelningen har inte tagits upp som skuld i årsredovisningen.

15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (KONCERNEN)

Bedömt marknadsvärde av förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	2014-12-31 Koncernen
Ingående bedömt marknadsvärde	7 093 610	6 954 996	4 648 219	11 050 272	23 632 979	4 176 759	57 556 835
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	596 547	161 502	11 948	590 983	1 420 106	72 770	2 853 856
+ Förvärv	—	—	—	—	99 500	—	99 500
+ Aktiverade ränteutgifter	21 665	2 392	—	70 987	37 620	1 292	133 956
- Försäljningar	—	—	—	—	-2 143 077	-558 849	-2 701 926
+/- Värdeförändring, orealiserad	177 344	335 452	272 897	746 268	1 489 518	472 948	3 494 427
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	186 282	402 467	309 469	407 260	1 445 767	318 964	3 070 209
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-5 005	-17 817	3 457	-79	-158 599	6 185	-171 858
Varav aktiverade ränteutgifter	-21 665	-2 392	—	-70 987	-37 620	-1 292	-133 956
Varav övrig värdeförändring	17 732	-46 806	-40 029	410 073	239 970	149 091	730 031
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	7 889 166	7 454 342	4 933 064	12 458 510	24 536 646	4 164 920	61 436 648

Förändring av fastighetsbeståndet, i Tkr	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	2013-12-31 Koncernen
Ingående bedömt marknadsvärde	6 619 613	6 974 892	4 557 462	10 094 252	22 334 584	4 096 223	54 677 026
+ Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	489 117	113 433	65 302	1 053 044	987 634	41 538	2 750 068
+ Förvärv	—	4 000	—	—	—	—	4 000
+ Aktiverade ränteutgifter	8 892	4 860	2 486	68 777	49 677	1 724	136 416
- Försäljningar	-191 444	—	—	-2 800	-181 256	—	-375 500
+/- Värdeförändring, orealiserad	167 431	-142 189	22 969	-163 000	442 339	37 275	364 825
Varav värdeförändring på grund av förändrad kalkylränta och förändrat direktavkastningskrav	-15 802	44 734	11 225	10 802	—	53 903	104 862
Varav värdeförändring på grund av ändrat värdeindex (värderingsläge, genomsnittlig återstående hyrestid, lokaltyp)	-3 510	16 133	-7 772	-68 354	211 749	13 952	162 198
Varav aktiverade ränteutgifter	-8 892	-4 860	-2 486	-68 777	-49 677	-1 724	-136 416
Varav övrig värdeförändring	195 635	-198 196	22 002	-36 671	280 267	-28 856	234 181
UTGÅENDE BEDÖMT MARKNADSVÄRDE	7 093 609	6 954 996	4 648 219	11 050 273	23 632 978	4 176 760	57 556 835

	2014	2013
Värdeförändringar i beståndet		
Positiva	4 074 190	1 843 473
Negativa	-579 764	-1 478 647
Resultat vid förljning och utrangeringar		
Positiva	73 342	48 443
Negativa	-38 800	-181 256
SUMMA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	3 528 968	232 013

VÄRDERINGSMODELLER/-METODER

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

Akademiska Hus värderingsmodeller följer god marknadspraxis i fastighetsbranschen och de kassaflöden och avkastningskrav som används är motiverade från såväl fastighetsspecifika förhållanden som branschspecifika. Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter.

Det bedömda marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 december 2014 har fastställts genom en intern fastighetsvärdering. Värderingen har utförts med olika värderingsmetoder enligt följande:

	Mkr	Andel, %
Intern kassaflödesvärdering	58 309	95%
Utbyggnadsreserver	990	2%
Övrig värdering (bland annat fastigheter under uppförande och utvecklingsfastigheter)	2 138	3%
SUMMA	61 437	100%

58 309 Mkr (95 procent) av det bedömda marknadsvärdet har fastställts genom en intern kassaflödesvärdering där kassaflödet som används består av varje fastighets intäkter och kostnader, det vill säga driftöverskottet. Hyresbetalningarna har beräknats utifrån gällande avtal. Om hyresnivån vid avtalets slut bedöms marknadsmässig, antas att avtalet kan förlängas med oförändrade villkor. I annat fall har hyrorerna justerats till en marknadsmässig nivå. Driftkostnaderna är bedömda utifrån historiskt utfall och prognos. De fastighetsadministrativa kost-

15 FORTSÄTTNING

naderna är bedömda utifrån den genomsnittliga kostnadsnivån inom Akademiska Hus och underhållskostnaderna är bedömda utifrån faktiska kostnader och branschmässiga nyckeltal.

För en första kalkylperiod om tio år beräknas ett nuvärde för varje års genererade kassaflöde med en nominell kalkylränta. Dessutom beräknas ett restvärde från och med år elva utifrån marknadens bedömda reala direktavkastningskrav. Detta restvärde 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 två oberoende värderingsinstitut, NAI Svefa och DTZ.

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

Utbyggnadsreserver, 990 Mkr (2 procent), har värderats med ledning av ortspriser för byggrätter med avdrag för exploateringskostnader kompletterat med byggmästarkalkyler. I några fall, där planförutsättningarna för ny bebyggelse är oklara, har råmarksvärden använts för att fastställa marknadsvärdet. I utbyggnadsreserverna ingår byggrätter om cirka 1,1 miljoner kvm bruttoarea (BTA).

2 138 Mkr (3 procent) består främst av fastigheter med osäkra framtida kassaflöden. Dessa har värderats individuellt med den värderingsmetod som bäst varit tillämplig.

I det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ingår pågående nyanläggningar uppgående till 5 407 Mkr (4 491) vilka också värderats genom den interna kassaflödesvärderingen men med avdrag för återstående investering.

Förvaltningsfastigheterna ingår i nivå 3 i verkligt värde-hierarkin.

Externvärdering

För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag. Per 2014-09-30 har 24 värderingsobjekt/säljbara enheter till ett bedömt marknadsvärde på 9 760 Mkr externvärderats vilket motsvarar cirka 16 procent av Akademiska Hus totala bedömda marknadsvärde. Externvärderingarna har 2014 utförts av DTZ som benchmark för de interna kassaflödesvärderingarna. DTZ:s värderare är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare. Utförda externvärderingar styrker tillförlitligheten i den interna värderingsmodellen.

Värderingsförutsättningar 2014

Direktavkastningskrav och kalkylräntor har under året sänkts med mellan 0,10 och 1,43 procentenheter, till följd av generell prisdrivande faktorer på fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter. Totalt har den positiva värdeförändringen hänförlig till förändrade direktavkastningskrav och kalkylräntor under 2014 uppgått till 3 070 Mkr. Välbelägna och effektiva fastigheter med en stark kundbas och god hyrespotential möter högst efterfrågan och är naturligt mindre känsliga för omvärldsförändringar.

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kännetecknande för Akademiska Hus är långa hyresavtal med stabila och kreditvärdiga kunder. Majoriteten av hyresgästerna har offentlig huvudman och därmed mycket god kreditvärdighet vilket medför en låg hyresrisk under hyresavtalstiden. Cirka 90 procent av intäkterna kommer från den dominerande kundgruppen, universitet och högskolor. Samtliga lärosäten, förutom Chalmers tekniska högskola, har svenska staten som huvudman och således högsta kreditvärdighet. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid är 6,0 år (5,3).

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 många 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 huvudsakligen i form av belastningar i kassaflödet snarare än i direktavkastningskravet.

Kalkylräntan för kassaflödet varierar för olika fastigheter inom intervall 6,74–12,00 procent beroende på ort, läge, hyrestid samt fastighetens lokalkategori. Det långsiktiga direktavkastningskravet varierar mellan 4,65 procent och 9,80 procent beroende på ort, läge och lokalkategori.

Genomsnittligt direktavkastningskrav och kalkylränta per region redovisas i tabellen nedan.

	2014-12-31		2013-12-31	
	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %	Direktavkastningskrav, %	Kalkylräntor, %
Syd	6,3	8,5	6,5	8,7
Väst	6,1	8,2	6,5	8,6
Öst	6,5	8,6	7,0	9,1
Uppsala	6,2	8,3	6,6	8,7
Stockholm	5,6	7,7	5,9	8,0
Norr	6,6	8,7	7,2	9,3
Koncernen	6,0	8,1	6,4	8,5

Ort och läge

Vid internvärderingen har fastighetsbeståndet grupperats i följande 25 orter/lägen:

Stockholm innerstad, Göteborg innerstad, övriga Stockholm, Solna, Lund, övriga Göteborg, Uppsala, Linköping, Malmö innerstad, övriga Malmö, Kista, Huddinge, Umeå, Norrköping, Karlstad, Borås, Luleå, Kristianstad, Skövde, Örebro, Grythyttan, Ultuna, Gävle, Alnarp och övriga mindre orter.

Uppdelningen i olika orter och lägen återspeglar marknadens efterfrågan och fastigheternas attraktivitet. Innerstadslägen i Stockholm och Göteborg är mest efterfrågade och attraktiva medan mindre landsbygdsorter efterfrågas minst.

Orts- och lägesindelningen har gjorts 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 där Sveriges tre storstäder, Stockholm, Göteborg och Malmö men också de klassiska universitetsstäderna Lund och Uppsala samt i viss mån Linköping och Umeå anses mer attraktiva och bedöms som långsiktigt mer stabila och säkra utbildnings- och forskningsorter.

Specialanpassning och lokalkategori

I värderingen har en uppdelning gjorts på dels installationstäta lokaler och dels icke installationstäta lokaler. Andelen installationstäta lokaler uppgår inom Akademiska Hus till cirka 35 procent. För dessa lokaler finns en relativt sett högre risk i hyresflödet på lång sikt då de har en betydligt högre grad av specialanpassade lokaler. För att möta denna risk har installationstäta lokaler åsatts ett generellt sett högre direktavkastningskrav.

Hyrestid

I värderingshänseende har en uppdelning gjorts i genomsnittlig återstående kontraktstid mindre än eller lika med sex år, mellan sex och tio år samt överstigande tio år. För fastigheter med en genomsnittlig återstående kontraktstid överstigande sex år är den relativa risken lägre då kassaflödesvärderingen till övervägande del bygger på säkerställda flöden.

Övriga antaganden

Följande antaganden ligger till grund för den interna marknadsvärderingen:

- Inflationen har bedömts till 0 procent (0) första året i kalkylperioden utifrån olika prognosmakares syn såsom exempelvis Konjunkturinstitutets, Riksbankens och andra bankers. Under resterande kalkylperiod bedöms inflationen till 2,0 procent (2,0) per år vilket motsvarar Riskbankens långsiktiga inflationsmål.
- Hyresutvecklingen beräknas till högst inflationen (KPI). Hänsyn tas till hyreskontraktens utformning vilka har en årlig hyresutveckling motsvarande i genomsnitt 70 procent av KPI. Hyran anpassas till bedömd marknadshyra vid kontraktperiodens utgång.
- För gällande hyreskontrakt har den initiala faktiska vakansgraden använts. Vid nuvarande hyresavtals slut har en generell vakansgrad om 5 procent (5) antagits.
- Driftskostnader bedöms utifrån historiskt utfall och prognos och följer i normalfallet inflationen (KPI).
- Fastighetsadministrativa kostnader har antagits schablonmässigt till 45 kr/kvm (75).
- Underhållskostnader har schablonmässigt antagits till 100 kr/kvm (70) för icke installationstäta lokaler respektive 140 kr/kvm (110) för installationstäta.

Känslighetsanalys

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

Förändring	Påverkan på bedömt marknadsvärde, Mkr	Påverkan på bedömt marknadsvärde, procentenheter
Hysesintäkter, +/- en procentenhet	356	0,7
Vakanser, +/- en procentenhet	370	0,3
Driftkostnader, +/- en procentenhet	80	0,2
varav mediaförsörjning	41	0,1
Underhållskostnader, +/- 10 kr/kvm	468	0,9
Fastighetsadministration, +/- 10 kr/kvm	468	0,9
Kalkylränta, + en procentenhet	-3 623	-6,8
Kalkylränta, - en procentenhet	3 975	7,5
Direktavkastningskrav, + en procentenhet	-4 295	-8,1
Direktavkastningskrav, - en procentenhet	6 094	11,5

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

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 5 494 934 Tkr (5 359 277) och de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna uppgick under perioden till -1 964 056 Tkr (-2 082 564).

16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER (MODERFÖRETAGET)

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna har under året förändrats enligt följande:

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47 120 487	44 783 794
Investeringar i ny-, till- och ombyggnader	2 853 857	2 750 068
Förvärv	99 500	4 000
Försäljningar och utrangeringar	-2 048 852	-417 375
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	48 024 992	47 120 487
Ingående uppskrivningar	—	—
Årets uppskrivningar	1 282 051	—
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-32 051	—
UTGÅENDE ACKUMULERADE UPPSKRIVNINGAR	1 250 000	—
Ingående avskrivningar	-15 754 922	-14 683 240
Omklassificeringar	-37 472	-3 852
Försäljningar och utrangeringar	731 292	159 180
Årets avskrivningar	-1 247 403	-1 227 010
UTGÅENDE ACKUMULERADE PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR	-16 308 505	-15 754 922
Ingående nedskrivningar	-630 598	-648 058
Omklassificeringar	37 472	3 852
Försäljningar och utrangeringar	121 793	54 363
Återförda nedskrivningar	135 603	—
Årets nedskrivningar	-25 499	-40 755
UTGÅENDE ACKUMULERADE NEDSKRIVNINGAR	-361 229	-630 598
BOKFÖRT VÄRDE	32 605 258	30 734 967

17 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93 126	108 434	93 126	108 434
Inköp	2 784	4 449	2 784	4 449
Försäljningar och utrangeringar	-19 666	-19 757	-19 666	-19 757
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	76 244	93 126	76 244	93 126
Ingående avskrivningar	-74 971	-85 345	-74 971	-85 345
Försäljningar och utrangeringar	19 612	19 636	19 612	19 636
Årets avskrivningar	-7 169	-9 262	-7 169	-9 262
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-62 528	-74 971	-62 528	-74 971
BOKFÖRT VÄRDE	13 716	18 155	13 716	18 155

18 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650	650
Förvärv av dotterföretag	300	50
Försäljning av dotterföretag	-250	-50
BOKFÖRT VÄRDE VID ÅRETS UTGÅNG	700	650

18 FORTSÄTTNING

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Kapitalandel i % ¹⁾	Moderföretaget	
					2014-12-31 Bokfört värde	2013-12-31 Bokfört värde
Akademiska Hus Utveckling och Support AB	556610-2975	Göteborg	500 (500)	100 (100)	500	500
Kunskapsmiljön 3 AB	556925-7818	Umeå	0 (500)	0 (100)	—	50
Kunskapsmiljön 6 AB	556966-0045	Göteborg	500 (0)	100 (0)	50	—
Kunskapsmiljön 7 AB	556966-0037	Göteborg	500 (0)	100 (0)	50	—
Akademiska Hus Holding AB	556981-6803	Göteborg	100 (0)	100 (0)	100	—
Datja Fastighets AB	556745-5703	Stockholm	0 (1 000)	0 (100)	—	100
SUMMA					700	650

¹⁾ Överensstämmer med andelen av rösterna.

19 DERIVATINSTRUMENT (KONCERNEN)

Derivatinstrument används för att hantera ränterisikexponering och för eliminering av valutarisker vid finansiering i utländsk valuta samt för elprisriskhantering. Verkligt värde för ränte- och valutaränteswap-

avtal inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta. Koncernens riskhantering beskrivs i not 33 Finansiell riskhantering. Redovisat värde derivatinstrument fördelar sig på följande sätt:

		2014-12-31		2013-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
LÅNGFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	289 393	722 217	174 611	301 050
	- valutaränteswapavtal	—	—	429 918	—
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- räntederivat	153 679	—	175 882	—
	- valutaränteswapavtal	1 031 134	—	512 197	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	3 491	—	—	2 853
	- elderivat	—	13 339	—	19 291
SUMMA LÅNGFRISTIGA		1 477 697	735 556	1 292 608	323 194
KORTFRISTIGA	Fristående derivatinstrument				
	- räntederivat	30 687	84 787	858	13 638
	- valutaderivat	502 708	—	—	—
	Säkringsinstrument verkligt värdesäkring				
	- valutaränteswapavtal	19 844	—	325 235	—
	Säkringsinstrument kassaflödessäkring				
	- valutaderivat	253 548	14	4 721	779
	- elderivat	—	24 121	—	35 830
SUMMA KORTFRISTIGA		806 787	108 922	330 814	50 247
SUMMA DERIVAT INSTRUMENT		2 284 484	844 478	1 623 422	373 441

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan. Derivaten och swap-avtalen tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin, se not 32.

Koncernens derivatinstrument har följande förfallostruktur, Mkr:

	2014-12-31						2013-12-31					
	Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödessäkring ³⁾		Fristående derivat ¹⁾		Verkligt värdesäkring ²⁾		Kassaflödessäkring ³⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2014	—	—	—	—	—	—	4 284	-16	-1 818	325	-281	-37
2015	2 955	727	-1 000	130	-135	-8	-454	393	-1 000	170	-175	-18
2016	-100	-37	-1 176	139	-77	-4	-3 350	-18	-1 091	55	-78	-4
2017	100	-29	—	—	-28	-1	100	-21	—	—	—	—
2018	150	-69	-2 611	510	—	—	150	-16	-2 432	299	—	—
2019	1 000	-136	—	—	—	—	1 174	-73	—	—	—	—
2020	1 385	107	—	—	—	—	—	-22	—	—	—	—
2021	850	-34	-1 568	385	—	—	850	9	-1 453	159	—	—
2022 och senare	1 420	-223	—	—	—	—	900	53	—	—	—	—
SUMMA	7 760	306	-6 355	1 164	-240	-13	3 654	289	-7 794	1 008	-534	-59

¹⁾ Nominellt belopp fristående derivat, positivt belopp utgör en förlängning av portföljens räntebindning.²⁾ Nominellt belopp verkligt värdesäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.³⁾ Nominellt belopp kassaflödessäkring, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta och/eller köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för el- och valutaderivatinstrument, Mkr, som utgör säkringsinstrument i en kassaflödessäkring.

	2014-12-31				2013-12-31			
	Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾		Valutaderivat ¹⁾		Elderivat ²⁾	
	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde	Nominellt belopp	Verkligt värde
2015	-123	-5	-12	-3	-86	-2	-89	-16
2016	-70	-3	-7	-1	-37	-1	-41	-3
2017	-25	-1	-3	—	—	—	—	—
SUMMA	-218	-9	-22	-4	-123	-3	-130	-19

¹⁾ Nominellt belopp valutaderivat, negativt belopp utgör köp av utländsk valuta.

²⁾ Nominellt belopp elderivat, negativt belopp utgör köp av elderivat.

I nedanstående tabell presenteras förfallostrukturen för prognostiserad användning avseende elkraft tillsammans med ingångna el- och valutaderivat avsedda för att säkra elpriset. Samtliga utestående valutakurs-säkringar är i EUR/SEK.

	Prognostiserad användning, MWh	Säkringsnivå pris, i %	Säkringsnivå valuta, i %
2015	440 000	70	66
2016	440 000	46	42
2017	440 000	24	21

20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Räntebärande revers	192 911	188 892	192 911	188 892
Övriga ej räntebärande fordringar	278 247	197 635	278 247	197 635
SUMMA	471 158	386 527	471 158	386 527

Andra långfristiga fordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende andra långfristiga fordringar. Reverser och övriga långfristiga fordringar ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Av koncernens långfristiga fordringar förväntas 439 320 Tkr realiseras inom 5 år från balansdagen och 31 822 Tkr senare än 5 år.

Räntebärande revers förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	188 892	274 952	188 892	274 952
Årets reserveringar	4 019	-86 060	4 019	-86 060
UTGÅENDE BALANS	192 911	188 892	192 911	188 892

Övriga ej räntebärande fordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	197 635	158 276	197 635	158 276
Återförda reserveringar	80 612	39 359	80 612	39 359
UTGÅENDE BALANS	278 247	197 635	278 247	197 635

21 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Hyres- och kundfordringar	230 389	242 465	230 389	242 465
Reserv osäkra hyres- och kundfordringar	-128	-239	-128	-239
SUMMA	230 261	242 226	230 261	242 226

Hyres- och kundfordringar redovisas och värderas enligt kategori lånefordringar och kundfordringar. Verkligt värde avseende hyres- och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde per balansdagen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov. Koncernens hyres- och kundfordringar ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Av förfallna hyres- och kundfordringar per den 31 december 2014 har 16 909 Tkr varit förfallna i 1 till 5 dagar, 3 563 Tkr varit förfallna i 5–30 dagar, 593 Tkr varit förfallna 30–60 dagar och 1 785 Tkr varit förfallna längre än 60 dagar. I de förfallna fordringarna ingår inte nedskrivna fordringar.

