



Hållbarhetsredovisning 2008



AKADEMISKA HUS



Detta är Akademiska Hus

Med över tre miljoner kvadratmeter uthyrningsbar yta, ett fastighetsvärde på drygt 46 miljarder kronor och verksamhet på 32 orter över hela landet är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Vi ägs av svenska staten och vårt uppdrag är att på en fri marknad erbjuda universitet och högskolor lokaler i konkurrens med andra aktörer.

Vårt fastighetsbestånd sträcker sig från Kiruna i norr till Malmö i söder. Drygt 300 000 personer studerar, forskar och arbetar dagligen i våra fastigheter. Som experter på moderna forsknings- och utbildningsmiljöer bidrar vi till våra kunders framgång och till Sverige som internationell kunskapsnation. Vår storlek, unika kompetens och lokala närvaro gör att vi kan vara en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Vår höga finansiella kapacitet gör också att vi kan investera och hjälpa dem att expandera, även i lågkonjunktur och tider av finansiell oro.

För oss är hållbarhetsfrågorna en självklar del av vår kärnverksamhet. Lika viktigt som att vara ledande i branschen när det gäller energi-effektiviseringar och klimatoptimering i fastigheter är det att skapa värde för ägare, intressenter och kunder samt att vara en god arbetsgivare åt våra drygt 400 medarbetare.

Innehåll

Vd har ordet	4
Akademiska Hus vision	5
Ekonomiskt ansvar	
Ansvarsfull fastighetsförvaltning	6
Värdeskapande för ägare och intressenter	7
Ekonomiska indikatorer	8
Miljöansvar	
Akademiska Hus tar ansvar för miljön	9
Fyra viktiga miljöaspekter	11
Fyra långsiktiga miljömål	14
Miljöindikatorer	15
Socialt ansvar	
Friska och nöjda medarbetare	16
Dominerande marknadsaktör med stort ansvar	18
Sociala indikatorer	19
Medverkan	
Akademiska Hus levandegör campus i Umeå	20
Academicums energisatsning lönar sig i längden	21
Intressenter och hållbarhetsfrågor	
I samarbete med de viktigaste intressenterna	22
Samhällsåtaganden	
Aktiv medverkan i branschorganisationer	24
Utmärkelser	
Utmärkelser	25
GRI	
GRI (Global Reporting Initiative)	26
Om Akademiska Hus	
Detta är Akademiska Hus	29



I den här hållbarhetsredovisningen presenterar Akademiska Hus sitt hållbarhetsarbete utifrån dimensionerna ekonomiskt ansvar, miljöansvar och socialt ansvar, vilket följer definitionen av hållbar utveckling (sustainability). Hållbarhetsredovisningen publiceras i samband med Årsredovisningen och kompletterar denna. De ska läsas som en helhet. Hållbarhetsredovisningen riktar sig särskilt mot de grupper som har intresse för hållbarhetsinformation, såsom intresseorganisationer, kunder och hållbarhetsanalytiker.

Hållbarhetsredovisningen är strukturerad enligt följande: inledningsvis beskrivs Akademiska Hus ekonomiska ansvar vilket inkluderar uppdraget och ansvaret mot ägaren svenska staten. Därefter följer en beskrivning av Akademiska Hus miljöansvar följt av en del som berör företagets sociala ansvar, inklusive relationerna med anställda. Kapitlet "Intressenter och hållbarhetsfrågor" är skrivet ur ett intressentperspektiv och berör intressenters krav och viktiga förtroendefrågor. Kapitlet "Medverkan" ger läsaren detaljrik och exemplifierad information om Akademiska Hus hållbarhetsarbete.

Sedan år 2008 rapporterar Akademiska Hus enligt GRI nivå C+, enligt de krav som ställs av regeringen på statligt ägda företag och som är en del av näringsdepartementets ägarstyrning. Hållbarhetsredovisningen är bestyrkt av Deloitte som kontrollerat kvaliteten i de GRI indikatorer som använts. Hållbarhetsredovisningen avslutas med nyckeltal uppställda enligt GRIs indelning, (sid 26 – 28) där det också framgår vilka av GRIs indikatorer som uppfyllts. Data som presenteras rör kalenderåret 2008, från 1 januari till 31 december, och omfattar Akademiska Hus som koncern.

Omslag: På Ekologihuset vid Lunds universitet har Akademiska Hus byggt en av Nordens största solcellsanläggningar. Anläggningen uppgår till 767 kvm och genererade 2008 cirka 80 000 kWh.



Femton år med fokus på hållbarhet

I november 2009 är det femton år sedan Akademiska Hus som första fastighetsbolag satte hållbarhetsfrågorna riktigt i fokus. Idag är de en självklar del av vår kärnverksamhet.

Som nyutträd vd är hållbarhetsfrågorna en av mina viktigaste prioriteringar. Jag vet att de är viktiga för våra kunder, brukare, ägare och anställda. Att vara ledande på hållbarhet är idag ett nödvändigt konkurrensmedel när allt fler ställer frågor om vår klimatpåverkan, vår energianvändning och om våra fastigheter drivs med förnyelsebar el.

Under 2008 har intresset varit särskilt stort. Debatten om klimatpåverkan pågår överallt och kommer att påverka driften av våra fastigheter och de nybyggen vi projekterar.

Ett annat arbete som kommer att få stor påverkan på vår verksamhet är energideklarationerna. Här har vi satsat stora resurser och deklarerat nästan hela vårt stora bestånd under 2008. Cirka 700 byggnader har berörts. Med hjälp av den information som kom fram räknar vi med att kunna minska energianvändningen i våra fastigheter ännu mer. Det arbete som drivs i nära samarbete med våra kunder ska nu intensifieras.

Hållbarhet – ett begrepp med tre dimensioner

Hållbarhet är mer än enbart en miljöfråga. Det innefattar även socialt ansvar. Inom det sociala området har vi satsat på att förebygga ohälsa hos våra medarbetare. Sjukfrånvaron har halverats på tre år. Vårt Nöjd medarbetarindex, som mäter vad våra anställda tycker om oss som arbetsgivare, var 2008 det högsta hittills. Vi lägger också stora resurser på kompetensutveckling av våra medarbetare. Att vara en god, ansvarstagande och socialt medveten arbetsgivare är en nödvändighet för att i en allt hårdare konkurrens kunna anställa framtidens talanger.

Vi har också ett ekonomiskt ansvar, inte minst mot våra ägare. Trots osäkra tider står vi fortsatt starka finansiellt, och vårt goda rykte och höga kreditbetyg ger oss möjligheter att låna till förmånliga villkor på världens kreditmarknader. Det gör att vi kan investera och bidra till våra kunders expansion när efterfrågan på deras verksamhet ökar konjunktiskt mot konjunkturen. Det är en trygghet för kunderna och en garanti för utvecklingen av Sverige som kunskapsnation.

Akademiska Hus ska vara ett föredöme

Under 2009 kommer intresset för hållbarhetsfrågorna att öka ytterligare. Sverige har som ordförandeland i EU ansvaret för att få klart ett klimatavtal i Köpenhamn. Som statligt ägt företag har vi ett ansvar att vara ett föredöme i hållbarhetsfrågor, något som våra ägare är tydliga med i sin ägarstyrning. Ett resultat av det är årets hållbarhetsredovisning, gjord enligt GRI-riktlinjerna och granskad av våra revisorer. Det är vår första separata hållbarhetsredovisning och följer de nya krav på transparens som våra ägare infört från 2008.

Under 2009 kommer vi att anstränga oss än mer i vårt hållbarhetsarbete, framförallt med energismart fastighetsutveckling. Som ett av landets största fastighetsbolag och med femton års erfarenhet av frågorna har vi särskilt goda möjligheter att leda utvecklingen och att dela med oss av våra erfarenheter så att de kommer hela samhället till godo.

Utökad intressentdialog

Som ett forum för kompetensutveckling och kunskapsöverföring – inom bolaget såväl som fastighetsbransch och forskarvärld, men även gentemot kunder, ägare och samhälle – kommer vi att starta Energiakademien. Det är samtidigt ett sätt för oss att öka dialogen med er som läser den här redovisningen. Goda relationer är också en hållbarhetsfråga.