Reserv osäkra hyres- och kundfordringar förändrades på följande sätt:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-239	-55	-239	-55
Årets reserveringar	-258	-184	-258	-184
Återförda reserveringar	108	—	108	—
Konstaterade kreditförluster	261	—	261	—
UTGÅENDE BALANS	-128	-239	-128	-239

22 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Momsfordran	157 878	236 588	157 877	236 588
Avräkning skatter och avgifter	281 341	278 705	281 341	278 705
Övriga kortfristiga fordringar	121 403	183 417	121 403	188 266
SUMMA	560 622	698 710	560 621	703 559

Övriga kortfristiga fordringar redovisas till anskaffningsvärde.

23 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna hyror	57 778	76 386	57 778	76 386
Förutbetalda hyror	272	14 681	272	14 681
Upplupna ränteintäkter	2 240	3 075	2 240	3 075
Förutbetalda räntekostnader	115	290	115	290
Förutbetalda energikostnader	—	901	—	901
Övrigt	29 896	31 560	29 896	31 560
SUMMA	90 301	126 893	90 301	126 893

24 FÖRFALLOSTRUKTUR FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fordringar som förväntas realiseras inom 1 år från balansdagen	1 762 085	1 398 643	1 762 147	1 403 492
Fordringar som förväntas realiseras 1-5 år från balansdagen	1 340 242	1 383 116	1 340 242	1 383 116
Fordringar som förväntas realiseras senare än 5 år efter balansdagen	608 613	296 019	608 613	296 019
SUMMA	3 710 940	3 077 778	3 711 002	3 082 627

25 LIKVIDA MEDEL

Kortfristiga placeringar utgörs av tillfällig överskottslikviditet som placeras kortfristigt om 2 559 438 Tkr (2 399 935) samt lämnade säkerheter hänförliga till Credit Support Annex-avtal (CSA) om 227 262 Tkr (180 000). Spärrade bankmedel avseende ställda säkerheter för börs-clearade derivatinstrument ingår med 122 527 Tkr (132 865) i det redovisade beloppet av kassa och bank för koncernen och moderföretaget. Detta som en buffert för att täcka de förväntade dagliga kraven på säkerheter.

Likvida medel enligt kassaflödesanalysen överensstämmer med likvida medel i balansräkningen.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kortfristiga placeringar	2 786 700	2 400 115	2 786 700	2 400 115
Kassa och bank	1 771 393	288 885	1 771 182	288 836
SUMMA	4 558 093	2 689 000	4 557 882	2 688 951

Likvida medel redovisas och värderas enligt kategori tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende kassa och bank samt kortfristiga placeringar. Kassa och bank ingår i nivå 1 och kortfristiga placeringar i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

26 SÄKRINGSRESERV/FOND FÖR VERKLIGT VÄRDE

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
INGÅENDE BALANS	-44 653	-34 011	-44 653	-34 011
Värdet förändring derivatinstrument (kassaflödessäkring)				
- valutaderivat	13 731	21 122	13 731	21 122
- elderivat	55 826	-14 213	55 826	-14 213
Överfört till rörelseresultatet	-36 486	-20 552	-36 486	-20 552
Skatteeffekt	-7 276	3 001	-7 276	3 001
UTGÅENDE BALANS	-18 858	-44 653	-18 858	-44 653

Skatteeffekten, -7 276 Tkr (3 001), avser årets förändring. Utgående uppskjuten skattefordran/skuld redovisas i not 13 Skatt.

27 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 domestiskt företagscertifikatprogram. MTN-programmet har inte uppdaterats sedan 2009. Bankfinansiering används i begränsad omfattning. Medelkapital för bankfinansiering var 218 Mkr (117) under 2014.

Lånen i koncernen kategoriseras i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker med diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

Koncernens riskhantering beskrivs i not 33 Finansiell riskhantering.

FINANSIERINGSKOSTNAD

Finansnettot uppgick till -939 Mkr (-390) och den genomsnittliga nettolåneskulden till 19 074 Mkr (19 274). Finansieringskostnaden uppgick till 5,04 procent (2,62) beräknad som räntekostnad i relation till genomsnittligt räntebärande nettolåneskuld exklusive kassa och bank.

Finansieringskostnad, %	2014	2013	2012	2011	2010
Finansieringskostnad för lån inkl avg, %	2,01	2,24	2,75	2,78	1,21
Räntenetto ränteswappar, %	0,42	0,39	0,40	0,44	0,96
Finansieringskostnad, %	2,43	2,63	3,15	3,22	2,17
Värdet förändringar finansiella derivatinstrument, %	2,61	-0,01	1,06	-0,23	-0,33
TOTAL FINANSIERINGSKOSTNAD	5,04	2,62	4,21	2,99	1,84

Upplåningen fördelar sig på följande sätt, Mkr:

	Koncernen				Moderföretaget			
	2014-12-31		2013-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
LÅNGFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
Obligationer & MTN	1 120	1 224	1 319	1 375	1 120	1 224	1 319	1 375
EMTN	5 761	6 717	9 211	9 287	5 761	6 717	9 211	9 287
Övriga lån	387	459	402	427	387	459	402	427
SUMMA	7 268	8 400	10 932	11 089	7 268	8 400	10 932	11 089
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	—	—	1 309	1 291	—	—	1 309	1 291
EMTN	5 086	5 089	4 619	4 621	5 086	5 089	4 619	4 621
Övriga lån	678	678	643	643	678	678	643	643
SUMMA	5 764	5 767	6 571	6 555	5 764	5 767	6 571	6 555
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅN	13 032	14 167	17 503	17 644	13 032	14 167	17 503	17 644
KORTFRISTIGA LÅN								
Kategori, övriga finansiella skulder								
ECP	5 099	5 089	2 835	2 824	5 099	5 089	2 835	2 824
Obligationer & MTN	141	141	—	—	141	141	—	—
EMTN	3 567	3 604	—	—	3 567	3 604	—	—
Övriga lån	14	14	14	12	14	14	14	12
SUMMA	8 821	8 848	2 849	2 836	8 821	8 848	2 849	2 836
Kategori, finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen enligt metoden för verkligt värdesäkring								
Obligationer & MTN	1 271	1 255	—	—	1 271	1 255	—	—
Övriga lån	—	—	1 823	1 820	—	—	1 823	1 820
SUMMA	1 271	1 255	1 823	1 820	1 271	1 255	1 823	1 820
SUMMA KORTFRISTIGA LÅN	10 092	10 103	4 672	4 656	10 092	10 103	4 672	4 656
SUMMA LÅN	23 124	24 270	22 175	22 300	23 124	24 270	22 175	22 300

I tabellen ovan presenteras nominella belopp exklusive upplupen kupongränta.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN, MKR

	Fast ränta			Rörlig ränta				Totalt
	Lån	Derivat	Summa	Lån	ECP och certifikat	Derivat	Summa	
2015	4 209	-1 565	2 644	500	5 103	992	6 595	9 239
2016	2 026	-776	1 250	500	—	668	1 168	2 418
2017	500	400	900	500	—	-400	100	1 000
2018	2 911	-1 611	1 300	—	—	1 308	1 308	2 608
2019	120	1 000	1 120	—	—	-1 000	-1 000	120
2020	650	—	650	—	—	—	—	650
2021	1 568	-718	850	200	—	529	729	1 579
2022 och senare	3 576	900	4 476	131	—	-900	-769	3 707
SUMMA	15 560	-2 370	13 190	1 831	5 103	1 197	8 131	21 321

I tabellen ovan visas finansiering (nominellt belopp) tillsammans med utestående ränte- och valutaderivatinstrument. Lån och derivat i utländsk valuta är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutakursrisken eliminerad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VÄSENTLIGA AVTALSVILLKOR

I allmänna villkor för EMTN- och MTN-programmen 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 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.

28 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

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

AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens avgiftsbestämda pensionsplaner, ITP1 och Alternativ ITP (10-taggarlösning) 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 20 674 Tkr (20 005).

FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernens förmånsbestämda pensionsplan, ITP 2, omfattar anställda i hela koncernen. Enligt denna plan har de anställda rätt till pensionsförmåner baserat på deras pensionsgrundande inkomst samt antal tjänstgöringsår. Pensionsplanen omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Pensionsförpliktelserna tryggas genom avsättningar i FPG/PRI-systemet samt ITP-planens familjepension, sjukpension och tjänstegruppiv genom försäkringspremier. Samtliga pensionsåtaganden som Akademiska Hus-koncernen övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen den 1 oktober 1993 är förmånsbestämda planer som tryggas genom avsättningar i balansräkningen, garanteras av Riksgälden och administreras av Statens löne- och pensionsverk (SPV). Samtliga förmånsbestämda pensionsförpliktelser är kreditförsäkrade hos PRI Pensionsgaranti.

Den senaste aktuariella beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen har utförts av auktoriserad aktuarie per den 31 december 2014. Vid beräkningen av nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period och tillhörande kostnader avseende tjänstgöring under tidigare perioder har den så kallade Projected Unit Credit Method använts.

ITP 2-planen exponerar koncernen för ett flertal aktuariella risker såsom exempelvis ränterisk, risk avseende livslängd och utveckling av inkomstbasbeloppet.

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

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

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

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

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

Antaganden	2014	2013
Diskonteringsränta, %	2,40	3,70
Löneökning, %	2,80	3,00
Inflation, %	1,30	1,50
Inkomstbasbelopp, %	2,30	2,50
Personalomsättning, %	2,00	2,00
Mortalitet	DUS06	DUS06

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	2014-12-31	2013-12-31
Pensionering vid balansdagen		
Män	20,9	20,9
Kvinnor	23,5	23,5
Pensionering 20 år efter balansdagen		
Män	22,6	22,6
Kvinnor	24,5	24,5

Följande belopp avseende den förmånsbestämda pensionskostnaden redovisas i resultaträkningen:

Belopp redovisade i resultaträkningen	2014	2013
Förmåner intjänade under året	19 756	26 343
Ränta på pensionsavsättning	12 133	8 784
DEN FÖRMÅNSBESTÄMDA PENSIONS-KOSTNADENS DELAR REDOVISADE I ÅRETS RESULTAT	31 889	35 127

Den förmånsbestämda kostnaden har redovisats som personalkostnad respektive räntekostnad.

I totalresultatet har följande aktuariella vinster och förluster redovisats:

Belopp redovisade i övrigt totalresultat	2014-12-31	2013-12-31
Omvärdering av den förmånsbestämda nettoskulden		
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av förändringar i finansiella antaganden	-71 558	90 535
Aktuariella vinster och förluster som uppstår till följd av ändringar i erfarenhet	8 921	6 706
SUMMA BELOPP REDOVISAT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-62 637	97 241

Periodens förändring av den förmånsbestämda förpliktelsen framgår av följande tabell:

Periodens förändring i den förmånsbestämda förpliktelsen	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	327 909	406 877
Tjänstgöringskostnad under perioden	19 756	26 343
Nettoräntekostnad	12 133	8 784
Aktuariella vinster(+)/förluster(-)		
Förändringar i finansiella antaganden	71 558	-90 535
Erfarenhetsbaserade justeringar	-8 921	-6 706
Pensionsutbetalningar	-15 295	-16 854
UTGÅENDE BALANS	407 140	327 909

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

Beräknad löptid för pensionsförpliktelsen	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	13 101	12 497
Förfaller till betalning mellan 1 och 5 år från balansdagen	54 534	69 258
Förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen	339 505	246 154
SUMMA	407 140	327 909

FRAMTIDA BETALNINGAR

Koncernen förväntas betala 32 592 Tkr (31 889) i avgifter till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE I MODERFÖRETAGET

Redovisad pensionskund i moderföretaget består av:

	Moderbolaget	
	2014-12-31	2013-12-31
FPG/PRI-pensioner	196 679	183 417
Övriga pensioner	73 529	78 730
SUMMA	270 208	262 147

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

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

Pensionsförpliktelser	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	262 147	253 337
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	5 050	10 088
Räntekostnader	15 438	10 567
Utbetalningar	-12 427	-11 845
UTGÅENDE BALANS	270 208	262 147

Den totala pensionskostnaden i moderföretaget fördelar sig på följande sätt:

	2014	2013
Pensionskostnader, förmånsbestämda planer	5 050	10 088
Räntedel av pensionskostnad	15 438	10 567
PENSIONS KOSTNADER FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	20 488	20 655
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	20 674	20 005
Löne- och avkastningsskatt, övriga pensionskostnader	9 691	9 648
TOTALA PENSIONS KOSTNADER	50 853	50 308

AKTUARIELLA ANTAGANDEN

Den aktuariella beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader i moderföretaget baseras på de aktuariella antaganden som fastställts i FPG/PRI-systemet och av Finansinspektionen.

29 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övriga räntebärande skulder	1 743 625	1 042 345	1 743 625	1 042 345
Övriga ej räntebärande skulder	268 029	267 343	268 629	267 229
SUMMA ÖVRIGA SKULDER	2 011 654	1 309 688	2 012 254	1 309 574

Övriga skulder redovisas och värderas enligt kategori övriga finansiella skulder. Verkligt värde motsvarar redovisat värde avseende övriga skulder. Koncernens övriga skulder ingår i nivå 2 i verkligt värde-hierarkin.

Moderföretaget har ingått tilläggsavtal Credit Support Annex (CSA) till ISDA-avtal, i syfte att hantera exponeringen för motpartsrisiker i derivatinstrument. Avtalet innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller värdepapper med god rating för undervärden i utestående derivatinstrument. Avtalet ger den säkerställda parten rätt att i sin tur förfoga över erhållna säkerheter. Per balansdagen har koncernen erhållit säkerheter genom CSA-avtal på 1 743 625 Tkr (1 042 345).

Av koncernens övriga skulder förfaller 1 999 301 Tkr till betalning inom ett år efter balansdagen, 3 106 Tkr inom ett till fem år efter balansdagen och 9 247 Tkr senare än fem år efter balansdagen.

30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 387 209	1 395 725	1 387 209	1 395 725
Upplupna lön- och personalkostnader	31 245	29 841	31 245	29 841
Upplupna drift- och underhållskostnader	91 923	124 594	91 923	85 540
Upplupna investeringar	52 458	182 699	52 458	182 699
Upplupna räntor	227 839	185 778	227 839	262 889
Övriga interimsskulder	13 952	77 029	13 952	38 050
SUMMA	1 804 626	1 995 666	1 804 626	1 994 744

31 FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom 1 år från balansdagen	14 348 082	8 555 584	14 350 888	8 556 544
Skulder som förfaller till betalning inom 1-5 år från balansdagen	7 618 570	11 678 233	7 618 570	11 678 233
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	14 321 217	13 494 022	7 059 116	6 783 143
SUMMA	36 287 869	33 727 839	29 028 574	27 017 920

32 FINANSIELLA INSTRUMENT VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

I nedanstående tabell 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 med hjälp av STIBOR/LIBOR för korta räntor och swapnoteringar för längre löptider. Källan till denna information är realtidsdata från Thomson/Reuters.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
TILLGÅNGAR				
PLACERINGAR				
- kortfristig placering	—	2 786 700	—	2 786 700
FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT				
- räntederivat	—	320 080	—	320 080
- valutaränteswapavtal	—	502 708	—	502 708
SÄKRINGSINSTRUMENT VERKLIGT VÄRDESÄKRING				
- räntederivat	—	153 679	—	153 679
- valutaränteswapavtal	—	1 050 978	—	1 050 978
SÄKRINGSINSTRUMENT KASSAFLÖDESSÄKRING				
- valutaderivat	—	257 039	—	257 039
SUMMA TILLGÅNGAR	—	5 071 184	—	5 071 184
SKULDER				
FRISTÅENDE DERIVAT-INSTRUMENT				
- räntederivat	—	807 004	—	807 004
- valutaderivat	—	14	—	14
- elderivat	37 460	—	—	37 460
SUMMA SKULDER	37 460	807 018	—	844 478

33 FINANSIELL RISKHANTERING (KONCERNEN)

Akademiska Hus bedriver en aktiv skuldförvaltning där strategin är att avväga de finansiella riskerna mot en önskad låg finansieringskostnad över tiden. De två centrala styrdokumenterna som fastställs av styrelsen är:

- **Finanspolicyn:** Beskriver den långsiktiga strategiska inriktningen, koncernens förhållningssätt till finansiella risker och vilka mandat som ska finnas för hanteringen av dessa samt ansvarsfördelningen.
- **Planen för hantering av finansiella risker (Riskplan):** Motiverar årliga mandat för den finansiella riskhanteringen mot bakgrund av riskbild och riskexponeringar. Innehåller även analys av utvecklingen i finansiella marknader innefattande såväl möjligheter som utmaningar ur skuldförvaltningsperspektivet.

Koncernens finansförvaltning är sköts av moderföretagets finanssenhet. Detta skapar en effektiv och samordnad hantering av de finansiella riskerna där också de möjligheter som bjuds i finansiella marknader kan tillvaratas.

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för att koncernens finansnetto varierar till följd av förändrade marknadsräntor. Exponeringen för ränterisk är betydande på grund av den stora nettolåneskulden och finansnettot är en av de enskilt största kostnaderna. Avvägning måste ske mellan å ena sidan besparing och osäkerhet och å andra sidan högre kostnad (risk-premier) och förutsägbarhet. Den genomsnittliga räntebindningstiden är ett mått på känsligheten i finansnettot vid en förändring av marknadsräntorna; ju längre räntebindning desto längre tid tar det för en ränteförändring att slå igenom i det löpande kassaflödet. Eftersom det inte är möjligt att vid enskilda finansieringstillfällen uppnå en önskad räntebindning används räntederivatinstrument för att justera och erhålla önskad räntebindningstid.

Enligt Finanspolicyn ska det finnas mandat för att hantera ränterisken i de två huvudsakliga delpportföljerna i form av:

- **Grundportföljen på 14 800 Mkr** hanteras inom ett mandat för genomsnittlig räntebindning. Nuvarande mandat är en räntebindning på 2 till 5 år (2 till 5 år). Räntebindningen var vid årets slut 3,4 år (3,4), räntederivatinstrument inräknade.
- **Lång obligationsportfölj med ränte- och kapitalbindningstider över 15 år.** Dessa obligationer representerar en betydande ränterisiksexponering vilket motiverar ett separat mandat. Portföljen får uppgå till högst 20 procent (30) av total portfölj. Vid årsskiftet var långa obligationer för totalt 3 155 Mkr (3 155) emitterade, vilket motsvarade 14,8 procent (15,1) av den totala portföljen.

FÖRFALLOSTRUKTUR FÖR RÄNTEBINDNING OCH SKULDETS KAPITALBINDNING, MKR

År	Räntebindning Mkr	Kapitalbindning Mkr
2015	6 579	7 984
2016	2 418	1 714
2017	1 000	900
2018	2 608	1 300
2019	120	1 120
2020	650	650
2021	1 579	850
2022 och senare	3 769	4 205
TOTAL	18 723	18 723

I tabellen ovan visas nominella belopp. De nominella beloppen är omräknade till balansdagens kurs. Då samtliga lån som upptagits i utländsk valuta swappas till svenska kronor är valutarisken eliminerad. Positivt värde innebär att koncernen betalar ränta, negativt värde innebär att koncernen erhåller ränta.

VALUTARISK

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

I enlighet med valutamandatet i riktlinje för elhandel, valutakurssäkras valutarisken exponering hänförlig till utestående elderivat med hjälp av valutaterminer.

VALUTAFÖRDELNING LÅN OCH DERIVATINSTRUMENT, MKR

Ursprunglig valuta	Lån	Derivat	Summa
CHF	6 273	-6 273	0
JPY	650	-650	0
SEK	12 298	9 023	21 321
USD	3 273	-3 273	0
SUMMA	22 494	-1 173	21 321

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

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 med en lämplig balans mellan kort-, medel- och långfristig finansiering samt en diversifiering mellan olika finansieringsformer och marknader. Den mycket höga kreditvärdigheten, möjliggör diversifierad kreditförsörjning via de publika finansieringsprogrammen.

Mandatet för kapitalbindningen anger att maximalt 50 procent (40) får förfalla till refinansiering inom en tolv månadersperiod.

Outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.

Koncernens likvida tillgångar uppgick till 4 558 Mkr (2 689) vid utgången av 2014. Vid årsskiftet fanns även beviljade bankfaciliteter på 3 100 Mkr (3 500), varav 1 100 Mkr (1 500) var obekräftade.

FACILITETER OCH RATING

	Rating Standard & Poor's	Ram 2014-12-31	Utnyttjat nominellt 2014-12-31
Bank		3 100 Mkr	0
Företagscertifikat	A1+/K1	4 000 Mkr	0
ECP (Euro Commercial Paper)	A1+	1 000 MEUR	533 MEUR
MTN (Medium Term Note) ¹⁾	AA	8 000 Mkr	2 261 Mkr
EMTN (Euro Medium Term Note)	AA/A1+	3 000 MEUR	1 469 MEUR

¹⁾ Ej uppdaterat sedan 2009.