Göteborg den 5 mars 2009

Mikael Lundström



AkaVision återspeglar en gemensam värdegrund

AkaVision är Akademiska Hus övergripande policydokument. Här beskrivs Akademiska Hus sätt att arbeta, att möta kunder och att ta hand om tillgångarna.

Om AkaVision

AkaVision är det övergripande policydokument som skapats utifrån viljan att ge alla medarbetare en gemensam värdegrund för det dagliga arbetet och en enhetlig strategi som harmonierar med företagets affärsidé. Förutom affärsidé beskriver AkaVision även Akademiska Hus samlade värderingar och det förhållnings-sätt som ska prägla medarbetarnas relation till varandra och gentemot omvärlden.

Kreativitet, attraktivitet, långsiktighet, lönsamhet och effektivitet är fem nyckelord i Akademiska Hus verksamhet. Dessa fem nyckelord återspeglar Akademiska Hus kärnvärden och utgör också grunden i AkaVision.

Arbetet med AkaVision

Skapandet av AkaVision inleddes år 2004 med ett arbete i vilket alla Akademiska Hus medarbetare deltog. Genom grupparbeten identifierades Akademiska Hus inriktning och medarbetarnas gemensamma värderingar. Därefter genomfördes en större översyn av Akademiska Hus vision och övergripande strategier. Slutligen formulerades Akademiska Hus affärsidé och företagets övergripande ställningstaganden inom såväl marknad och ekonomi som jämställdhet och mångfaldsarbete. Allt detta samlades i ett enda övergripande policydokument. Dokumentet fick namnet AkaVision.

Dokumentet återspeglar medarbetarnas samlade värderingar. AkaVision är därmed Akademiska Hus viktigaste styrdokument genom vilket ledningen lägger fast strategier som leder i riktning mot förverkligandet av företagets affärsidé. Med AkaVision som grund upprättas även löpande ett antal direktiv och riktlinjer för vissa strategiska områden inom Akademiska Hus, till exempel fastighetsvärdering, finansiering, investering, redovisning, rapportering och miljöarbete.

Utbildningen i och utvecklingen av AkaVision

AkaVision är därmed det övergripande instrumentet för styrning och kontroll av Akademiska Hus och involverar såväl styrelse som ledning och medarbetare. AkaVision omsätts årligen i en övergripande affärsplan. Den fullständiga versionen av AkaVision finns tillgänglig för alla medarbetare på Akademiska Hus intranät Aka Campus samt i två olika foldrar som delats ut till alla medarbetare.

AkaVision i korthet

Strategier

Strategierna är de långsiktiga planer som leder i riktning mot förverkligandet av affärsidén. Men att planera på lång sikt är inte detsamma som att genomförandet av varje enskild del får ta lång tid. Strategier är till för att vi ska kunna arbeta med full kontroll – i det tempo som omvärlden kräver av oss.

Marknad

Marknaden finns där våra kunder finns. Universitet, högskolor och forskningsinstitut har historiskt varit våra dominerande kunder. Idag välkomnar vi även andra verksamheter som har en naturlig plats på eller nära våra campus, och som bidrar till att skapa en attraktiv levande helhet.

Fastigheter

Kundernas verksamhet står i centrum för hur vi utvecklar våra fastigheter och campusområden. Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat sätt och ger hög prioritet åt effektiva energilösningar.

Ekonomi och finans

Långsiktig lönsamhet får vi genom att ha tillräckliga marginaler på hyrorna. Vi tar alltid ut marknadsmässig hyra, och det är viktigt att kunden uppfattar den som konkurrenskraftig. Därför är kostnadseffektivitet ett livsvillkor för oss.

Medarbetare och ledarskap

För att nå våra mål strävar vi efter att arbeta enkelt, snabbt och säkert. Ansvar och befogenheter följs åt och delegeras så att vi kan ta beslut så nära kunden som möjligt, direkt i verksamheten.

Affärsidé

Akademiska Hus affärsidé är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag på kreativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Akademiska Hus ska:

- skapa uppmärksammade och kreativa miljöer för våra hyresgäster och därigenom bidra till att stärka Sverige som kunskapsnation.
- vara det mest attraktiva fastighetsbolaget för såväl kunder som medarbetare genom att ha fokus på ständiga förbättringar.
- genom långsiktighet i vårt ägande skapa en fastighetsförvaltning som är framsynt, flexibel och ger kunderna den service de efterfrågar.
- skapa värdetillväxt genom god lönsamhet och en långsiktig fastighetsutveckling.
- erbjuda de mest kostnadseffektiva lösningarna och agera affärsmässigt i öppen konkurrens.

Ansvarsfull fastighetsförvaltning

I Akademiska Hus ekonomiska ansvar ingår att tillgodose ägarens uppsatta krav liksom att långsiktigt förvalta och utveckla de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastighetsbeståndet utgör. Akademiska Hus verkar på en marknad med universitet och högskolor som främsta kundgrupp.

Akademiska Hus uppdrag

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

Därför finns Akademiska Hus

Akademiska Hus bildades år 1993 i samband med att den statliga Byggnadsstyrelsen bolagiserades. Bildandet av Akademiska Hus var en del av ett reformpaket som innehöll en förändring av formerna för den statliga fastighetsförvaltningen. Reformen medförde att de fastigheter som förvaltats i Byggnadsstyrelsen delades upp i två nya bolag, Akademiska Hus och Vasakronan, och en myndighet, Statens fastighetsverk. I uppdelningen fördelades universitets- och högskolebyggnader till Akademiska Hus, kulturhistoriska byggnader till Statens fastighetsverk och kontorsfastigheter till Vasakronan (som under 2008 förvärvades av AP-Fastigheter).

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

Ekonomiskt ansvar

Som ett av Sveriges största fastighetsbolag har Akademiska Hus ett ekonomiskt ansvar gentemot ägaren att långsiktigt förvalta de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastigheterna utgör. Fastigheterna tillhör i vid mening alla svenskar och ska förvaltas på bästa sätt för såväl nuvarande som kommande generationer.

Det är viktigt att Akademiska Hus drivs professionellt och kostnadseffektivt. Akademiska Hus söker ständigt förbättringsmöjligheter med målsättningen att kunna erbjuda sina kunder konkurrenskraftiga hyror och god service i fastighetsförvaltningen. De överskott verksamheten ger ska säkra investeringar i dagens och morgondagens akademiska miljöer. Överskottet ska också räcka för att ge ägaren avkastning på det kapital som ligger investerat i fastigheterna. Genom effektivitet, långsiktighet och ekonomisk stabilitet skapar Akademiska Hus trygghet och kvalitet för ägare, kunder och samhälle.

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

Akademiska Hus finansiella mål

Avkastningen, resultatet efter skatt, på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter över en konjunkturcykel. Dessutom ska utdelningen uppgå till 50 procent av resultatet efter finansiella poster, exklusive orealiserade värdeförändringar, med avdrag för aktuell skatt. Soliditeten bör vara lägst 35 procent.

och tryggt sätt finansiera verksamheten. Det innebär att Akademiska Hus hanterar en betydande upplåning på den internationella finansmarknaden. Vid utgången av 2008 hade Akademiska Hus 17 972 Mkr i lån, vilket motsvarar en belåningsgrad på 32,6 procent. Upplåningen sköts av finansenheter på Akademiska Hus och det ingår i bolagets ekonomiska ansvar att genom en professionell hantering säkerställa en ekonomisk trygghet för universitet och högskolor.

Värdeskapande för ägare och intressenter

Genom en professionell förvaltning och ansvarsfull finansiering skapas värde för ägare och intressenter – inte minst för de många brukarna av Akademiska Hus lokaler.

Värdeskapande för intressenter

Av de medel som universitet och högskolor betalar för sina lokaler går en stor del tillbaka till olika intressenter genom investeringar och kostnader för driften av fastigheterna. Det är kostnader för leverantörer, löner till anställda, räntor till kreditgivare och skatter till samhället. Över en tredjedel av intäkterna användes till inköp från leverantörer under 2008. Nästan en femtedel av medlen användes för att betala räntor till olika långgivare för finansieringen av fastigheterna. En del av intäkterna gick tillbaka till anställda och samhälle i form av löner och skatt. Av de intäkter som Akademiska Hus får av sina kunder för att tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler går en stor andel tillbaka till intressenter.