Nedanstående tabell visar återstående kontraktens 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 avkastningskurvas implicita terminräntesatser på balansdagen.

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

LIKVIDITETSRIK, MKR

	Lån	Säkrade lån	Derivat försäkring	Derivat	Korta investe- ringar	Summa
2015	-4 272	-6 269	-116	948	2 560	-7 149
2016	-1 594	-1 283	-90	177	—	-2 790
2017	-1 210	-89	-76	45	—	-1 330
2018	-497	-2 700	-64	345	—	-2 916
2019	-305	-35	-10	5	—	-345
2020	-831	-35	48	—	—	-818
2021	-356	-1 605	1	217	—	-1 743
2022 och senare	-6 029	—	-97	—	—	-6 126
TOTAL	-15 094	-12 016	-404	1 737	2 560	-23 217

Positivt värde = inbetalningar, negativt värde = utbetalningar.

KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Risken avser förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Koncernen exponeras dels när överskottslikviditet placeras i finansiella tillgångar, dels vid fordringar för värden på derivatinstrument. Ett limit-system finns i riskplanen där tillåten exponering är beroende av motpartens rating eller ägande samt engagemangets löptid. Limiterna relateras till koncernens riskkapacitet i form av eget kapital. Därutöver ska placeringarna kännetecknas av god likviditet i andrahandsmarknaden.

Koncernens policy är att internationellt standardiserade nettningsavtal, så kallade ISDA-avtal, alltid ska tecknas med en motpart innan oclearade derivattransaktioner genomförs. Per den 31 december 2014 uppgick den totala motpartsexponeringen i derivatinstrument (beräknat som nettofordran per motpart) till 1 482 Mkr (1 243). I syfte att ytterligare minska exponeringen för motpartsrisk har ingåtts ett flertal tilläggsavtal, Credit Support Annex (CSA), till ISDA-avtalen. Avtalen innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerhet i form av likvida medel eller obligationer för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen hade vid årsskiftet erhållit 1 516 Mkr (1 042) netto.

33 FORTSÄTTNING

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 2014-12-31			Belopp som inte kvittats men som omfattas av ramavtal för nettning eller liknande avtal 2013-12-31		
	Redovisade finansiella tillgångar/ skulder brutto	Erhållna kontant- säkerheter	Netto- belopp	Redovisade finansiella tillgångar/ skulder brutto	Erhållna kontant- säkerheter	Netto- belopp
TILLGÅNGAR						
Derivatinstrument	2 284 484	-1 743 625	540 859	1 623 422	-1 042 345	581 077
SUMMA	2 284 484	-1 743 625	540 859	1 623 422	-1 042 345	581 077
SKULDER						
Derivatinstrument	844 478	-227 262	617 216	373 441	-180	373 261
SUMMA	844 478	-227 262	617 216	373 441	-180	373 261

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

MOTPARTSRISKER EXKLUSIVE HYRESFORDRINGAR, MKR

	Fordran	Skuld	Erhållna/ lämnade säkerheter	Netto- exponering
INSTITUT MED LÅNG RATING				
AAA/Aaa	300	—	—	300
AA+/Aa1	100	—	—	100
AA-/Aa3	5	-38	-33	-66
A+/A1	118	-259	180	39
A/A2	1 519	—	-1 480	39
BBB+	192	-9	-183	0
INSTITUT MED ENDAST KORT RATING				
A-2	100	—	—	100
K-1	450	—	—	450
Av svenska staten delägda bolag	1 610	—	—	1 610
SUMMA	4 394	-306	-1 516	2 572

Positivt värde = koncernens fordran, negativt värde = koncernens skuld.

ELPRISRISK

Risksyn och mandat för hantering av elprisrisk regleras i riktlinje för elhandel. Med elprisrisk avses risken att det framtida elpriset påverkar koncernens driftkostnader negativt. 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 NordPool.

KREDITRISK HÅNFÖRLIG 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.

RISKKONTROLL

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att utveckla kompetens, rutiner och intern kontroll. Det föreligger en strikt ansvarsfördelning mellan finansenheter samt enheten för riskkontroll. Enheten hanterar redovisning och administration samt kontrollerar att mandat följs. Arbetet med förädling av analysstöd och riskkontroll bedrivs kontinuerligt.

KÄNSLIGHETSANALYS SKULDPORTFÖLJ

Den räntebärande skulden är ständigt utsatt för exponering för ränteförändringar på marknaden. Analysen av skuldportföljens räntekänslighet kan delas upp i två delar:

- Värdeförändringar på räntederivat (nuvärdet).
- Kassafödetsmässiga effekter (räntenetto) under ett kalenderår för poster med kort räntebindning som omsätts till ny kortfristig ränta för resterande del av året.

Eftersom räntebindningen är diversifierad, och enligt nuvarande riskmandat, lägst två år i genomsnitt, kommer variationerna i räntekostnaden vara mindre än om räntebindningen hade varit mycket kort, till exempel tre månader.

Företaget har räntebindning såväl inom som utom balansräkningen i form av räntederivat. Syftet med räntederivat är att möjliggöra en förändring av skuldportföljens räntebindning utöver det som uppnås direkt i finansieringen.

I tabellen presenteras resultateffekterna av en ränteuppgång med en procentenhet. Beräkningarna utgår från oförändrad skuldstorlek.

	Nominellt belopp, Mkr	Kapital- bindning, år genomsnitt	Räntebindning, år genomsnitt	Ränterisk 1 bp Mkr	Ränta, %	Värdeförändring vid + 100 bp, Mkr på balansdagen ¹⁾	Räntenetto vid 100 bp, Mkr under resterande del av kalenderår ¹⁾
Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen ²⁾	5 996	16,13	16,13	8,25	3,82	—	—
Räntederivat, fast ränta	5 800	0,00	3,90	2,43	2,48	240	—
Räntederivat, rörlig ränta	-5 800	0,00	0,14	-0,09	0,55	—	50
Rörlig ränta inom balansräkningen ³⁾	15 325	1,80	0,23	0,39	0,86	—	-118
SUMMA	21 321	5,83	5,73	10,98	2,02	240	-68

¹⁾ Avser + 100 bp i parallellförskjutning av avkastningskurvan.

²⁾ Fasträntepositioner med räntebindning över ett år inom balansräkningen avser emissioner i SEK som inte ingår i verkligt värdesäkringar.

³⁾ Rörlig ränta inom balansräkningen avser den sammantagna effekten av emissioner i utländsk valuta som via derivatinstrument swappats till rörlig ränta i svenska kronor och som säkringsredovisas samt emissioner av FRN.

34 KAPITALFÖRVALTNING (KONCERNEN)

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

Enligt ägarens ekonomiska mål för Akademiska Hus ska utdelningen uppgå till mellan 40 och 60 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 (soliditet 30 procent till 40 procent).

De övriga ekonomiska målen är att soliditeten ska uppgå till mellan 30 och 40 procent och att avkastningen på operativt kapital ska uppgå till minst 6,5 procent. Under 2014 uppgick soliditeten till 48,0 procent i koncernen och till 27,0 procent i moderföretaget. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 46,8 procent i koncernen och 24,3 procent i moderföretaget.

Finansverksamheten beskrivs i avsnitt Finansiering i förvaltningsberättelsen, not 27 Lån samt not 33 Finansiell riskhantering.

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

Koncernens kapital fördelar sig på följande sätt:

	2014-12-31	2013-12-31
Lån från finansieringsprogram (not 27)	23 124 518	22 174 666
Erhållna säkerheter för ingångna derivattransaktioner (not 29)	1 743 625	1 042 165
Finansiella derivatinstrument (not 19)	-1 440 006	-1 249 981
Likvida medel (not 25)	-4 558 093	-2 689 000
RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	18 870 044	19 277 850
EGET KAPITAL	33 431 528	29 613 929

35 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade bankmedel	122 526	132 865	122 526	132 865
Kortfristiga placeringar	227 262	180	227 262	180
SUMMA	349 788	133 045	349 788	133 045

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

Ställda säkerheter har ökat med 217 Mkr. Ökningen är hänförlig till ställda säkerheter för koncernens skulder beroende på högre volym i ingångna CSA-avtal.

36 EVENTUALFÖRPLIKTELSER/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ansvarsförbindelse FPG/PRI	3 934	3 668	3 934	3 668
SUMMA	3 934	3 668	3 934	3 668

37 ERHÅLLNA OCH BETALDA RÄNTOR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Erhållen ränta	21 035	71 483	21 035	71 483
Betalad ränta	-589 329	-602 269	-589 329	-602 269
SUMMA	-568 294	-530 786	-568 294	-530 786

38 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Avskrivningar mm	7 169	9 262	1 176 518	1 277 421
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-3 628 384	-501 242	—	—
Realisationsvinst (-)/förlust (+) vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-34 543	132 813	-1 541 025	-46 288
Värdeförändringar finansiella instrument	383 678	-49 469	383 677	-49 469
Kassaflödessäkring	33 070	-13 645	33 070	-13 645
Förändring av avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16 594	22 078	8 061	8 810
Övrigt	—	-38	—	-38
SUMMA	-3 222 416	-400 241	60 301	1 176 791

39 KÖPESKILLING VID INVESTERING, FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

För periodens investeringar och förvärv har ett sammanlagt belopp om 3 006 443 Tkr (2 754 068) erlagts av koncernen, varav 3 006 443 Tkr erlagts i likvida medel. Härutöver har moderföretaget investerat 300 Tkr (50) i aktier i dotterföretag. För periodens avyttringar har ett sammanlagt belopp om 2 797 074 Tkr (242 737) erhållits, varav 2 797 074 Tkr erhållits i likvida medel.

40 FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Belopp vid årets ingång	19 277 850	18 529 036	19 278 079	18 529 191
Ökning (-)/Minskning (+) av räntebärande fordringar	-661 043	-5 146	-661 043	-4 966
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga placeringar	-386 585	296 987	-386 584	296 987
Ökning (-)/Minskning (+) av likvida medel	-1 482 347	260 627	-1 482 347	260 521
Ökning (+)/Minskning (-) av räntebärande skulder	2 122 169	196 346	2 122 169	196 346
FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE NETTOLÅNESKULD	-407 806	748 814	-407 805	748 888
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	18 870 044	19 277 850	18 870 274	19 278 079

41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**LAGEN OM OFFENTLIG UPPHANDLING**

I slutet av januari fick vi beskedet att Kammarrätten i Sundsvall slår fast att Akademiska Hus är att betrakta som en upphandlande myndighet, och därmed ska omfattas av LOU, lagen om offentlig upphandling. Domen rör ett mål där Konkurrensverket har ansökt om upphandlingskadeavgift för Akademiska Hus generalentreprenad i samverkan avseende nya Skogishuset på Campus Umeå. Rättspraxis blir oklar på området efter att Kammarrätten i Stockholm nyligen fastslog att statliga Sveaskog inte är en upphandlande myndighet och att Kammarrätten i Sundsvall nu, utan redovisade skäl, gjort motsatt bedömning av Akademiska Hus. Det finns därför ingen enhetlig rättspraxis. För att få ett slutligt avgörande i högsta instans har därför Akademiska Hus beslutat att överklaga kammarrättens dom.

KAPITALSTRUKTUR

Koncernen har idag en soliditet på 48 procent. I ägarens mål för kapitalstruktur anges att koncernens soliditet skall ligga i intervallet 30 till 40 procent. För att möjliggöra en anpassning av kapitalstrukturen till ägarens soliditetsmål föreslår styrelsen årsstämman att fatta beslut om nedsättningar av aktiekapitalet med totalt 5 000 Mkr för avsättning till fritt eget kapital. Vidare föreslås fondemissioner om samma belopp för att återställa aktiekapitalet till ursprunglig nivå. Fondemissionerna genomförs genom uppskrivningar av förvaltningsfastigheter.

Efter de föreslagna åtgärderna och efter styrelsens förslag till vinstutdelning kommer moderföretagets fria egna kapital att uppgå till 7 457 Mkr.

42 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, se not 9, har inte förekommit.

Transaktioner med koncernföretag framgår av nedanstående tabell. Intäkterna består av köpeskillning på koncerninternt försålda fastigheter.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Intäkter				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	934 913	137 557
Summa	—	—	934 913	137 557
Skulder				
Företag inom Akademiska Hus-koncernen	—	—	2 205	2 217
Summa	—	—	2 205	2 217

Årsredovisningens undertecknande

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.

Göteborg den 16 mars 2015

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetstagarledamot

Anders Larsson
Arbetstagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2015.

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Akademiska Hus AB (Publ), org. nr 556459-9156

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Akademiska Hus AB (Publ) för år 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 63–107.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 mars 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAVENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Akademiska Hus AB (Publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16 mars 2015

KPMG AB
Björn Flink
Auktoriserad revisor



Studentbostäder Osquidas väg, KTH Campus, Stockholm

Om Hållbarhetsredovisningen

Akademiska Hus tillämpar Global Reporting Initiatives (GRI) ramverk för hållbarhetsrapportering, version G4 Core samt GRI G4 sektortillägg för Bygg och Fastighet. Hållbarhetsredovisningen är en integrerad del av Akademiska Hus årsredovisning 2014, och är bestyrkt av KPMG. Därmed följer redovisningen ägarens riktlinjer för extern rapportering.

Akademiska Hus stödjer sedan 2013 FN-initiativet Global Compact och tar därmed ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, sociala förhållanden, miljöansvar, rätten att bilda fackföreningar samt antikorrupktion. Grunden är FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, OECD:s principer och normer för hur multinationella företag ska bedriva ett ansvarsfullt företagande, samt Rio-deklarationen om Försiktighetsprincipen som innebär att Akademiska Hus förbinder sig att arbeta förebyggande och riskminimerande med miljöfrågor. Års- och hållbarhetsredovisningen fungerar också som en Communication on Progress (COP) för att redovisa arbetet med Global Compacts principer.

Akademiska Hus hållbarhetsrapportering följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den senaste hållbarhetsrapporten publicerades den 31 mars 2014. Akademiska Hus presenterar arbetet inom hållbarhet utifrån bolagets huvudprocesser, där fokus lagts på de områden som bedöms vara mest väsentliga. Inga väsentliga förändringar har skett i verksamheten under redovis-

Kontaktperson

Mia Edofsson
Hållbarhetschef
mia.edofsson@akademiskahus.se

ningsperioden. Data som presenteras rör kalenderåret 2014, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Akademiska Hus har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till de områden som GRI-index hänvisar till. På följande sidor finns en sammanställning av vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var information om GRI-indikatorer och COP återfinns i Akademiska Hus rapportering.

På akademiskahus.se finns en sammanställning över de branschorganisationer företaget är medlem i.



GRI-data

Nedan återfinns information om de GRI-indikatorer som inte redovisas på annan plats i årsredovisningen.

G4-10: TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR, REGION OCH KÖN

Totalt antal medarbetare hos Akademiska Hus uppgår till 435 stycken, samtliga är tillsvidareanställda med undantag av tre stycken som har provanställningar. 19 personer har deltidstjänster.

Fördelning mellan män och kvinnor, uppdelat per region:

	Kön		Totalt
	Män	Kvinnor	
Akademiska Hus HK	44	39	83
Akademiska Hus Syd	35	18	53
Akademiska Hus Väst	48	17	65
Akademiska Hus Öst	24	4	28
Akademiska Hus Uppsala	54	14	68
Akademiska Hus Stockholm	79	25	104
Akademiska Hus Norr	30	4	34
Totalt	314	121	435
	72%	28%	100%

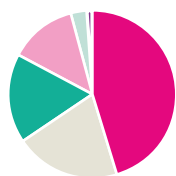
G4-20-21: REDOGÖRELSE FÖR VARJE VÄSENTLIG ASPEKT AVGRÄNSNING INOM SAMT UTANFÖR ORGANISATIONEN

Väsentlig aspekt	GRI Aspekt	Avgränsning
God resurseffektivitet	Energi Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt leverantörsled och kunder
Säker arbetsmiljö	Hälsa & Säkerhet	Egen verksamhet samt leverantörsled
God leverantörsstyrning	Miljö Arbetsvillkor	Leverantörsled
Hög transparens	Antikorruption	Egen verksamhet samt kund
Klimatanpassning	Miljö Utsläpp till luft	Egen verksamhet samt kund
Mångfald och jämställdhet	Mångfald & lika villkor	Egen verksamhet

Utöver dessa väsentliga områden ser vi kundsamverkan, campusutveckling och studentbostäder som viktiga frågor för vår verksamhet.

G4-EC1: DIREKT EKONOMISKT VÄRDE OCH FÖRDELNING

Ekonomiska intressentrelationer



- Kvar i bolaget exklusive föreslagen utdelning, 3 770 Mkr, 45%
- Leverantörer, 1 679 Mkr, 20%
- Aktieägarens utdelning, 1 374 Mkr, 17%
- Långivarnas räntor, 1 073 Mkr, 13%
- Anställda – Löner, 218 Mkr, 3%
- Anställda – Sociala kostnader anställda, 104 Mkr, 1%
- Styrelse, VD och ledning – ersättningar, 9 Mkr, 0%

Övriga nyckeltal för indikatorn EC-1 återfinns i:

Resultaträkningar	sidan 74
Vinstdisposition	sidan 71
Personalnot	Not 9, sidan 89

G4-EN3: ENERGIANVÄNDNING INOM ORGANISATIONEN

	MWh
Total energianvändning, ej förnybar	265 236
Total energianvändning, förnybar	587 236
Total El	407 099
Total Värme	337 662
Total Kyla	93 249
Total Ånga	14 462
Såld El	264 422
Såld Värme	70 614
Såld Kyla	65 360
Såld Ånga	14 462
Egenproduktion av el från förnybara källor	
Solel	130

G4-EN6: MINSKNING AV ENERGIANVÄNDNING

	MWh
Total reduktion	34 754
Reduktion El	10 914
Reduktion Värme	28 157
Reduktion Kyla	-5 039
Reduktion Ånga	722
Sparat	3 534
Investerat	11 580 494 kr

G4-EN16: INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Totalt utsläpp av CO₂ uppgick under 2014 till 44 192 ton.*

G4-EN19: MINSKNING AV UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Total minskning av CO₂ uppgick under 2014 till 3301 ton.*

*All CO₂-data i denna sammanställning baseras på indata från leverantörer vilka redovisar enligt gängse redovisningsnorm. 2013 års emissionsfaktorer för värme har använts då emissionsfaktorer för 2014 ej var tillgängliga vid upprättande av denna redovisning.

G4-CRE3: UTSLÄPPSINTENSITET VÄXTHUSGASER FRÅN FASTIGHETER

Utsläppsintensiteten för Akademiska Hus fastigheter är 11,6 kg CO₂/kvm.

G4-LA6: ARBETSRELATERADE SKADOR OCH SJUKDOMAR

Olycksstatistik registreras i vårt interna system "AkaÅrende" där kategorierna; egen personal, byggverksamhet samt förvaltning ingår.

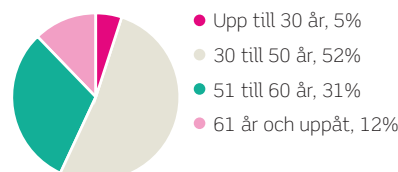
Under året har fem arbetsskador på egen personal inrapporterats till försäkringskassan, med sammanlagt 378 frånvarotimmar.

I "AkaÅrende" har under samma period 20 olyckor avseende egen personal inrapporterats.

Vanligast förekommande typ av arbetsskada är fallolyckor, fallande föremål samt skada vid transport.