Genom det höga kreditbetyg som Akademiska Hus har tilldelats, långfristig AA-rating med "stable outlook" samt kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's, har Akademiska Hus inte påtagligt påverkats av den finansiella oron under 2008 utan har kunnat säkerställa goda krediter under hela denna turbulenta period. Tvärtom har Akademiska Hus noterat en stor utlåningsvilja från kreditgivare, eftersom bolaget uppfattas som mycket kreditvärdigt. Det har varit en styrka under den finansiella oron och en trygghet för Akademiska Hus kunder.

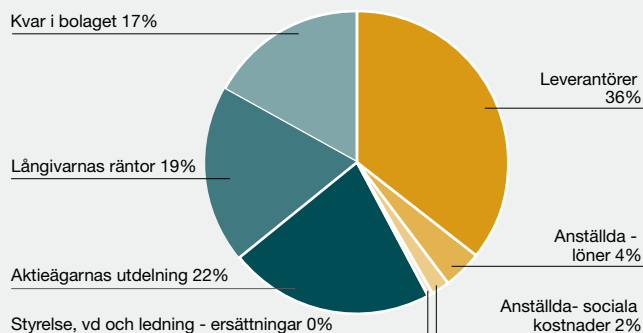
Värdeskapande för ägaren

Cirka 20 procent av intäkterna tillföll ägaren genom att utdelningsmålet uppfylldes. Avkastningen på eget kapital uppgick för 2008 till 0,7 procent. Avkastningskravet är att avkastningen på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den femåriga statsobligationsräntan plus fyra procentenheter sett över en konjunkturcykel. Ägarens krav för 2008 var 7,8 procent och nåddes därmed inte för året. Driftöverskottet blev 3 055 Mkr och utdelningen till ägaren föreslås för 2008 bli 978 Mkr. Fastigheternas värde förändrades under året genom den finansiella krisen och vid slutet av 2008 värderades fastighetsbeståndet till 46 351 Mkr jämfört med 48 389 för 2007.

Sedan bildandet 1993 har värdet på Akademiska Hus fastigheter ökat genom främst investeringar och värdetillväxt med 39 miljarder kronor till 46 miljarder. De senaste fem åren har värdet ökat med 8 miljarder kronor och det uppskattade marknadsvärdet på Akademiska Hus är enligt oberoende bedömare cirka 46 miljarder. Staten och därmed de svenska medborgarna har alltså under en lång rad av år kunnat dra fördel av ett finansiellt värdeskapande hos Akademiska Hus. Det är ett värde som förvaltas och utvecklas av Akademiska Hus på Näringsdepartementets uppdrag.

Värdeskapande per intressent

	Mkr	Andel, %
Leverantörer	1 564	36
Anställda - löner	165	4
Anställda - sociala kostnader anställda	94	2
Styrelse, vd och ledning - ersättningar	10	0
Aktieägarnas utdelning	967	22
Långgivarnas räntor	854	19
Kvar i bolaget	749	17
Utvidgat förädlingsvärde totalt	4 403	100

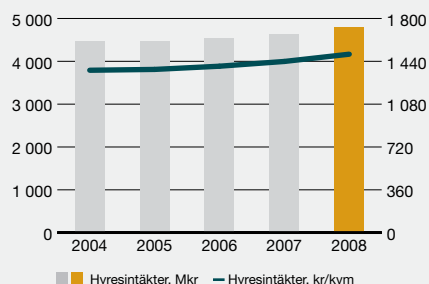


Förädlingsvärdet för 2008 inkluderar ej skatter. Bolagsskatten uppgick till -517 Mkr (intäkt).

Ekonomiska indikatorer

Hyresintäkter

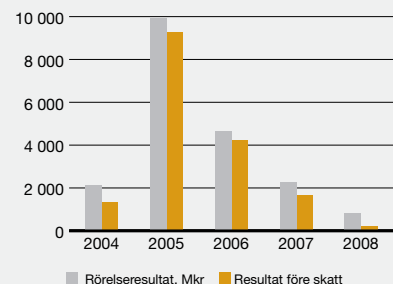
Mkr kr/kvm



Hyresintäkterna uppgick till 4 793 Mkr, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period föregående år (4 635).

Resultat

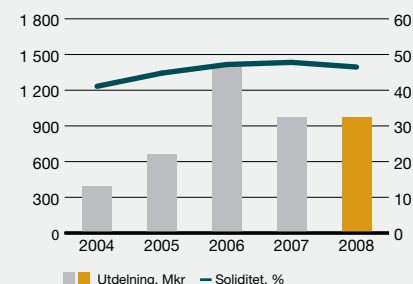
Mkr



Koncernens rörelseresultat uppgick till 822 Mkr (2 283). Resultatförsämringen orsakades av en negativ värdeförändring i fastighetsbeståndet vilken uppgick till -2 192 Mkr (-671). Resultatet före skatt uppgick till 232 Mkr (1 673).

Utdelning och soliditet

Mkr %



Utdelningen avseende 2007 uppgående till 967 Mkr översteg resultatet för 2008. Som en följd av detta sjönk soliditeten till 46,5 procent (47,8).

Resultaträkning (Mkr)

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet (*)	2008	2007	Förändring
Intäkter	693	716	501	763	1 662	512		4 846	4 635	211
Kostnader	-309	-258	-162	-310	-536	-205	-12	-1 791	-1 717	-74
varav energi, bränsle och vatten	-88	-80	-59	-116	-185	-53		-580	-530	-50
Driftöverskott	383	458	339	453	1 126	306	-12	3 055	2 918	137
Värdeförändring	-234	-739	-438	231	-784	-229		-2 192	-616	-1 576
Rörelseresultat	145	-285	-102	678	327	73	-14	822	2 284	-1 462
Årets resultat	42	-261	-138	457	180	42	426	749	1 253	-504
Direktavkastning	6,1%	6,4%	7,4%	6,9%	6,0%	7,6%		6,4%	6,0%	0,4%
Driftöverskottsgrad	55%	64%	68%	59%	68%	60%		63%	62%	1%
Driftkostnader, kr/kvm	270	244	235	303	303	211		270	244	-26
Energi, bränsle och vatten, kr/kvm	176	159	173	211	201	137		181	165	-16
Andel vidaredebiterad energi	39%	40%	39%	73%	65%	27%		53%	55%	-2%

Balansräkning (Mkr)

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet (*)	2008	2007	Förändring
Tillgångar (balansomslutning)	6 239	7 381	4 591	7 440	19 022	3 936	4 053	52 663	52 153	510
Skulder	3 704	4 515	2 931	4 289	11 014	2 170	-422	28 201	27 455	-746

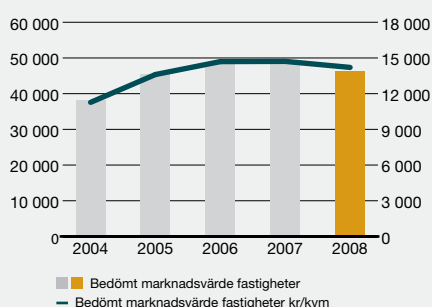
Fakta

	Syd	Väst	Öst	Uppsala	Stockholm	Norr	Övrig verksamhet (*)	2008	2007	Förändring
Bedömt marknadsvärde, Mkr	6 129	7 041	4 539	6 720	18 077	3 846		46 351	48 389	-2 038
Bedömt marknadsvärde, kr/kvm	12 196	12 830	12 699	11 702	19 996	10 165		14 207	14 713	-506
Bruttoinvesteringar, Mkr	75	601	371	603	373	283	19	2 325	2 183	142

(*) De stora posterna under Övrig verksamhet är i allt väsentligt hänförliga till allokeringen av koncerngemensam finansiering.