G4-LA12: MÅNGFALD INOM ORGANISATIONEN

Akademiska Hus medarbetare består till 72% av män och 28% kvinnor. Åldersfördelning:



GRI- och COP-Index

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar	Princip Global Compact
STRATEGI OCH ANALYS				
G4-1	Uttalande från vd	4-5		
ORGANISATIONSPROFIL				
G4-3	Organisationens namn	Framsida		
G4-4	Varumärken, produkter och tjänster	6-7		
G4-5	Lokalisering av huvudkontor	132		
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	132		
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	63		
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	10-11		
G4-9	Den redovisande organisationens storlek	59, 74, 77, 89, 117-131		
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	111	Akademiska Hus rapporterar antalet anställda fördelat på anställningstyp, kön och region. Inhyrda arbetare rapporteras ej, trots att Akademiska Hus anlitar ett stort antal inhyrda personer. Data finns inte tillgänglig. Akademiska Hus har inga påtagliga variationer i antal anställda över året.	6
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Samtliga medarbetare är anslutna till kollektivavtal Almega Fastigheter - Tjänstemannaavtalet	3
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	16-18, 40-41		
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under verksamhetsåret	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	16-18, 38-41		
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	110		
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer		www.akademiskahus.se (Hållbarhet/Samarbeten för hållbarhet)	
VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR				
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	95		
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och aspektavgränsningar	14-18		
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	14-18		
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	111		
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	111		
G4-22	Förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar		Inga väsentliga förändringar har gjorts på information lämnad i 2013 års redovisning.	
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	110		
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER				
G4-24	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	16-17, 21		
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	16-17, 21		
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	16-17, 21		
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	16-17, 21		
INFORMATION OM REDOVISNING OCH STYRNING				
G4-28	Redovisningsperiod	110		
G4-29	Publiceringsdatum för senaste redovisning	110		
G4-30	Redovisningscykel	110		
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	110		
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	110, 112-113		
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	110, 115		

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar	Princip Global Compact
INFORMATION OM REDOVISNING OCH STYRNING				
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	52-62		
ETIK OCH INTEGRITET				
G4-56	Organisationens värderingar, principer och etiska standarder exempelvis uppförandekoder	8, 14		10
EKONOMI				
EKONOMISKT RESULTAT				
DMA	Upplysningar om styrning	6-7, 20, 22-23, 51		
EC-1	Direkt ekonomiskt värde och fördelning	51, 70-71, 89, 111		
INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN				
DMA	Upplysningar om styrning	6-7, 24-26		
EC-7	Investeringar i infrastruktur och tjänster till allmänhetens nytta	24-26, 37		
MILJÖ				
ENERGI				
DMA	Upplysningar om styrning	14-15, 20, 27-29		
EN-3	Energianvändning inom organisationen	27-29, 111	Akademiska Hus rapporterar på el, värme och kyla eftersom de områdena står för övervägande delen av energianvändningen.	7, 8
EN-6	Minskning av energianvändning	27-29, 111	Akademiska Hus rapporterar på el, värme och kyla eftersom det är inom dessa områden som de största minskningarna finns.	8, 9
UTSLÄPP TILL LUFT				
DMA	Upplysningar om styrning	14-15, 27-29, 38, 40		
EN-16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	27-29, 111		7, 8
EN-19	Minskning av utsläpp av växthusgaser	27-29, 111		8, 9
CRE-3	Utsläppsintensitet växthusgaser från fastigheter	111		
LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING AVSEENDE MILJÖ				
DMA	Upplysningar om styrning	38, 40-41		
EN-32	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	41	Under året har 149 avtalsparter granskats, vilket motsvarar samtliga större avtal.	8
HÄLSA OCH SÄKERHET				
DMA	Upplysningar om styrning	41, 46-48		
LA-5	Representation i arbetsmiljökommittéer	48		
LA-6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	41, 111	Akademiska Hus rapporterar på sjukfrånvaro och arbetsskador på total nivå för hela företaget. Arbetsrelaterade skador och sjukdomar för entreprenörer kan ej redovisas på pga icke tillgänglig data.	
MÅNGFALD OCH LIKA VILLKOR				
DMA	Upplysningar om styrning	46-48		
LA-12	Mångfald inom organisationen	47, 111		6
LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING AVSEENDE ARBETSVILLKOR				
DMA	Upplysningar om styrning	38, 40-41		
LA-14	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsförhållanden	41	Under året har 149 avtalsparter granskats, vilket motsvarar samtliga större avtal.	
ANTI-KORRUPTION				
DMA	Upplysningar om styrning	8, 60-61, 65-66		
SO-5	Korruptionsincidenter och åtgärder		Inga rapporterade fall av korruption	10
PRODUKTMÄRKNING				
DMA	Upplysningar om styrning	20-21, 39-40		
PR-5	Resultat från kundnöjdhetsundersökningar	20-21		
CRE-8	Typ och antal hållbarhetscertifieringar, rankingar och märkningar vid nybyggnad	39-40		
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER				
			Genomgående viktig fråga i hela värdekedjan. Ges extra fokus i arbetet med Olycksfri arbetsplats.	1, 2
BARNARBETE				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	5
TVÅNGSARBETE				
			Uppförandekoden omfattar denna princip, området dock ej identifierat som ett av Akademiska Hus främsta riskområden.	4

Styrelsens underskrifter Hållbarhetsredovisningen

Hållbarhetsredovisningen för 2014 har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören i Akademiska Hus AB.

Göteborg den 16 mars 2015

Eva-Britt Gustafsson
Styrelseordförande

Britta Burreau
Styrelseledamot

Olof Ehrlén
Styrelseledamot

Thomas Jennlinger
Arbetsstagarledamot

Anders Larsson
Arbetsstagarledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Leif Ljungqvist
Styrelseledamot

Pia Sandvik
Styrelseledamot

Gunnar Svedberg
Styrelseledamot

Ingemar Ziegler
Styrelseledamot

Kerstin Lindberg Göransson
Verkställande direktör

Bestyrkanderapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Akademiska Hus AB:s hållbarhetsredovisning

Till Akademiska Hus AB

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Akademiska Hus att översiktligt granska Akademiska Hus hållbarhetsredovisning för år 2014. Akademiska Hus har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 110.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 110 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) 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 fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. 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 gransk-

ningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, 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 vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

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.

Göteborg den 16 mars 2015

KPMG AB

Björn Flink
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Innehåll fastighetsförteckning

Region Syd, Lund (A)	117
Region Syd, Lund (B)	118
Region Syd, Kristianstad (C)	119
Region Väst, Göteborg (A) och Chalmers (B)	120
Region Väst, Medicinareberget (C) och Karlstad (D)	121
Region Öst, Linköping och Campus Valla (A)	122
Region Öst, Örebro (B) och Norrköping (C)	123
Region Uppsala, Uppsala (A och B)	124
Region Uppsala, Campus Ultuna (C) och Gävle (D)	125
Region Stockholm, Stockholm (A) och Campus Solna (B)	126
Region Stockholm, Campus Huddinge (C) och Frescati (D)	127
Region Stockholm, KTH Campus (E)	128
Region Stockholm, Kista (F)	129
Region Norr, Umeå och Umeå Campus (A)	130
Region Norr, Luleå (B)	131

Fastighetsförteckning Region Syd



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A 1	Bredgatan 13	Sankt Peter 33	Bredgatan 13	1958	Lunds universitet	Lund	943	0	1 237	1 312	849	13 477
A 2	Tapetserarverkstad	Paradis 51	Paradisgatan 5	1916	Lunds universitet	Lund	236	0	266	1 127	35 029	1 964
A 3	Pedagogen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogatan 16	1918	Lunds universitet	Lund	3 638	0	4 302	1 183	0	45 797
A 4	Teologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 8	1927	Vakant	Lund	3 745	3 588	4 443	1 186	0	5 275
A 5	Tillämpad Psykologi	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1882	Lunds universitet	Lund	784	0	1 006	1 283	0	9 841
A 6	Kirurgiska pav.	Paradis 51	Sandgatan 3	1867	Lunds universitet	Lund	3 429	0	4 531	1 321	0	47 720
A 7	Sociologen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1850	Lunds universitet	Lund	3 401	0	4 094	1 204	0	40 884
A 8	Hudkliniken	Paradis 51	Paradisgatan 3	1824	Lunds universitet	Lund	1 053	0	1 819	1 727	0	18 399
A 9	Psykologen	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1867	Lunds universitet	Lund	2 780	0	3 777	1 359	0	39 166
A 10	Juridicum Fd	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1899	Lunds universitet	Lund	1 633	0	2 377	1 456	0	23 422
A 11	Byrålogen	Paradis 51	Paradisgatan 5	1983	Lunds universitet	Lund	3 765	0	5 211	1 384	0	59 472
A 12	Eden	Paradis 51	Allhelgona Kyrkogata 14	1984	Lunds universitet	Lund	4 678	0	9 306	1 989	0	117 426
A 13	Socialhögskolan	Paradis 47	Bredgatan 26	1889	Lunds universitet	Lund	1 383	0	1 856	1 342	3 157	21 082
A 14	UB	Absalon 5	Helgonabacken	1907	Lunds universitet	Lund	14 007	0	11 794	842	29 728	120 651
A 15	Humanisten	Absalon 5	Helgonabacken 14	1959	Lunds universitet	Lund	16 431	0	26 277	1 599	0	332 577
A 16	Biskopsgatan 7	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1893	Lunds universitet	Lund	1 358	0	1 978	1 457	19 751	15 351
A 17	Konst och Musik	Hyphoff 5	Biskopsgatan 5	1965	Lunds universitet	Lund	1 087	283	1 585	1 458	0	13 083
A 18	Kulturanatomen	Hyphoff 5	Biskopsgatan 7	1893	Procivitas Privata Gymnasium AB	Lund	1 840	0	2 546	1 384	0	27 270
A 19	Vaktmästarhus	Hyphoff 5	Pålsjövägen 1	1893	Lunds universitet	Lund	252	0	148	587	0	838
A 20	Finnig 10	Hyphoff 5	Finnigatan 10	1891	Lunds universitet	Lund	541	0	377	697	0	3 623
A 20	Finnigatan 12	Hyphoff 5	Finnigatan 12	1900	Axpertis AB	Lund	297	0	465	1 566	0	4 447
A 20	Finnigatan 14	Hyphoff 5	Finnigatan 14	1907	—	Lund	380	380	465	1 224	0	3 452
A 20	Finnigatan 16	Hyphoff 5	Finnigatan 16	1905	Lunds universitet	Lund	429	0	597	1 392	0	6 317
A 21	Geocentrum 1	Saxo 3	Sölvegatan 10	1924	Lunds universitet	Lund	3 328	0	135	41	4 943	-17 588
A 22	Geocentrum 2	Sölve 1	Helgonavägen 5	1936	Lunds universitet	Lund	8 184	0	20 572	2 514	46 999	239 486
A 23	Gerdagatan 9	Sölve 1	Gerdagatan 9	1936	Språk- och Folk.inst	Lund	552	0	642	1 163	0	6 337
A 23	Gerdagatan 11	Sölve 1	Gerdagatan 11	1952	Lunds universitet	Lund	402	0	387	963	0	3 485
A 23	Gerdagatan 13	Sölve 1	Gerdagatan 13	1952	Lunds universitet	Lund	394	0	438	1 112	0	4 390
A 24	Fysik	Sölve 1	Professorsgatan 1	1962	Lunds universitet	Lund	23 635	952	37 154	1 572	0	340 697
A 25	Innovationscentrum	Sölve 1	Sölvegatan 16	1963	Lunds universitet	Lund	2 522	0	3 758	1 490	0	43 047
A 26	LUX	Eskil 21	Helgonavägen 3	1962	Lunds universitet	Lund	14 336	0	15 830	1 104	43 397	398 395
A 27	BMC, Hus F-I	Eskil 21	Sölvegatan 19	1955	Lunds universitet	Lund	9 062	0	21 618	2 386	0	211 032
A 28	BMC, Hus A-R	Eskil 21	Sölvegatan 17	1995	Lunds universitet	Lund	33 823	0	98 746	2 919	0	881 462
A 29	Astronomi	Eskil 21	Sölvegatan 27	2001	Lunds universitet	Lund	4 560	0	9 132	2 003	0	118 585
A 30	Genetik	Helgona 6:16	Sölvegatan 29	1949	Lunds universitet	Lund	5 248	755	4 581	873	371 548	32 912
A 31	Biologocentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 35	1962	Lunds universitet	Lund	9 802	0	31 930	3 257	0	365 641
A 32	Ekologi	Helgona 6:16	Sölvegatan 37	1994	Lunds universitet	Lund	12 105	0	22 627	1 869	0	211 312

Fastighetsförteckning Region Syd



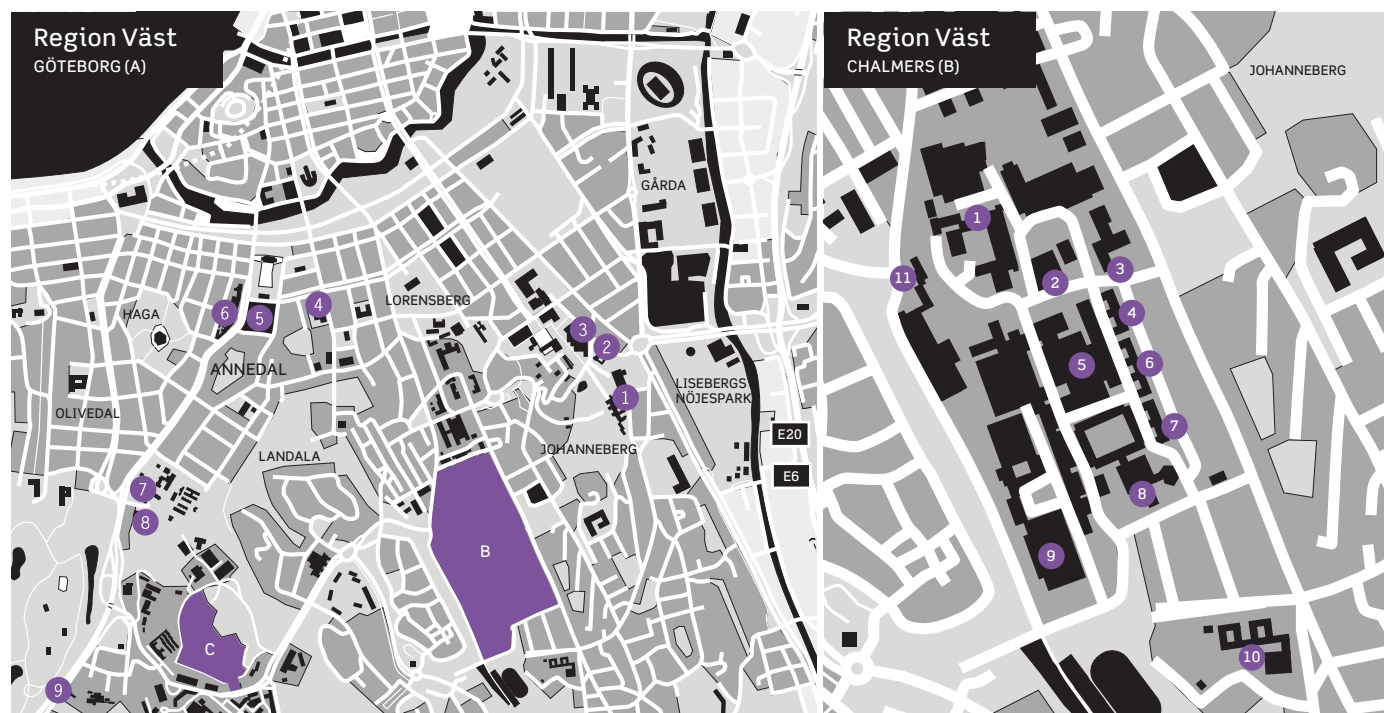
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B 1	Tornavägen 13	Helgona 6:16	Tornavägen 13	1952	Red Apple apartments Ltd	Lund	1 030	0	610	592	0	7 266
B 2	Matematik	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	10 387	1 238	11 398	1 097	0	106 879
B 3	Annexet	Helgona 6:16	Sölvegatan 18	1964	Lunds universitet	Lund	4 098	0	8 281	2 021	0	109 200
B 4	Maskinteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 1	1966	Lunds universitet	Lund	27 836	1 845	38 779	1 393	0	243 891
B 5	Elektroteknik	Helgona 6:16	Ole Römers v 3	1968	Lunds universitet	Lund	19 017	0	25 507	1 341	0	262 499
B 6	Väg & vatten	Helgona 6:16	John Ericssons v 1	1967	Lunds universitet	Lund	18 612	561	18 140	975	0	168 728
B 7	Arkitektur	Helgona 6:16	Sölvegatan 24	1965	Lunds universitet	Lund	10 004	0	15 177	1 517	0	169 302
B 8	Kemacentrum	Helgona 6:16	Getingevägen 60	1969	Lunds universitet	Lund	51 373	0	87 657	1 706	0	804 333
B 9	Designcentrum	Helgona 6:16	Sölvegatan 26	2002	Lunds universitet	Lund	9 954	0	21 433	2 153	0	270 184
B 10	Lth Info och studie	Helgona 6:16	John Ericssons v 4	1977	Lunds universitet	Lund	4 503	0	6 512	1 446	0	84 189
B 11	Kårhuset	Helgona 6:16	John Ericssons väg 3	1994	Lunds universitet	Lund	5 565	0	7 457	1 340	0	73 887
B 12	Navet	Helgona 6:16	Sölvegatan 22 F	1986	Lunds universitet	Lund	1 672	0	1 534	917	0	14 476
B 13	AH Kontorsbyggnad	Studentkåren 4	Ole Römers väg 2	1902	Akademiska Hus	Lund	2 520	0	2 917	1 158	25 269	19 659
B 14	Tornavägen 11	Helgona 6:16	Tornavägen 11	1959	—	Lund	1 507	1 507	199	132	0	12 734
	Maria Magle	Maria Magle 6	Magle St Kyrkog 12	1861	Lunds universitet	Lund	2 146	0	2 967	1 383	2 473	9 864
	Utb.res. Lth-området	Helgona 6:16	—	—	—	Lund	0	0	0	0	0	51 613
	Utb.res. Kuvösen	Studentkåren 4	—	—	—	Lund	0	0	0	0	0	31 088
	Tandvårdshögskolan	Klerken 4	Carl Gustavs väg 34	1948	Malmö högskola	Malmö	15 459	0	22 440	1 452	7 643	210 737
	Slottet	Alnarp 1:60	Slottsvägen 5	1862	SLU	Alnarp	3 314	0	4 007	1 209	933 117	29 343
	Agricum	Alnarp 1:60	Slottsvägen 2	1950	SLU	Alnarp	4 414	65	4 086	926	0	25 741
	Animalienborg	Alnarp 1:60	Sundsvägen 3	1905	SLU	Alnarp	3 391	1 072	3 276	966	0	21 684
	Hovbeslagskolan	Alnarp 1:60	Smedjevägen 2	1877	SLU	Alnarp	2 867	141	1 696	592	0	5 643
	Restaurang	Alnarp 1:60	Sundsvägen 9	1876	SLU	Alnarp	2 510	0	1 517	604	0	9 427
	Södra elev	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 4	1951	Jordbruksverket	Alnarp	1 728	0	967	560	0	3 708
	Kårhuset	Alnarp 1:60	Smedjevägen 3	1971	Nordiskt Genresurscenter	Alnarp	2 621	19	2 086	796	0	10 629
	Ekonomilokal	Alnarp 1:60	Växthusvägen 14	1945	SLU	Alnarp	2 096	64	372	177	0	-1 811
	Horticum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 10	1974	SLU	Alnarp	5 959	0	10 238	1 718	0	66 087
	Stora logen	Alnarp 1:60	F Meldahls väg 3	1890	SLU	Alnarp	2 762	1 287	480	174	0	-4 054
	Mejeriet	Alnarp 1:60	Kungsgårdsvägen 8	1936	Akademiska Hus	Alnarp	3 789	1 000	1 938	511	0	-1 814
	Bostad	Alnarp 1:60	Mejeristigen 1	1936	Privatperson	Alnarp	1 666	0	709	426	0	1 203
	Elevenborg	Alnarp 1:60	Elevenborgsvägen 2	1910	SLU	Alnarp	3 604	58	1 745	484	0	4 063
	Växtskyddscentrum	Alnarp 1:60	Sundsvägen 16	1980	SLU	Alnarp	10 427	174	12 456	1 195	0	60 469
	Utb.res. Alnarp	Alnarp 1:60	—	—	—	Alnarp	0	0	0	0	0	1 430
	Gamlegård	Alnarp 1:60	Gamlegård 4	1750	SLU	Alnarp	5 029	0	2 457	489	0	8 033
	Alnarpsgården	Alnarp 1:60	Sundsvägen 6	1869	SLU	Alnarp	7 671	531	5 118	667	0	42 459
	SMP	Alnarp 1:60	Sundsvägen 8 A	1957	SMP AB	Alnarp	2 801	0	1 635	584	0	6 653

Fastighetsförteckning Region Syd



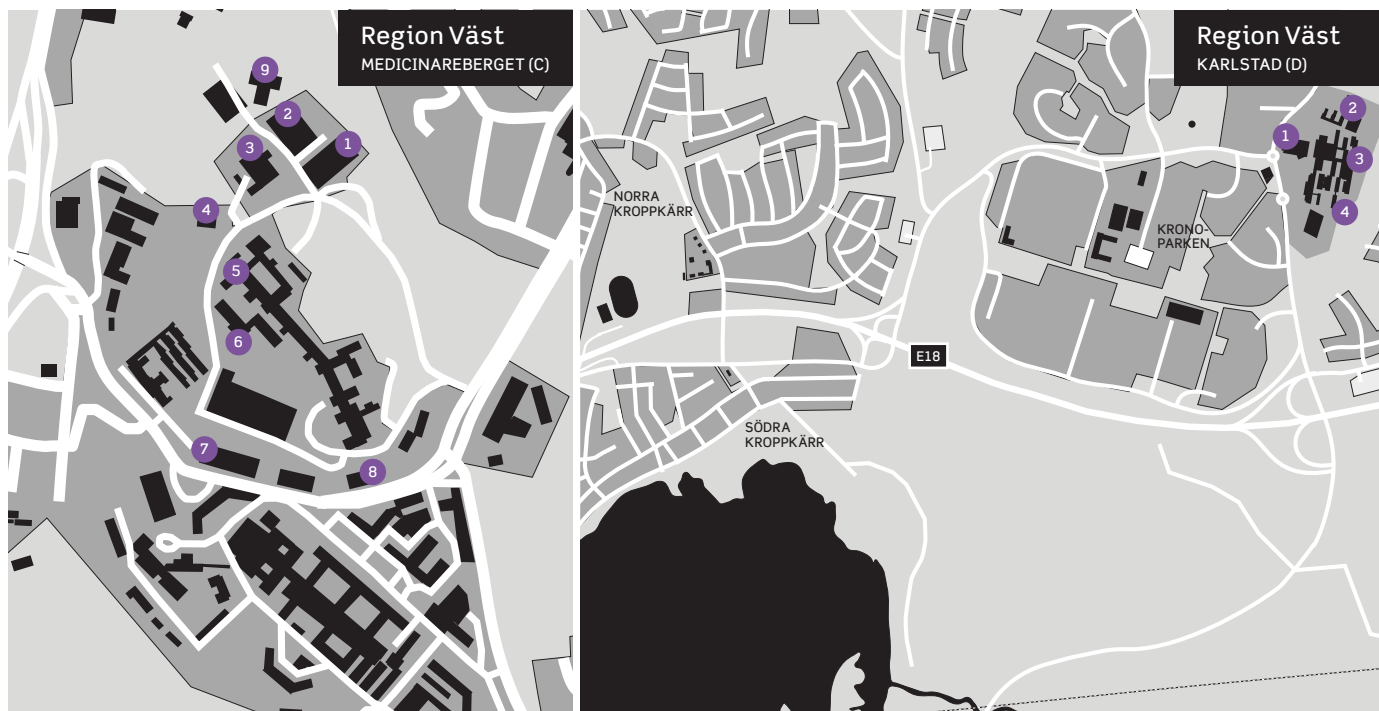
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADDRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
C 1	Admibygnad	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	1 650	0	1 975	1 197	80 138	14 041
C 2	Administrationen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1923	Högskolan i K-stad	K-stad	1 107	0	1 654	1 494	0	14 701
C 3	Bibliotek	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	5 371	0	7 046	1 312	0	59 347
C 4	Informationsteknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	545	0	1 304	2 393	0	18 392
C 5	Kontor	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 149	1 118	3 464	1 100	0	22 119
C 6	Pedagogen	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	7 223	0	8 491	1 176	0	83 729
C 7	Hälsouset	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1920	Högskolan i K-stad	K-stad	7 440	0	9 048	1 216	0	77 262
C 8	Matte/Natur	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1922	Högskolan i K-stad	K-stad	3 719	0	4 832	1 299	0	38 778
C 9	Teknik	Näsby 34:24	Elmetorpsvägen	1921	Högskolan i K-stad	K-stad	3 257	0	4 628	1 421	0	54 190
Fastigheter under uppförande												756 458
TOTALT							481 836	16 638	726 240	1 507	1 604 041	7 889 166
Hyresreduktion och vakanser								-18 982				
Intäkter engångshyror								9 983				
Hyresintäkter netto								717 241				

Fastighetsförteckning Region Väst



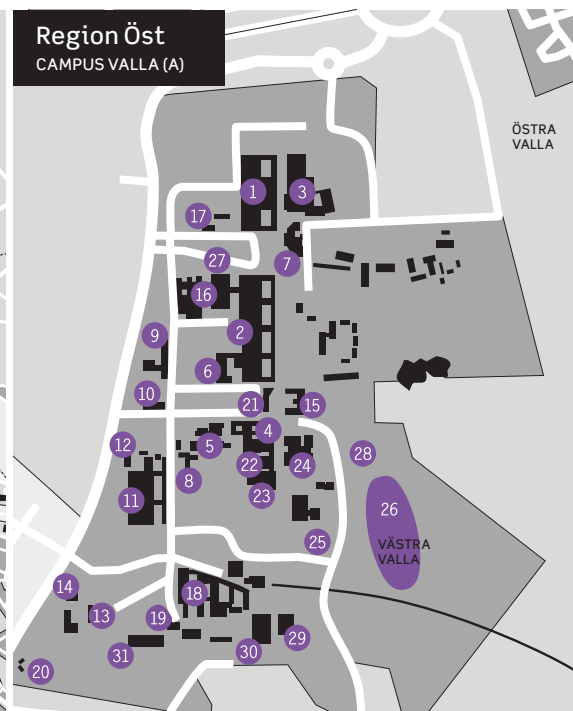
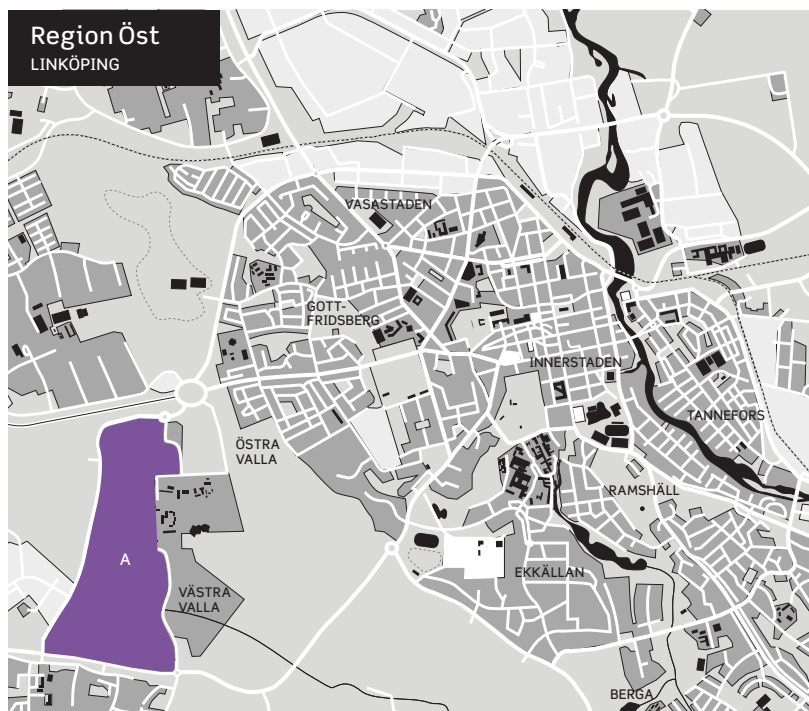
KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A	1	Universitetsbiblioteket	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 4	1953	Göteborgs universitet	Göteborg	13 338	0	16 460	1 234	0	181 828
A	1	Humanisten	Lorensberg 21:1	Renströmsgatan 6	1966	Göteborgs universitet	Göteborg	15 906	0	21 574	1 356	0	254 954
A	2	Arkeologen	Lorensberg 21:1	Olof Wijksgatan 6	1947	Göteborgs universitet	Göteborg	3 144	0	5 100	1 622	35 248	54 092
A	3	Artisten	Lorensberg 24:3	Fågelsången 1	1935	Göteborgs universitet	Göteborg	14 645	0	25 039	1 710	9 605	308 865
A	4	Viktoriaagatan 13	Vasastaden 12:19	Viktoriaagatan 13	1952	Göteborgs universitet	Göteborg	4 150	0	5 626	1 356	7 654	76 868
A	5	Handelshögskolan	Haga 22:1	Vasagatan 1	1952	Göteborgs universitet	Göteborg	26 621	0	39 572	1 486	25 210	460 982
A	6	Haga	Haga 21:19	Sprängkullsgatan 25	1994	Göteborgs universitet	Göteborg	21 622	0	35 033	1 620	22 290	375 823
A	7	KK2	Annedal 20:2	Konstepidiminsväg 2	1924	Göteborgs universitet	Göteborg	5 514	0	8 825	1 600	10 428	93 096
A	8	Psykologen	Annedal 21:11	Haraldsgatan 1	1995	Göteborgs universitet	Göteborg	6 169	0	9 332	1 513	3 125	111 921
A	9	Botanik	Änggården 34:2	Carl Skotbergs g 22 B	1970	Göteborgs universitet	Göteborg	9 809	171	14 589	1 487	11 280	132 233
B	1	Fysik Origo	Johanneberg 31:9	Kemigården 1	1926	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	11 762	0	18 391	1 564	182 800	208 290
B	1	It-gymnasiet villan	Johanneberg 31:9	Origovägen 2	1948	IT Gymnasiet Sverige AB	Göteborg	289	0	564	1 952	0	6 533
B	1	Fysik Soliden	Johanneberg 31:9	Origovägen 6 B	1945	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	2 422	0	3 558	1 469	0	34 837
B	1	It-gymnasiet	Johanneberg 31:9	Origovägen 4	1926	IT Gymnasiet Sverige AB	Göteborg	1 855	0	2 583	1 392	0	26 714
B	2	Matematiska vetenskaper	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 3	1945	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	6 737	0	13 990	2 077	0	157 279
B	3	Chalmers bibliotek	Johanneberg 31:9	Chalmers Tvärgata 1	1957	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	5 925	0	7 490	1 264	0	67 427
B	4	Hörsalar HA	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	1 141	0	1 546	1 355	0	15 633
B	5	Maskinteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 7	1968	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	25 194	0	35 893	1 425	0	199 689
B	5	Kraftcentral	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1947	—	Göteborg	88	0	0	0	0	0
B	5	Lokalkontor AH	Johanneberg 31:9	Chalmers tvärg. 6	1969	Akademiska Hus	Göteborg	1 045	0	959	918	0	6 553
B	6	Hörsalar HB	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 10	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	2 172	0	3 805	1 752	0	38 531
B	7	Hörsalar HC	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 14	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	1 441	0	2 448	1 699	0	18 092
B	8	Elkraftteknik	Johanneberg 31:9	Hörsalsvägen 11	1955	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	5 008	0	6 308	1 260	0	59 810
B	8	Idélära	Johanneberg 31:9	Rännvägen 8	1959	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	752	0	637	847	0	5 219
B	8	Edit	Johanneberg 31:9	Maskingränd 2	1963	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	19 603	0	32 111	1 638	0	336 309
B	8	Förråd och ställverk	Johanneberg 31:9	Elektrovägen	—	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	105	0	15	141	0	176
B	9	Väg och vatten 1	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1966	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	6 592	0	8 089	1 227	0	66 373
B	9	Arkitektur	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 6	1968	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	14 080	0	14 701	1 044	0	143 045
B	9	Väg och vatten 2	Johanneberg 31:9	Sven Hultins gata 8	1969	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	18 151	0	18 391	1 013	0	143 410
B	10	Eklandagatan 86	Krokslätt 109:20, 110:3	Eklandagatan 86	1993	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Göteborg	7 704	4 611	8 758	1 137	0	82 407
B	11	Centrala admin. Gibraltar herrgård Utb.res. Chalmers	Johanneberg 31:9	Chalmersplatsen 4	1962	Chalmersfastigheter AB	Göteborg	3 378	0	4 534	1 342	0	48 916
			Johanneberg 31:9	Gibraltargatan 17	1974	Hummingbird AB	Göteborg	334	0	645	1 931	0	7 815
			Johanneberg 31:9	—	—	—	Göteborg	—	—	—	—	—	68 932

Fastighetsförteckning Region Väst



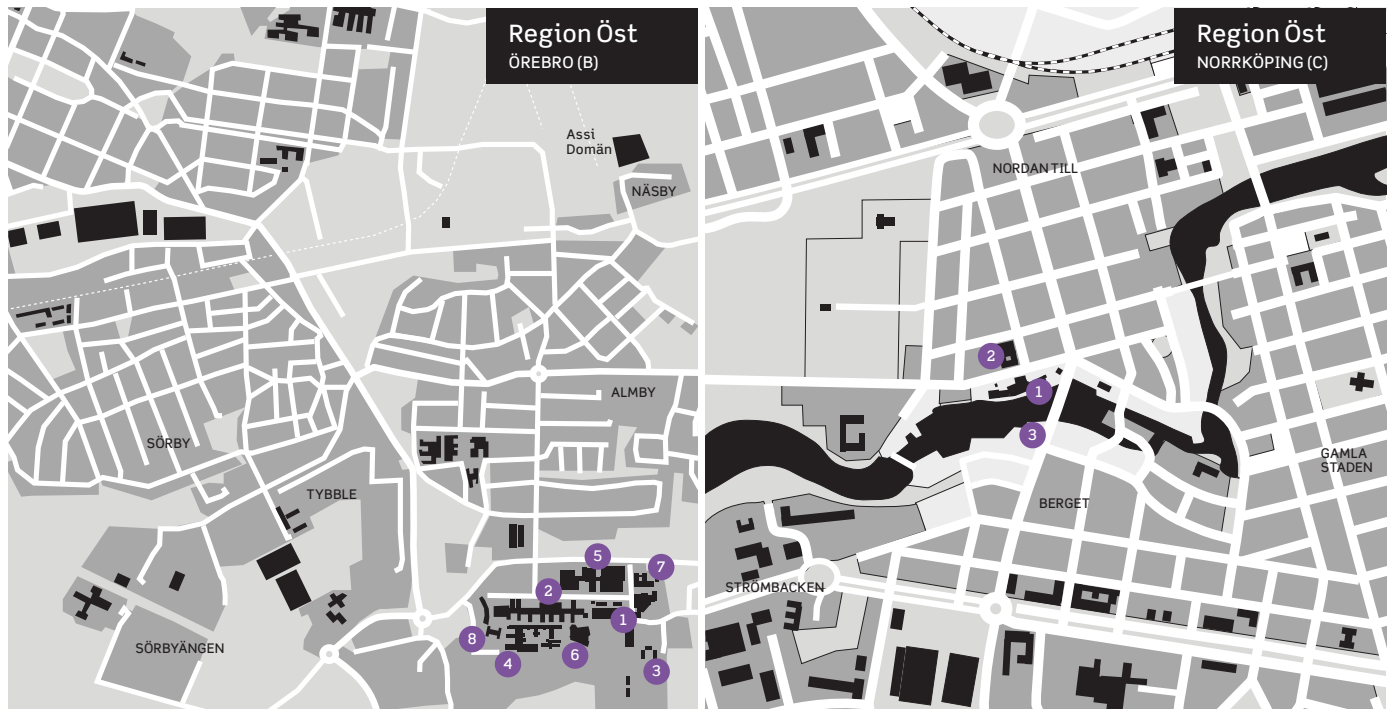
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
C 1	Lyttn Wallenbergssalen	Änggården 718:138	Medicinaregatan 20	1971	Göteborgs universitet	Göteborg	4 799	0	8 622	1 797	0	78 354
C 2	Zoologi	Änggården 718:138	Medicinaregatan 18	1971	Göteborgs universitet	Göteborg	7 669	863	9 929	1 295	0	74 976
C 3	Miljömedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 16	1970	Göteborgs universitet	Göteborg	4 458	0	6 712	1 506	0	53 899
C 4	Lokalkontor AH	Änggården 718:138	Medicinaregatan 14	1981	Akademiska Hus	Göteborg	351	0	636	1 812	0	4 284
C 5	Medicinarelängan	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3-11	1968	Göteborgs universitet	Göteborg	28 814	636	49 113	1 704	0	410 584
C 5	Experimentell Biomedicin	Änggården 718:138	Medicinaregatan 15	1998	Göteborgs universitet	Göteborg	9 081	0	26 393	2 906	0	138 087
C 5	Hasselbladslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 5 C	1997	Göteborgs universitet	Göteborg	1 240	0	1 595	1 286	0	11 174
C 5	Läkemedelscentrum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 13 A-C	2008	Göteborgs universitet	Göteborg	2 759	0	9 970	3 614	0	87 259
C 5	Academicum	Änggården 718:138	Medicinaregatan 3	2004	Göteborgs universitet	Göteborg	1 765	0	4 546	2 576	0	51 894
C 6	Lundbergslaboratoriet	Änggården 718:138	Medicinaregatan 9C	1993	Göteborgs universitet	Göteborg	6 047	0	18 158	3 003	0	150 312
C 7	Änggården	Änggården 718:138	Medicinaregatan 8	1910	Sahlgrenska Science Park	Göteborg	5 962	463	7 426	1 246	0	69 506
C 8	Biomedicinska biblioteket	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4	1959	Göteborgs universitet	Göteborg	3 160	0	3 321	1 051	194 253	28 973
C 9	Medicinaregatan 18 C-G	Änggården 718:138	Medicinaregatan 18 C-G	2013	Regionkansliet	Göteborg	4 205	0	10 363	2 464	0	146 898
	Gångbro	Änggården 718:138	Medicinaregatan 4 B	2003	Göteborgs universitet	Göteborg	305	0	1 696	5 561	0	24 835
	Utb.res. Medicinaberget	Änggården 718:138	—	—	—	Göteborg	0	0	0	0	0	24 970
	P-Däck, Medicinaberget	Änggården 718:138	—	—	Göteborgs universitet	Göteborg	5 666	0	0	0	0	5 077
D 1	Universitetsbiblioteket	Universitetet 1	Universitetsgatan 2	2002	Karlstads universitet	Karlstad	10 429	0	18 417	1 766	0	177 855
D 2	Hus 11-12	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	2000	Karlstads universitet	Karlstad	12 281	0	22 265	1 813	0	157 137
D 3	Hus 1-9	Universitetet 1	Universitetsgatan 6	1993	Karlstads universitet	Karlstad	44 676	0	55 888	1 251	139 892	539 046
D 4	Hus Väner	Universitetet 1	Sommargatan	2008	Karlstads universitet	Karlstad	12 803	0	27 049	2 113	0	299 987
	Studenternas Hus	Universitetet 1	Sommargatan 110	2003	Karlstads universitet	Karlstad	2 876	1 248	3 785	1 316	0	26 875
	Driftcentral	Universitetet 1	Järnvetsgatan 2	2014	—	Karlstad	0	0	0	0	0	0
	Tjärnö	Korsnäs 1:16	Tjärnö	—	Göteborgs universitet	Tjärnö	5 985	0	10 594	1 770	24 936	57 662
	Kristineberg	Skaftö-Fi 1:500	Fiskebäckskil	1994	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 731	0	5 370	1 966	1 932	30 316
	Forskningsstation	Skaftö-Fi 1:194, 1:224	Fiskebäckskil	1905	Göteborgs universitet	Kristineberg	2 445	0	2 043	836	0	16 062
	Föreståndarbostaden	Lysekil Skaftö- Fiskebäck 1:556	Fiskebäckskil	1827	—	Kristineberg	233	0	0	0	768	4 000
	Högskolan Skövde	Göta 1	Högskolevägen 1	—	Högskolan i Skövde	Skövde	8 355	1 082	8 994	1 076	34 015	55 938
	Hus G	Göta 1	Högskolevägen	1999	Högskolan i Skövde	Skövde	11 454	0	16 527	1 443	—	167 873
	Balder	Balder 7	Allégatan 1	1982	Högskolan i Borås	Borås	32 228	0	36 134	1 121	7 454	330 488
	Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	Järnvägsgatan 5	2001	Högskolan i Borås	Borås	13 729	0	26 536	1 933	12 256	282 932
	Utb.res. Sandgårdet	Sandgårdet 6 m.fl.	—	—	—	Borås	0	0	0	0	0	3 912
	Fastigheter under uppförande											154 664
TOTALT							503 202	9 074	758 648	1 508	723 146	7 454 342
Hyresreduktion och vakanser											-14 275	
Intäkter engångshyror											8 810	
Hyresintäkter netto											753 183	

Fastighetsförteckning Region Öst



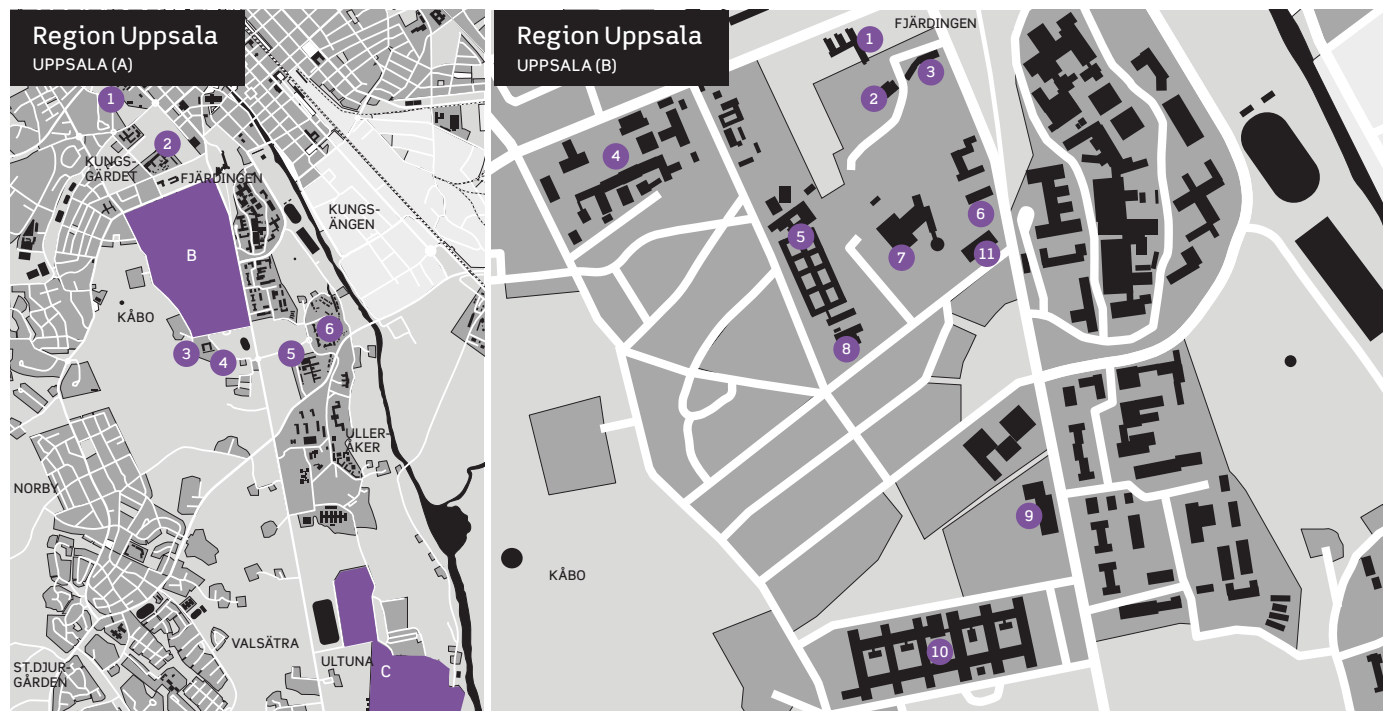
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
	Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	—	Linköping	0	0	0	0	1 032 112	0
A 1	A-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	30 886	0	43 576	1 411	0	403 913
A 2	B-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	35 357	0	46 608	1 318	0	431 483
A 3	C-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1972	Linköpings universitet	Linköping	11 188	0	10 774	963	0	93 742
A 4	D-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1980	Linköpings universitet	Linköping	12 947	0	15 459	1 194	0	149 440
A 5	Temahuset	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 882	0	7 423	1 262	0	64 871
A 6	E-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1985	Linköpings universitet	Linköping	4 229	0	4 946	1 170	0	43 688
A 7	Kårallen	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	5 647	0	3 651	647	0	20 134
	Akademiska Hus,											
A 8	Adm	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Akademiska Hus	Linköping	1 211	0	1 071	1 103	0	9 148
A 9	Nova	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Alcontrol AB	Linköping	6 172	0	8 457	1 370	0	59 826
A 10	Vallfarten	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 274	0	3 166	2 485	0	10 334
A 11	Terra	Intellektet 1	Campus Valla	1975	VTI	Linköping	21 941	1 817	23 427	1 068	0	204 223
					Peab Drift & Underhåll Mellansverige	Linköping	397	0	240	604	0	1 876
A 12	Provhall	Intellektet 1	Campus Valla	1973	Linköpings universitet	Linköping	704	0	28	39	0	0
A 13	Förråd	Intellektet 1	Campus Valla	1975	Linköpings universitet	Linköping	1 287	0	748	581	0	2 476
A 14	Provväghshall/vti	Intellektet 1	Campus Valla	1973	VTI	Linköping	4 065	0	4 768	1 173	0	42 425
A 15	Origo	Intellektet 1	Campus Valla	1992	Linköpings universitet	Linköping	16 919	0	30 971	1 831	0	267 404
A 16	Fysikhuset	Intellektet 1	Campus Valla	1995	Linköpings universitet	Linköping	637	0	529	831	0	4 858
A 17	Hus Ett	Intellektet 1	Campus Valla	1987	Linköpings universitet	Linköping	31 209	977	39 221	1 257	0	384 921
A 18	Galaxen	Intellektet 1	Campus Valla	1978	FOI	Linköping	948	350	5 812	6 131	0	26 800
A 19	NSC	Intellektet 1	Campus Valla	1978	Linköpings universitet	Linköping	113	0	63	562	0	416
A 20	Mjärdevi Västergård	Intellektet 1	Campus Valla	1780	Kårservice Östergötland AB	Linköping	1 957	0	2 480	1 267	0	21 630
A 21	Zenit	Intellektet 1	Campus Valla	1998	Linköpings universitet	Linköping	2 762	0	2 948	1 067	0	27 309
A 22	I-huset	Intellektet 1	Campus Valla	1990	Linköpings universitet	Linköping	1 373	0	1 651	1 203	0	17 338
A 23	I-huset 3	Intellektet 1	Campus Valla	1996	Linköpings universitet	Linköping	11 139	0	17 857	1 603	0	181 391
A 24	KEY	Intellektet 1	Campus Valla	2000	Linköpings universitet	Linköping	5 553	0	4 786	862	0	54 345
A 25	Idrottshall	Intellektet 1	Campus Valla	2007	Linköpings kommun	Linköping	581	0	6 203	10 676	0	97 871
A 26	Frödrotsarena	Intellektet 1	Campus Valla	2013	Linköpings kommun	Linköping	377	0	1 367	3 626	0	13 022
A 27	L-huset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	237	0	3 575	15 082	0	33 257
A 28	Ångströmhuset	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	1 869	0	5 667	3 032	0	52 944
A 29	TMC	Intellektet 1	Campus Valla	2012	Linköpings universitet	Linköping	2 329	0	6 281	2 697	0	90 246
A 30	KMC	Intellektet 1	Campus Valla	2013	Linköpings universitet	Linköping	3 040	0	10 177	3 348	0	89 449
A 31	Kärnhuset NSC Cbr5	Intellektet 1	Campus Valla	2011	Linköpings universitet	Linköping	312	0	934	2 994	0	0
	Utbyggnadsreserv Intellektet 1	Intellektet 1	Campus Valla	—	—	Linköping	0	0	0	0	0	124 340

Fastighetsförteckning Region Öst



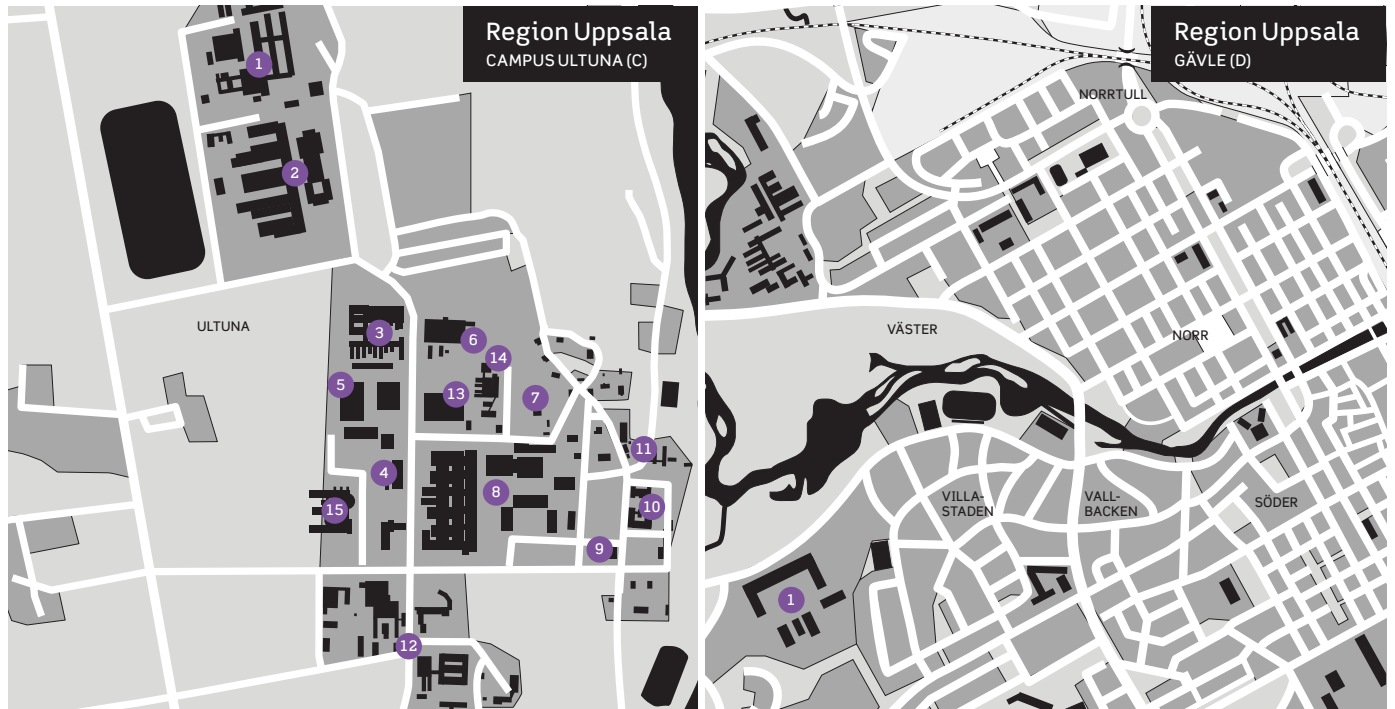
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL TILL ÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
	Universitetet 1	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	—	Örebro	0	0	0	0	244 185	0
B 1	Ioh Gymnastikhuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1969	Örebro universitet	Örebro	5 157	0	5 597	1 085	0	46 617
B 1	Ioh Idrottshallen	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1970	Örebro universitet	Örebro	2 410	0	2 077	862	0	13 688
B 1	Idrottsplaner	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	—	Örebro universitet	Örebro	0	0	94	0	0	0
B 2	Långhuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1975	Örebro universitet	Örebro	18 524	0	23 322	1 259	0	201 706
B 3	Östra Mark Mångårdsbyggnad	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1984	Örebro universitet	Örebro	577	0	593	1 029	0	5 525
B 3	Östra Mark Västra Flygeln	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	320	0	570	1 782	0	3 487
B 4	Teknikhuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1992	Örebro universitet	Örebro	13 361	0	16 993	1 272	0	159 981
B 5	Prismahuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1995	Örebro universitet	Örebro	14 519	0	18 267	1 258	0	160 602
B 5	Forum	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2001	Örebro universitet	Örebro	8 513	0	11 091	1 303	0	108 217
B 6	Bibliotek	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1996	Örebro universitet	Örebro	6 797	0	8 892	1 308	0	88 725
B 7	Musikhögskola	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2004	Örebro universitet	Örebro	9 237	0	18 951	2 052	0	164 835
B 7	Bilbergska	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	2008	Örebro universitet	Örebro	5 413	0	16 551	3 058	0	136 242
B 8	Entrehuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1998	Örebro universitet	Örebro	4 713	0	6 976	1 480	0	64 140
B 8	Kårhuset	Örebro Universitetet 1	Fakultetsgatan 1	1990	Örebro universitet	Örebro	1 360	0	1 487	1 094	0	8 420
	Röda Paviljongen Utbyggnadsres. Universitetet 1	Örebro Universitetet 1	Campus Örebro	—	—	Örebro	0	0	0	0	0	17 301
	Måltidens Hus	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 4	1993	Örebro universitet	Grythyttan	3 117	0	4 141	1 328	15 651	21 126
	Kårnhuset	Grythyttan 6:419	Sörälgsvägen 1	1993	Örebro universitet	Grythyttan	1 679	0	1 987	1 183	14 710	12 401
C 1	Kåkenhus	Kåkenhus 11	Bredgatan 33	2008	Linköpings universitet	Norrköping	19 080	0	45 937	2 408	7 167	333 266
C 2	Täppan	Täppan 23	Bredgatan 34	1999	Linköpings universitet	Norrköping	16 274	0	30 883	1 898	1 429	284 861
C 3	Kopparhammaren Fastigheter under uppförande	Kopparhammaren 6	Kungsgatan 52	2010	Linköpings universitet	Norrköping	2 538	0	8 517	3 354	946	68 210 7 749
TOTALT							358 413	3 144	537 898	1 501	1 316 200	4 933 064
Hyresreduktion och vakanser											-4 341	
Intäkter engånghyror											5 754	
Hyresintäkter netto											539 311	

Fastighetsförteckning Region Uppsala



KARTA	HÄNVISNINGSNR.	FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A	1	Ekonomikum	Luthagen 62:7	Kyrkogårdsgatan 10	1975	Uppsala universitet	Uppsala	21 838	0	30 219	1 384	43 620	311 392
A	2	Engelska parken 1	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 A-B	1859	Uppsala universitet	Uppsala	2 719	0	3 933	1 446	34 191	39 328
A	2	Engelska parken 2	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 E	1904	Uppsala universitet	Uppsala	30 508	3	43 800	1 436	0	402 575
A	2	Engelska parken 3	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 3 D	1954	Uppsala universitet	Uppsala	3 862	0	5 705	1 477	0	57 458
A	2	Engelska parken 4	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1986	Uppsala universitet	Uppsala	2 701	0	4 844	1 793	0	25 881
A	2	Engelska parken 5	Kåbo 14:3	Thunbergsvägen 5 A	1947	Uppsala universitet	Uppsala	1 103	0	3 610	3 273	0	5 163
A	2	Utb.res. Engelska parken	Kåbo 14:3	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	654
A	—	Utb.res. Rosendal	Kåbo 1:20	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	157 671
A	3	Rosendalsgymnasiet	Kåbo 1:20	Husargatan 8	1976	Uppsala kommun	Uppsala	9 062	0	14 553	1 606	19 172	164 490
A	4	Fyrkanten	Kåbo 1:20	Leo Fenders väg	—	—	Uppsala	1 103	1 103	0	0	2 970	0
A	5	Ångströmlab	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 1	1994	Uppsala universitet	Uppsala	50 105	0	100 347	2 003	82 442	1 033 307
A	5	Frejhallen, Ångström lab 2	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 1	2013	Uppsala universitet	Uppsala	1 143	0	4 618	4 040	0	40 612
A	5	Utb.res. Ångström	Kronåsen 7:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	21 743
A	6	ITC 1	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1909	Uppsala universitet	Uppsala	21 473	0	34 200	1 593	68 695	352 268
A	6	ITC 2	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1916	Svensk Markservice AB	Uppsala	3 190	362	3 110	975	0	17 366
A	6	ITC 3	Kronåsen 1:15	Lägerhyddsvägen 2	1903	Naturvetarkåren	Uppsala	2 545	1 907	646	254	0	0
A	6	ITC 4	Kronåsen 7:1	Lägerhyddsvägen 3	1879	Uppsala universitet	Uppsala	1 976	0	2 410	1 220	0	28 568
A	6	Utb.res. ITC	Kronåsen 1:15	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	3 826
B	1	Blåsenhus 1	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 1	2009	Uppsala universitet	Uppsala	20 736	0	49 880	2 405	137 808	714 129
B	2	Idrottshuset	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 5	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 986	0	6 540	2 190	0	90 877
B	3	Stora Lugnet	Kåbo 5:4	Dag Hammarskjölds väg 11 A-B	1955	Uppsala universitet	Uppsala	2 133	376	3 103	1 455	4 090	26 221
B	3	Lugnet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 8	1750	Uppsala kommun	Uppsala	358	0	311	869	0	1 567
B	4	EBC 1, Zoologen	Kåbo 34:12	Villavägen 9	1916	Uppsala universitet	Uppsala	7 560	0	9 318	1 233	53 794	106 212
B	4	EBC 2	Kåbo 34:12	Norbyvägen 14	1999	Uppsala universitet	Uppsala	2 401	0	4 019	1 674	0	47 123
B	4	EBC 4 Lab	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 A	1962	Uppsala universitet	Uppsala	14 511	0	25 165	1 734	0	239 880
B	4	EBC 5, Paleontologen	Kåbo 34:12	Norbyvägen 22	1933	Uppsala universitet	Uppsala	2 738	0	1 952	713	0	14 120
B	4	EBC 7	Kåbo 34:12	Norbyvägen 18 E	2009	Uppsala universitet	Uppsala	2 405	0	11 630	4 836	0	117 217
B	4	Utb.res. Lagerträdet	Kåbo 34:12	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	1 353
B	5	Västra Lugnet	Kåbo 5:1	Villavägen	1912	—	Uppsala	1 722	1 722	693	402	0	7 000
B	5	Geocentrum	Kåbo 5:1	Villavägen 18	1979	Uppsala universitet	Uppsala	18 906	0	25 458	1 347	0	273 160
B	6	Kunskaps gymnasiet	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 24	1967	Kunskapskolan	Uppsala	2 881	0	7 547	2 620	0	93 078
B	11	Skandionkliniken	Kåbo 5:9	von Kraemers Allé 26	2014	Kommunalförb. Avancerad Strålbehandling	Uppsala	10 236	0	25 861	4 548	6 115	806 798
B	7	Arkivcentrum	Kåbo 5:1	von Kraemers Allé 19	1953	Landsarkivet i Uppsala	Uppsala	13 503	0	14 597	1 081	0	153 450
B	8	Kontor Akademiska Hus	Kåbo 5:1	Artillerigatan 7	2003	Akademiska Hus	Uppsala	2 237	0	7 659	3 424	8 300	50 136
B	9	Magistern	Kåbo 1:10	Dag Hammarskjölds v 31	1943	Kunskapskolan	Uppsala	4 401	0	9 797	2 226	0	121 482
B	9	Utb.res. Magistern	Kåbo 1:10	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	47 485
B	10	Biomedicinskt centrum	Kåbo 1:10	Husargatan 3	1997	Uppsala universitet	Uppsala	80 833	0	185 757	2 298	98 732	1 705 322
B	—	Utb.res. Blåsenhus	Kåbo 5:1	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	49 985
B	—	Kv Blåsenhus	Kåbo 5:1	Norbyvägen 6	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	41 000

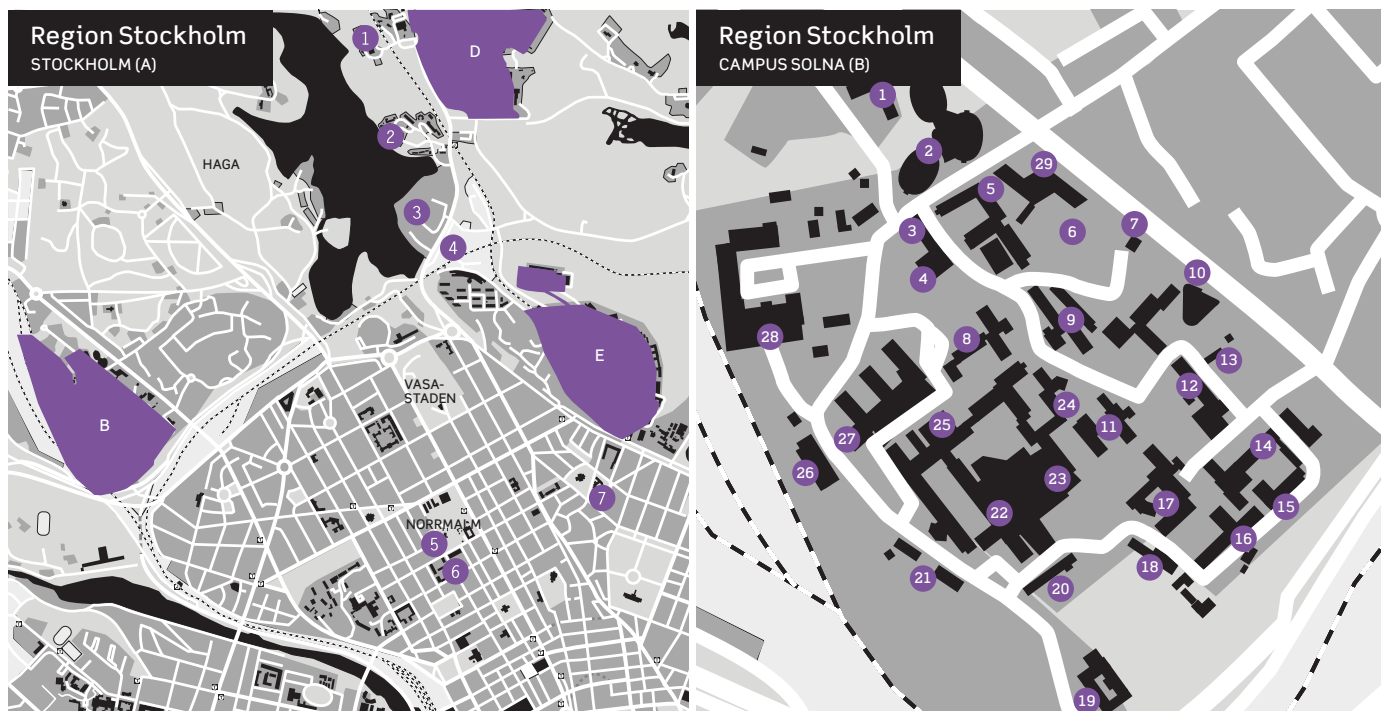
Fastighetsförteckning Region Uppsala



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
C 1	SVA 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 4	1976	Matverkstan i Uppsala AB	Uppsala	735	0	1 005	1 367	1 202 551	958
C 1	SVA 2, Säkerhetslab	Ultuna 2:23	Travvägen 23	2003	SVA	Uppsala	2 981	0	7 505	2 518	0	66 514
C 1	SVA 3, Patologen	Ultuna 2:23	Ulls väg 2	1999	SVA	Uppsala	25 150	7 592	35 701	1 420	0	141 416
C 2	Klinikcentrum	Ultuna 2:23	Ulls väg 12	1976	—	Uppsala	30 255	29 740	21 169	700	0	0
C 3	Ekologihuset	Ultuna 2:23	Ulls väg 16	1971	SLU	Uppsala	9 306	413	13 549	1 456	0	82 080
C 4	Södra Gärdet 2	Ultuna 2:23	C Barthelsväg 6	1967	SLU	Uppsala	4 821	1 513	2 359	489	0	4 170
C 4	Södra Gärdet 3	Ultuna 2:23	Ulls väg 28 A	1950	SLU	Uppsala	2 862	0	3 155	1 102	0	18 325
C 5	Södra gärdet 4, Friskis & Svettis	Ultuna 2:23	Ulls väg 22 B	2008	SLU	Uppsala	3 557	0	5 903	1 660	0	54 242
C 6	Markvetenskap Ultuna By 1	Ultuna 2:23	Gerda Nilsson väg 2	1973	SLU	Uppsala	8 870	8 870	6 223	702	0	10 100
C 7	Rektorsvillan - Ultuna By 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 7 C	1923	SLU	Uppsala	1 602	0	2 641	1 649	0	16 061
C 8	Tyskbackshagen 1	Ultuna 2:23	Ulls väg 27-29 - Almas allé 8	1974	SLU	Uppsala	11 055	5 060	13 603	1 230	0	18 400
C 8	Tyskbackshagen 2	Ultuna 2:23	Undervisningsplan	1973	SLU	Uppsala	735	0	1 241	1 688	0	15 200
C 8	Tyskbackshagen 3	Ultuna 2:23	Duhrevägen 8	1862	SLU	Uppsala	5 394	61	4 903	909	0	30 680
C 8	Tyskbackshagen 4	Ultuna 2:23	Undervisningsplan 8-10	1974	SLU	Uppsala	8 727	0	15 147	1 736	0	154 379
C 9	Dekanhuset, Ultuna hamn 2	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 12	2000	SLU	Uppsala	3 710	0	3 082	831	0	20 523
C 10	Herrgården, Ultuna hamn 1	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 2 B-D	1700	UPSYS	Uppsala	1 511	498	1 637	1 083	0	11 982
C 11	Ultuna Hamn 3	Ultuna 2:23	Arrheniusplan 8	1876	SLU	Uppsala	7 809	5 351	1 858	238	0	11 000
C 11	Ultuna Hamn 4	Ultuna 2:23, 2:15	Hampus von Posts väg 8	1913	SLU	Uppsala	6 974	330	4 331	621	0	32 000
C 12	Tyskbacken 1, Teknikpark	Ultuna 2:23	Vallv. 2-6, Ulls v. 37-41	1977	Shimano Nordic Cycle AB	Uppsala	7 221	1 488	5 827	807	0	30 192
C 12	Tyskbacken 2, Teknikhuset	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1941	JTI	Uppsala	5 453	494	4 302	789	0	27 185
C 12	Tyskbacken 3, Silvikum	Ultuna 2:23	Vallvägen 9 A-D	1935	SLU	Uppsala	2 531	0	3 294	1 301	0	14 208
C 12	Tyskbacken 4, Miljöanalys	Ultuna 2:23	Ulls väg 31 A-B	1967	SLU	Uppsala	4 951	0	4 104	829	0	1 200
C 12	Tyskbacken 5, Skandinova	Ultuna 2:23	Ulltunaallén 2	1949	ScandiNova Systems AB	Uppsala	2 061	110	2 178	1 057	0	13 537
C 12	Tyskbacken 6, Solibro	Ultuna 2:23	Vallvägen 5	2007	Solibro Research AB	Uppsala	1 238	0	3 085	2 492	0	19 878
C 12	Tyskbacken 7	Ultuna 2:23	Vallvägen	1997	Uppsala kommun	Uppsala	1 648	356	1 650	1 001	0	4 000
C 12	Tyskbacken 8	Ultuna 2:23	Ultunaallén 4	1949	JTI	Uppsala	1 782	0	710	398	0	3 100
C	Naturicum (Bäcklösa)	Ultuna 2:23	Bäcklösavägen 13 A	1945	SLU	Uppsala	5 136	809	4 090	796	0	18 800
C	Utb.res. Ultuna	Ultuna 2:23	—	—	—	Uppsala	0	0	0	0	0	169 154
C 13	BioCentrum, Ultuna By 3	Ultuna 2:23	Almas allé 5	2011	SLU	Uppsala	16 285	0	57 816	1 597	0	512 000
C 14	Mark Vatten Miljö, Ultuna By 4	Ultuna 2:23	Lennart Hjelms väg 9	2011	SLU	Uppsala	11 641	0	28 666	1 289	0	308 000
C 15	Södra gärdet 5, VHC	Ultuna 2:23	Ulls väg 26	2014	SLU	Uppsala	41 563	0	69 103	2 719	0	271 000
D 1	Kungsback 1	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	29 838	0	49 994	1 676	108 563	482 111
D 1	Kungsback 2	Kungsback 2:8	Stenhammarsvägen 9	1908	Högskolan i Gävle	Gävle	8 831	1 420	9 055	1 025	0	38 669
D 1	Kungsback 3	Kungsback 2:8	Stenhammarsväg 11	1908	KoK Bygg AB	Gävle	701	194	199	284	0	0
D 1	Kungsback 4	Kungsback 2:8	Kungsbacksvägen 47	1999	Högskolan i Gävle	Gävle	5 253	0	9 033	1 720	0	102 562
Fastigheter under uppförande												2 384 987

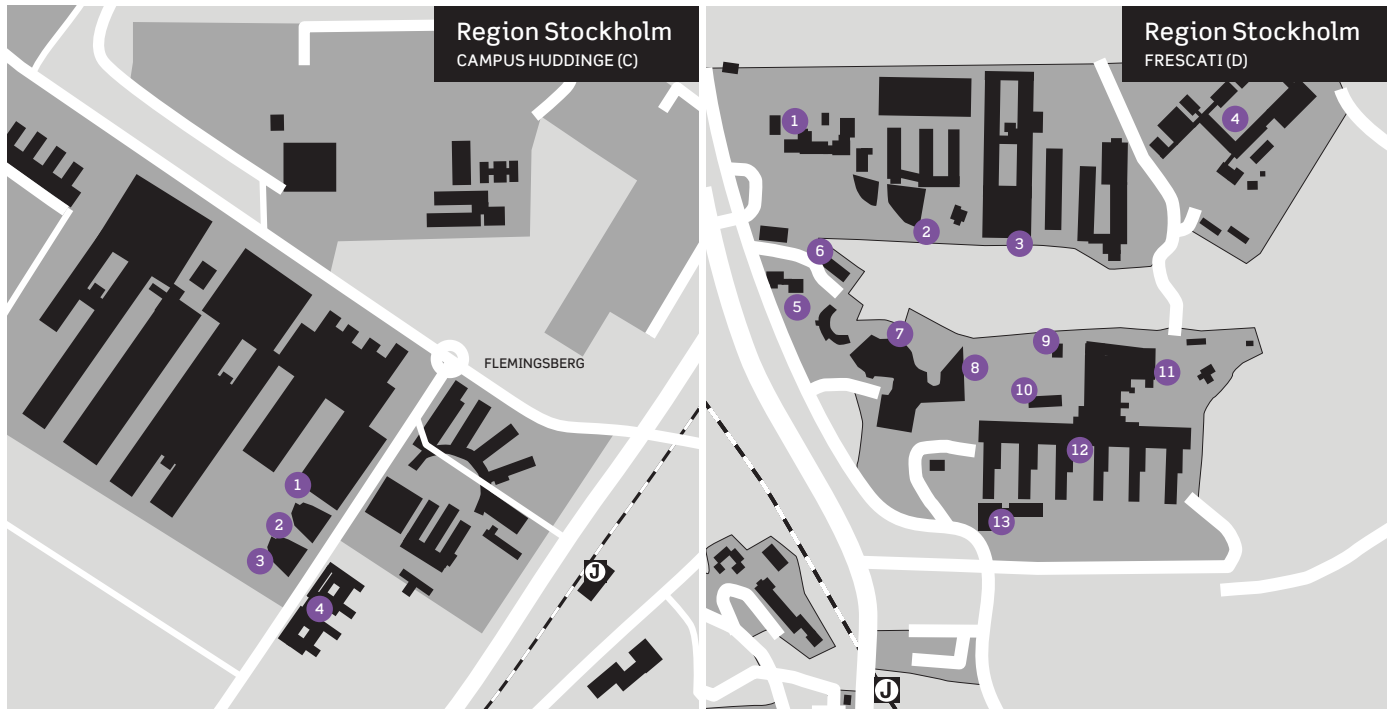
TOTALT	626 062	69 769	1 039 400	1 660	1 871 043	12 458 510
Hyresreduktion och vakanser					-21 031	
Hyresintäkter netto					1 018 369	

Fastighetsförteckning Region Stockholm



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A 1	Botanicum	N Djurgården 1:46	Lilla Frescativägen 5	1973	Stockholms universitet	Stockholm	8 839	0	13 813	1 563	0	111 484
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 8	1916	Stockholms universitet	Stockholm	6 308	138	8 197	1 299	53 364	83 823
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 14	1944	Stockholms universitet	Stockholm	2 823	0	3 245	1 150	0	26 633
A 2	Stressforskningsinst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 16 A	1955	Stockholms universitet	Stockholm	3 562	64	5 568	1 563	0	35 908
A 2	Fytotronen	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 9	1965	Stockholms universitet	Stockholm	1 012	0	2 239	2 213	0	25 242
A 2	Trädgårdsvillan	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 7	1800	Stockholms universitet	Stockholm	489	209	402	822	0	759
A 2	Psyk. Inst.	N Djurgården 1:45	Frescati Hagväg 12	1948	MUM Projektbyggarna	Stockholm	720	0	1 027	1 425	0	9 518
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 1 A	1911	Stockholms universitet	Stockholm	315	0	342	1 084	70 540	2 274
A 3	Företagsekon. Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 2 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	9 501	1 004	17 043	1 794	0	180 899
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 4 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 165	50	2 229	1 030	0	14 924
A 3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 5 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 474	0	4 329	1 750	0	47 433
A 3	Matematiska Inst.	N Djurgården 1:44	Kräftriket 6 A-B	1911	Stockholms universitet	Stockholm	2 651	0	4 728	1 784	0	52 242
A 3	Score	N Djurgården 1:44	Kräftriket 7 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	1 343	21	1 995	1 486	0	18 206
A 3	Värdshuset	N Djurgården 1:44	Kräftriket 9 A-C	1911	Kräftan AB	Stockholm	723	0	1 028	1 421	0	7 066
A 3	Sltm Resilience Centre	N Djurgården 1:44	Kräftriket 10 A-C	1911	Stockholms universitet	Stockholm	631	0	1 030	1 632	0	11 682
A 3	Centraltvätt	N Djurgården 1:44	Kräftriket 11 A	1911	Arcimboldo AB	Stockholm	500	125	438	876	0	0
A 3	Kontorsbyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 16 A-D	1944	Boomerang Int.	Stockholm	1 176	0	2 254	1 917	0	25 547
A 3	Butik & garagebyggnad	N Djurgården 1:44	Kräftriket 14 A	1930	Akademiska Hus	Stockholm	244	240	233	954	0	1 580
A 3	Naprapathögskolan	N Djurgården 1:44	Kräftriket 24 A-C	1952	Midbacken AB	Stockholm	3 334	235	7 407	2 222	0	87 835
A 3	Inst. Orientaliska språk	N Djurgården 1:44	Kräftriket 22	1957	Stockholms universitet	Stockholm	1 582	398	1 484	938	0	1 178
A 4	Albano	—	—	—	Hochtief Solutions AG	Stockholm	0	0	0	0	48 692	74 000
A 5	Studenspalatset	Bergsmannen S. 8	Norr tullsgatan 2	1920	Stockholms universitet	Stockholm	3 147	0	5 023	1 596	1 232	61 632
A 6	Spökslottet	Kungstenen 4	Drottninggatan 116	1700	Stockholms universitet	Stockholm	1 350	0	3 154	2 337	1 211	45 533
A 7	Arkitektur	Domherren 1	Östermalmsgatan 26	1970	KTH	Stockholm	12 021	136	15 016	1 249	5 294	100 000
B 1	Hagaskolan	Haga 4:35	Fogdevreten 2 A-D	1942	Karolinska Institutet	Solna	2 671	2 014	3 948	1 478	0	40 764
B 2	KI Science Park	Haga 4:35	Tomtebodavägen 23	1960	Swedish Orphan Biovitrum AB	Solna	24 747	0	99 386	4 016	0	1 301 474
B 3	SMI säk.lab.	Haga 4:35	Nobelsväg 23	2000	Smittskyddsinstitutet	Solna	1 068	0	10 621	9 944	0	62 527
B 4	Vir. Lab. SMI	Haga 4:35	Nobels väg 21	2005	Smittskyddsinstitutet	Solna	2 979	0	11 163	3 747	0	141 116
B 5	Smittskyddsinstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 18	1952	Karolinska Institutet	Solna	13 342	0	52 576	3 941	0	507 588
B 6	Bakteriologiska Inst.	Haga 4:35	Theorellsväg 3	1957	RIVEN under 2013	Solna	0	0	0	0	0	0
B 7	Röda Villan	Haga 4:35	Theorellsväg 5	2007	RIVEN under 2013	Solna	0	0	0	0	0	0
B 8	Rättsmedicin	Haga 4:35	Retzius väg 5	1951	Rättsmedicinalverket	Solna	4 619	0	9 873	2 137	0	123 522
B 9	Wargentinhuset	Haga 4:35	Nobels väg 12 A-B	1948	Karolinska Institutet	Solna	7 723	0	23 114	2 993	0	292 735
B 10	KI bibl., Frisks & Svettris	Haga 4:35	Theorellsväg 8A	1947		Solna	2 050	0	1 331	649	0	13 470
B 10	KI aula och kontor	Haga 4:35	Nobelsväg 6 B	2013	Karolinska Institutet	Solna	9 967	0	39 275	3 940		563 352
B 11	Farmakologiska Inst.	Haga 4:35	Nanna Svartz väg 2	1950	Karolinska Institutet	Solna	4 559	0	11 849	2 599	0	103 173

Fastighetsförteckning Region Stockholm



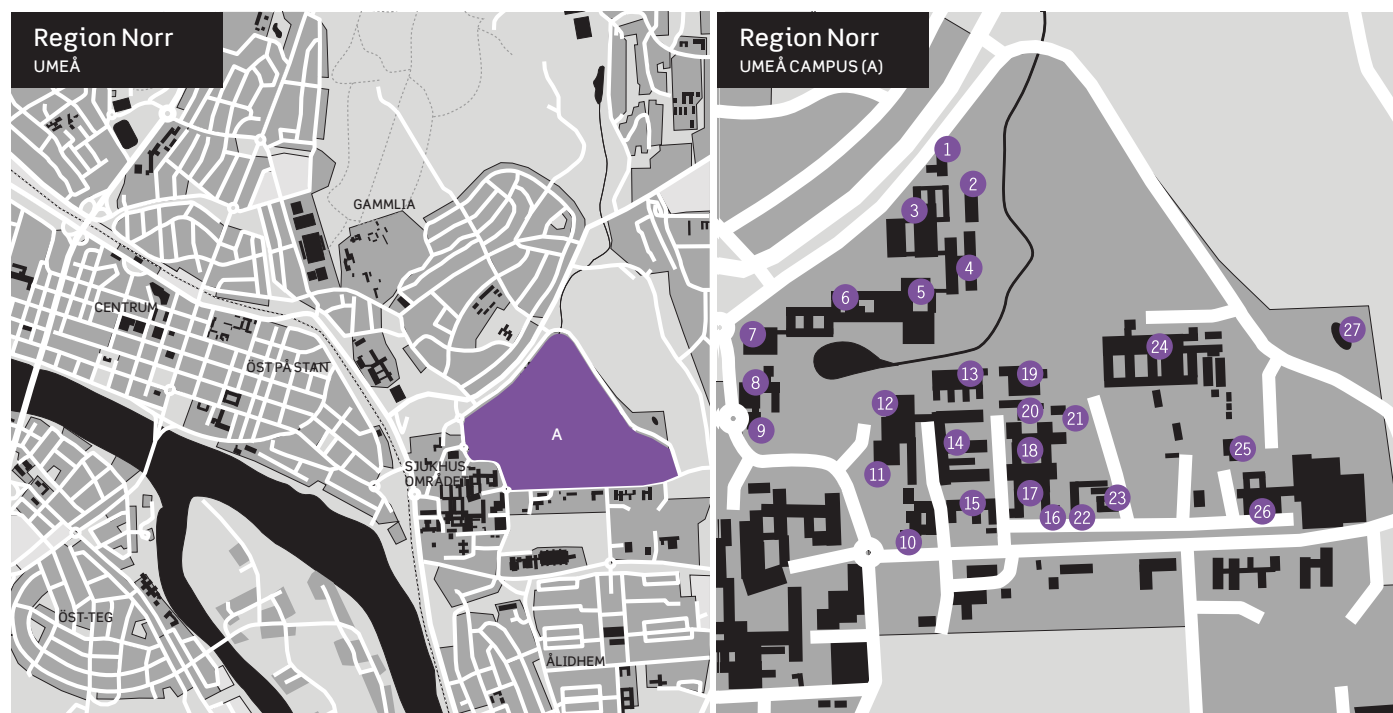
KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRNINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÅKTER INKL TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B	12	KI administration	Haga 4:35	Nobels väg 5	1951 Karolinska Institutet	Solna	5 347	0	11 155	2 086	0	152 543
B	13	Gammelgården	Haga 4:35	Nobels väg 2	1750 Karolinska Institutet	Solna	345	0	442	1 281	0	4 903
B	14	Ludwiginstitutet	Haga 4:35	Nobels väg 3	1948 Karolinska Institutet	Solna	5 918	0	11 927	2 015	0	106 696
B	15	CGB laboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 37	1950 Karolinska Institutet	Solna	4 451	0	16 174	3 634	0	184 622
B	16	Cell & molekylärlärologi	Haga 4:35	von Eulers väg 5	1960 Karolinska Institutet	Solna	4 521	0	31 339	6 932	0	213 320
B	17	Fysiologiska Inst.	Haga 4:35	von Eulers väg 4 A-B	1948 Karolinska Institutet	Solna	7 747	772	21 859	2 822	0	232 534
B	18	Inst. för Tumörbiologi	Haga 4:35	Berzelius väg 8	1983 Akademiska Hus	Solna	2 158	0	4 049	1 876	0	51 751
B	19	Astrid Fagreuslab.	Haga 4:35	Tomtebodavägen 2	2003 Karolinska Institutet	Solna	4 693	0	28 822	6 142	0	189 280
B	20	Hysesbostäder	Haga 4:35	Berzeliusväg 2 A-G	1949 Karolinska Institutet	Solna	646	0	438	677	0	1 428
B	21	Jernhusmark	Haga 4:35	Tomtebodavägen 3 D	— Akademiska Hus	Solna	1 313	157	1 524	1 161	0	0
B	22	Berzeliuslaboratoriet	Haga 4:35	Berzelius väg 3	1972 Karolinska Institutet	Solna	13 368	0	38 712	2 896	0	379 386
B	23	Restaurang Jöns Jacob	Haga 4:35	Retzius väg 24	1978 Karolinska Institutet	Solna	2 978	0	4 332	1 455	0	32 225
B	24	ICHAR	Haga 4:35	Nobels väg 9	1942 Karolinska Institutet	Solna	4 747	0	12 116	2 552	0	127 876
B	25	Scheelelaboratoriet	Haga 4:35	Tomtebodavägen 6	1997 Karolinska Institutet	Solna	18 990	0	54 554	2 873	0	794 961
B	26	P-hus KI söder	Haga 4:35	Tomtebodavägen 7-9	2003 Smittskyddsinstitutet	Solna	4 956	0	0	0	0	0
B	27	Retziuslab	Haga 4:35	Retzius väg 8	2001 Karolinska Institutet	Solna	14 526	0	60 467	4 163	0	664 206
B	28	Tomteboda, ECDC	Haga 4:35	Tomtebodavägen 11 A	1888 ECDC	Solna	11 545	575	21 688	1 879	319 319	285 983
B	29	Widerströmska huset	Haga 4:35	Tomtebodavägen 18A	2012 Karolinska Institutet	Solna	14 759	0	35 692	2 418	0	596 840
C	1	Ki-Syd huvudbyggnad	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 8	— Karolinska Institutet	Flemingsberg	35 773	0	66 160	1 849	26 941	623 852
C	2	Bipontus	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 10	1998 Karolinska Institutet	Flemingsberg	6 557	0	14 417	2 199	0	70 835
C	3	Pontus	Medicinaren 4	Alfred Nobels Allé 12	1998 Karolinska Institutet	Flemingsberg	5 927	0	11 918	2 011	0	98 104
C	4	Zanderska huset	Embryot 1	Alfred Nobels Allé 23	2002 Karolinska Institutet	Flemingsberg	16 819	0	40 256	2 393	36 119	463 873
D	1	Manne Sieghbathhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 24 A m fl	— Stockholms universitet	Stockholm	6 762	0	10 715	1 585	0	117 617
D	2	Geovetenskapens hus	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 6 A	1997 Stockholms universitet	Stockholm	18 143	0	49 586	2 733	0	563 591
D	3	Arrheniuslab.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 16 C-D	1973 Stockholms universitet	Stockholm	46 409	19	108 167	2 331	0	1 187 919
D	4	Frescatibackehusen	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 21 A	1944 Stockholms universitet	Stockholm	8 961	151	15 173	1 693	0	127 721
D	5	Nobelhusen	N Djurgården 1:48	Frescativ 14 A-B	— Sthlms Universitets Studentkår	Stockholm	1 362	0	1 549	1 137	0	11 707
D	6	Pic-Nic restaurang	N Djurgården 1:48	Frescativägen 18	— Restaurang Universitetet	Stockholm	287	0	448	1 560	0	2 822
D	7	Aula magna	N Djurgården 1:48	Frescativägen 6	1997 Stockholms universitet	Stockholm	6 480	0	19 065	2 942	0	269 101
D	8	Allhuset Lantis	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 7	1994 Stockholms universitet	Stockholm	9 332	51	11 237	1 204	291 895	95 186
D	9	Vaktm.bost Skära villan	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius väg 30	1800 Stockholms universitet	Stockholm	1 911	0	2 101	1 100	0	17 288
D	10	Rektorsämb. Bloms hus	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 16	1850 Stockholms universitet	Stockholm	1 420	0	1 873	1 319	0	18 081
D	11	Universitetsbibl.	N Djurgården 1:48	S. Arrhenius v 28	1982 Stockholms universitet	Stockholm	21 581	0	41 377	1 917	0	446 704
D	12	Södra Huset	N Djurgården 1:48	Universitetsv 10 A m fl	1971 Stockholms universitet	Stockholm	53 916	0	91 515	1 697	0	1 046 874
D	13	Studenthuset	N Djurgården 1:48	Universitetsvägen 2 A-F	2013 Stockholms universitet	Stockholm	5 205	0	15 296	2 939	0	199 986

Fastighetsförteckning Region Stockholm



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKAREAL, KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
E 1	KTH & Danshögskolan	Maskining, 1	Brinellvägen 58	1966	KTH	Stockholm	23 849	1 420	53 585	2 247	24 383	741 250
E 2	Byggnad för KTH	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 48	1946	KTH	Stockholm	4 313	0	8 997	2 086	0	163 504
E 3	Bergsvetenskap	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 23	1967	KTH	Stockholm	10 829	0	22 163	2 047	0	283 786
E 4	Väg- & vatten	N Djurgården 1:49	Brinellvägen 30-36	1972	Dans och Cirkushögskolan	Stockholm	6 492	241	9 135	1 407	0	116 997
E 5	Väg- & vatten	N Djurgården 1:49	Teknikringen 72-76	1957	KTH	Stockholm	9 269	0	19 821	2 138	0	277 824
E 6	Byggkonstruktion	N Djurgården 1:49	Teknikringen 78	1957	KTH	Stockholm	3 411	0	4 740	1 390	0	86 906
E 7	Lantmäteriet	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 30	1958	KTH	Stockholm	7 678	0	13 538	1 763	0	175 031
E 8	Hyresbostäder	N Djurgården 1:49	Teknikringen 60, 62	1947	Privatperson	Stockholm	2 262	0	1 698	751	0	3 263
E 9	Alfvén och Opera	N Djurgården 1:49	Teknikringen 31-35	1953	KTH	Stockholm	12 892	0	17 655	1 369	0	188 841
E 10	Röda Korset	N Djurgården 1:1	Brinellvägen 2	1927	KTH	Stockholm	6 420	0	20 538	3 199	0	361 047
E 11	Trafikstudier	N Djurgården 1:49	Teknikringen 10	1931	KTH	Stockholm	1 276	0	3 039	2 381	0	56 114
E 12	Rést Syster & Bror	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 22-24	1964	Festvåningen Muren AB	Stockholm	902	0	1 673	1 855	0	13 350
E 13	Farkostteknik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 6	1931	KTH	Stockholm	10 231	0	24 836	2 428	0	397 981
E 14	Byggnad för kemi	N Djurgården 1:49	Teknikringen 26-36	1922	KTH	Stockholm	19 831	0	52 023	2 623	0	690 375
E 15	Teknisk fysik	N Djurgården 1:49	Teknikringen 14	1962	KTH	Stockholm	4 313	0	20 665	4 791	0	145 127
E 16	Sing Sing	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen 30	1948	KTH	Stockholm	10 841	0	23 661	2 183	0	326 503
E 17	Värme- och kraft	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 14-18	1952	HI3G Access AB	Stockholm	32	0	0	0	0	-92
E 18	KTH Bibliotek	N Djurgården 1:49	Osquars backe 31	1917	KTH	Stockholm	9 350	0	22 681	2 426	0	322 040
E 19	Hållfasthetslära	N Djurgården 1:49	Drn Kristinas v 4-8	1943	KTH	Stockholm	4 346	0	7 372	1 696	0	211 170
E 20	KTH huvudbyggnad	N Djurgården 1:49	Lindstedtsvägen	1917	KTH	Stockholm	22 117	0	54 302	2 455	0	705 209
E 21	IVL	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 81	1930	IVL Svenska Miljöinstitutet	Stockholm	3 313	0	7 872	2 376	0	102 076
E 22	KTH adm.byggnad	N Djurgården 1:49	Valhallavägen 79	1935	KTH	Stockholm	2 915	0	4 374	1 501	161 507	98 123
E 23	Huvudbyggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 25	1939	Akademiska Hus	Stockholm	2 443	237	3 068	1 256	63 747	47 004
E 24	Provninganstalt	Forskningen 1	Drn Kristinas v 33 A-D	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	2 870	0	3 787	1 319	0	29 155
E 25	Försvarshögskolan	Forskningen 1	Drn Kristinas v 31	1920	Försvarshögskolan	Stockholm	16 400	0	44 033	2 685	0	701 545
E 26	Fd Hovjägarbostället	Forskningen 1	Drn Kristinas v 41	1886	Försvarshögskolan	Stockholm	263	0	359	1 365	0	4 115
E 27	Ytkemiska Inst.	Forskningen 1	Drn Kristinas v 47-51	1943	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Stockholm	6 680	0	9 741	1 458	0	89 323
E 28	Q-husen	Forskningen 1	Osqualdas väg 10-12	1991	KTH	Stockholm	13 554	0	30 637	2 260	0	407 964
E 29	KTH-byggnad	Forskningen 1	Drn Kristinas v 53	1958		Stockholm	1 752	0	1 748	998	0	12 267
E 30	Huvudbyggnad STFI	Forskningen 1	Drn Kristinas v 55-63	1946	Inventia AB	Stockholm	10 457	0	17 322	1 656	0	238 767
E 31	Trätek	Forskningen 1	Drn Kristinas v 65-67	1946	SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut	Stockholm	3 013	0	3 354	1 113	0	32 827
E 32	Röda Korsets högskola	N Djurgården 1:1	Teknikringen 1	1927	Röda Korsets högskola	Stockholm	4 164	0	6 960	1 671	0	117 982
E 33	GIH	Idrottshögskolan 1	Lidingövägen 1	1940	Gymnastik- och idrotts- högskolan	Stockholm	14 869	0	25 048	1 685	32 030	273 255

Fastighetsförteckning Region Norr



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKREAL- KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
A 1	Humanistpaviljong	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 4	1992	Umeå universitet	Umeå	595	0	569 956	0	4 686	
A 2	Norra BVH	Stadsliden 6:6	Humanioragränd 5	2003	Umeå universitet	Umeå	4 751	0	5 761 1 213	0	57 395	
A 3	Humanisthuset	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 3	1972	Umeå universitet	Umeå	13 535	0	14 134 1 044	0	191 256	
A 4	BVH	Stadsliden 6:6	Mediagränd 14	1992	Umeå universitet	Umeå	7 092	0	8 412 1 186	0	84 223	
A 5	Bibliotek	Stadsliden 6:6	Biblioteksgränd 12	1968	Umeå universitet	Umeå	19 708	0	17 989 913	0	228 850	
A 6	Samhällsvetarhuset	Stadsliden 6:6	Hörsalstorget 4	1968	Umeå universitet	Umeå	20 978	0	22 068 1 052	0	218 020	
A 7	Lärarutbildningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 30	1996	Umeå universitet	Umeå	8 899	0	10 010 1 125	0	99 133	
A 8	Förvaltningshuset	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 18	1983	Umeå universitet	Umeå	7 896	0	8 616 1 091	0	79 157	
A 9	Hus för samverkan	Stadsliden 6:6	Universitetstorget 14	2004	Umeå universitet	Umeå	2 841	0	5 101 1 795	0	45 097	
A 10	UCCB	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 5	1980	Umeå universitet	Umeå	6 802	0	21 147 3 109	0	251 559	
A 11	Aula Nordica	Stadsliden 6:6	Universums gränd 4	1987	Umeå universitet	Umeå	2 696	0	2 321 861	0	21 477	
A 12	Universum	Stadsliden 6:6	Universums gränd 8-10	1970	Umeå universitet	Umeå	8 953	265	8 276 924	0	59 115	
A 13	MIT	Stadsliden 6:6	Campustorget 5	1992	Umeå universitet	Umeå	12 846	0	21 833 1 700	0	176 757	
A 14	Naturvetarhuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 14	1970	Umeå universitet	Umeå	23 354	0	26 822 1 148	0	290 423	
A 15	Biologihuset	Stadsliden 6:6	Johan Bures väg 12	1963	Umeå universitet	Umeå	9 819	0	9 097 926	0	48 847	
A 16	Fysiologihuset	Stadsliden 6:6	Artedigränd 7	1969	Umeå universitet	Umeå	10 891	1 051	14 467 1 328	0	89 325	
A 17	KBC	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 6	1999	Umeå universitet	Umeå	11 369	0	18 541 1 631	0	155 806	
A 18	Kemihuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 10	1963	Umeå universitet	Umeå	11 417	0	12 699 1 112	0	113 545	
A 19	Teknikhuset	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 20	1992	Umeå universitet	Umeå	6 446	0	8 651 1 342	0	96 967	
A 20	Fysikhuset	Stadsliden 6:6	Linnaeus väg 20	1980	Umeå universitet	Umeå	3 200	0	3 912 1 223	0	47 125	
A 21	Kemiskt säkerhetshus	Stadsliden 6:6	Håkan Gulleasons väg 11	1985	Umeå universitet	Umeå	462	0	589 1 275	0	5 076	
A 22	Akademiska Hus kontor	Stadsliden 6:6	Artedigränd 2	1977	Akademiska Hus	Umeå	1 682	0	1 810 1 076	0	16 996	
A 23	Wallenberglab	Stadsliden 6:6	Artedigränd 14	1973	SLU	Umeå	1 000	89	1 614 1 614	0	9 821	
A 24	Sveriges lantbruksuniversitet	Stadsliden 6:6	Skogsmarksgränd 17	1978	SLU	Umeå	23 722	324	41 007 1 729	0	371 258	
A 25	NTK Kårhus	Stadsliden 6:6	Gösta Skoglunds väg 25	2007	Umeå universitet	Umeå	440	0	677 1 539	0	5 680	
A 26	Iksu Sportcenter	Stadsliden 6:6	Sportgränd 5	2006	Stiftelsen Universitetshallen	Umeå	5 307	0	6 862 1 293	0	75 542	
A 27	Umeå Campus Friidrottsarena	Stadsliden 6:6	Petrus Lestadius väg 15	2010	Umeå kommun	Umeå	393	0	3 149 n/a	0	34 380	
A	Mark samt utbyggnads- reserver Campus Umeå	Stadsliden 6:6	P-områden & vägar	—	Umeå universitet	Umeå	0	0	85	878 392	63 854	
B 1	D-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1971	Luleå tekn. univ	Luleå	15 292	0	20 312 1 328	0	96 067	
B 1	Centekhuset	Porsön 1:405	Tekniktorget 3	1987	Luleå tekn. univ	Luleå	1 576	0	1 830 1 161	0	17 324	
B 2	E-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen E12	1974	Luleå tekn. univ	Luleå	18 166	0	27 879 1 535	0	214 540	
B 3	K-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen 14	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	1 014	0	852 840	0	6 256	
B 3	F-Huset	Porsön 1:405	Laboratorievägen	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	25 689	0	31 806 1 238	0	331 649	
B 4	A-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén 2	1977	Luleå tekn. univ	Luleå	13 613	831	14 272 1 048	0	121 512	
B 4	Alfahuset	Porsön 1:405	Universitetsvägen A1	1993	Luleå tekn. univ	Luleå	4 631	0	5 399 1 166	0	49 039	
B 5	B-Huset	Porsön 1:405	Regnbågsallén B8, B10	1978	Luleå tekn. univ	Luleå	6 152	0	7 915 1 287	0	67 252	
B 5	Bibliotek	Porsön 1:405	Vintergatan 2	1994	Luleå tekn. univ	Luleå	6 355	0	7 829 1 232	0	72 525	

Fastighetsförteckning Region Norr



KARTA	HÄNVISNINGSNR. FASTIGHETS- NAMN	FASTIGHETS- BETECKNING	ADRESS	BYGGÅR	DOMINERANDE KUND	ORT	UTHYRINGSBAR AREA TOTALT, KVM	VARAV VAKANT	HYRESINTÄKTER INKL. TILLÄGG, TKR	MEDELHYRA KR/KVM	MARKREAL- KVM/REGISTER- FASTIGHET	BEDÖMT MARKNADSVÄRDE, TKR
B 6	C-Huset	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 1	1975	Luleå tekn. univ	Luleå	12 596	0	18 368	1 458	0	137 853
B 7	Idrottshall	Porsön 1:405	Universitetsvägen C 11	1976	Luleå tekn. univ	Luleå	2 457	0	1 756	715	0	9 298
B	Porsön	Porsön 1:405	Laboratorievägen D2	1998	Luleå tekn. univ	Luleå	0	0	129	0	322 072	2 661
B	Utbyggnadsreserv Campus Luleå	Porsön 1:405	—	—	—	Luleå	0	0	0	0	0	9 653
	Norrbyn fältstation	Norrbyn 2:122	Norrbyn	1984	Umeå universitet	Norrbyn	2 489	0	4 484	1 802	9 504	24 552
	Fastigheter under uppförande											63 370
TOTALT							337 124	2 560	439 050	1 302	1 209 968	4 164 921
Hyresreduktion och vakanser											-4 386	
Engångshyror											52 737	
Hyresintäkter sålda fastigheter											21 911	
Hyresintäkter netto											509 312	

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Bruttoinvesteringar

Årets investeringar i anläggningstillgångar.

Direktavkastning

Driftöverskott i relation till genomsnittligt bedömt marknadsvärde exklusive byggnader under uppförande.

Driftöverskottsgrad

Driftöverskott i relation till förvaltningsintäkterna.

Nettoinvesteringar

Utgående balans minus ingående balans för anläggningstillgångar, plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

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.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital efter schablonskatt

Resultat efter finansiella poster med avdrag för full skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på operativt kapital

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar i relation till genomsnittligt operativt kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i relation till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Finansieringskostnad enligt IFRS

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och marknadsvärdesförändring för finansiella derivat, i relation till räntebärande medelkapital.

Operativt kapital

Eget kapital plus räntebärande nettolåneskuld.

Periodiserad finansieringskostnad

Finansiellt netto i form av finansieringskostnad för lån, räntenetto för finansiella derivat och periodisering av realiserade resultat från finansiella derivat över det underliggande instrumentets återstående löptid, i relation till räntebärande medelkapital.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande lån, finansiella derivatinstrument samt kortfristiga räntebärande placeringar. Avsättningar till pensioner och liknande ingår ej.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansiella poster exklusive värdeförändringar fastigheter i relation till finansnetto exklusive värdeförändringar finansiella derivatinstrument men inklusive periodiseringar av realiserade resultat av derivatinstrument samt inklusive räntor som aktiverats i projekt.

Självfinansieringsgrad

Den del av årets anskaffning av materiella anläggningstillgångar som kunnat finansieras med under året internt tillförda medel.

Soliditet

Redovisat eget kapital (för moderföretaget inklusive eget kapital-andel i obeskattade reserver) i relation till utgående balansomslutning.

Totalavkastning

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning och värdeförändring uttryckt i procent.

ORDLISTA

Driftkostnader

Kostnader för åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Driftkostnader delas in i energi- och vattenförsörjning samt övriga driftkostnader.

Fastighetsadministration

Kostnader för förvaltning, löpande ekonomisk administration, uthyrning, hyresgästkontakter, hantering av register, kontrakt och ritningar, teknisk planering och uppföljning samt personaladministration.

Hyresintäkter

Bashyra uppräknad med index och uppskattad hyra för vakant uthyrningsbar lokalarea samt tillägg med avdrag för vakanser och hyresreduktioner.

Kvm BTA

Byggnadens bruttoarea. Utgörs av uthyrningsbar lokalarea LOA samt gemensamhetsutrymmen och omslutande konstruktionsarea.

Kvm LOA

Uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Räntebärande skulder

Räntebärande lån inklusive avsättningar till pensioner och liknande.

Underhållskostnader

Kostnader för åtgärder som syftar till att återställa ursprunglig standard och funktion av slitna eller skadade byggnadsdelar.

ADRESSER

HUVUDKONTOR

Akademiska Hus
Box 483
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 24 00
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se

REGIONER

Akademiska Hus region Syd
Ole Römers väg 2
223 63 Lund
Telefon: +46 46 31 13 00

Akademiska Hus region Öst
Olaus Magnus väg 34
583 30 Linköping
Telefon: +46 13 36 45 00

Akademiska Hus region Uppsala
Box 185
Artillerigatan 7
751 04 Uppsala
Telefon: +46 18 68 32 00

Akademiska Hus region Väst
Box 476
Stampgatan 14
401 27 Göteborg
Telefon: +46 31 63 25 00

Akademiska Hus region Stockholm
Box 1394
Berzelius väg 8, vån 3-5
171 27 Solna
Telefon: +46 8 685 75 00

Akademiska Hus region Norr
Box 7985
Artedigränd 2
907 19 Umeå
Telefon: +46 90 17 62 00

INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 april 2015	Årsstämma
28 april 2015	Delårsrapport januari-mars 2015
15 juli 2015	Delårsrapport april-juni 2015
28 oktober 2015	Delårsrapport juli-september 2015
Februari 2016	Bokslutsrapport 2015
Mars 2016	Årsredovisning 2015

www.akademiskahus.se

Kommunikationsbyrå: Solberg

Foto: Alex & Martin (Sid: Omslag, 2), Anders Bryngel (Sid: Inside omslag, 6, 13, 16, 19, 21, 22, 36, 46, 49, 110), Jean-Baptiste Béranger (Sid: 2, 81), Peter Jönsson (Sid: 2, 4), Tim Meier (Sid: 15), Ola Kjelbye (Sid: 22, 30, 39, 116), Brita Nordholm (Sid: 33), Rasmus Norlander (Sid: 39), Ahrbom och Partner Arkitektkontor (Sid: 40), Lenart Johansson (Sid: 41), Åke E:son Lindman (Sid: 43), Semrén & Månsson (Sid: 109).

Illustrationer: Jais Arkitekter, Sweco, Ahrbom och Partner Arkitektkontor, Kjellander + Sjöberg, Utopia Arkitekter, Nyréns Arkitektkontor AB.

Tryck: Göteborgstryckeriet.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Kerstin Lindberg Göransson, vd
telefon: +46 31 63 24 60
e-post: Kerstin.LindbergGoransson@akademiskahus.se

Jonas Ragnarsson, CFO
telefon: +46 31 63 24 81
e-post: jonas.ragnarsson@akademiskahus.se