Fastigheternas värde

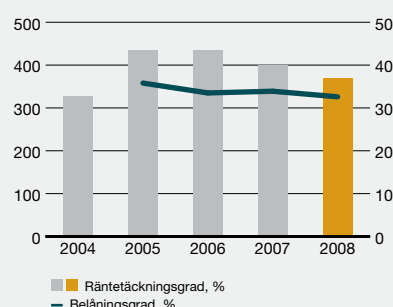
Mkr Kr/kvm



Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 46 351 Mkr (48 389). Värdeökningen är negativ och uppgår till -2 038 Mkr (-617).

Räntetäcknings- och belåningsgrad

%



Belåningsgraden uppgick till 32,6 procent för året. Räntetäckningsgraden uppgick till 369 procent.

Viktiga händelser

- Fastighetsrörelsen fortsätter uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde med ett ökat driftöverskott för perioden.
- Den finansiella oron har påverkat fastighetsvärderingen och därmed resultatet negativt.
- Bruttoinvesteringarna uppgick till 2 325 Mkr (2 183).
- Under hösten såldes del av fastigheten Tre Vapen 2 i Stockholm och bolagets hela bestånd i Härnösand.
- Akademiska Hus föreslås för 2008 lämna en utdelning uppgående till 978 Mkr.

Akademiska Hus tar ansvar för miljön

Akademiska Hus miljöansvar utgår från bolagets miljöpolicy. Den beskriver hur varje enskild medarbetare ska arbeta för att bidra till en hållbar utveckling av verksamheten.

Nätverksorganisation drivande i miljöarbetet

Akademiska Hus fastigheter finns på 32 svenska orter. Den stora geografiska spridningen gör att verksamheten är uppdelad i sex regioner. I var och en av regionerna, syd, väst, öst, Uppsala, Stockholm samt norr, finns en miljösamordnare som koordinerar miljöarbetet.

Akademiska Hus miljösamordnare utgör också koncernens miljönätverk, vilket ansvarar för hanteringen av miljöfrågor. Miljönätverket upprättar årligen en handlingsplan för Akademiska Hus miljöarbete. Syftet med handlingsplanen är att skapa engagemang, aktiviteter och visa på konkreta åtgärder både regionalt och på koncernnivå, kortsiktigt liksom långsiktigt.

Inom miljönätverket hanteras även frågor från såväl interna som externa intressenter samtidigt som erfarenheter överförs till de olika regionerna. Därmed är miljönätverket en av de allra

viktigaste funktionerna i Akademiska Hus miljöarbete.

Miljönätverket upprättar dessutom årligen förslag till övergripande miljömål utifrån Akademiska Hus fyra långsiktiga miljöaspekter – energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god inommiljö. De övergripande miljömålen fastställs sedan av koncernstyrelsen som i sin tur bryts ned av regionerna till detaljerade mål och regionala aktiviteter. Målen och aktiviteterna beskrivs i regionernas affärsplaner och följs upp i det ordinarie affärsplansarbetet. Avstämning sker också via ledningens genomgång på region- och koncernnivå.

Av de totalt 58 uppsatta koncerngemensamma aktiviteterna inom miljönätverkets handlingsplan avslutades 31 under året medan 22 fortfarande pågår. Exempel på pågående koncerngemensamma aktiviteter är riskanalysprojektet "Klimatpåverkan på byggnader" samt framtagandet av branschgemensamma

Hur kommer framtida klimatförändringar påverka fastighetsbeståndet?

Akademiska Hus miljönätverk inledde i september 2008 ett projekt med arbetsnamnet "Klimatpåverkan på byggnader". Syftet med projektet är att utreda hur ett scenario med framtida klimatförändringar kan komma att påverka bolagets befintliga och framtida fastighetsbestånd. Resultaten från projektet ska användas för att öka kunskapen om vilka typer av byggnadsmaterial som lämpar sig bäst och vilken utformning byggnader bör ha vid framtida klimatförändringar.

Projektet utgår från regeringens Klimat- och sårbarhetsutredning (SOU 2007:60 Sverige inför klimatförändringar, hot och möjligheter) som handlar om ett Sverige som i framtiden kraftigt påverkas av förändringar i klimatet. Analysen baseras på FN:s klimatpanels modeller samt klimatstatistik från 1960 och framåt. Analysen utgår från scenariot att klimatförändringar kommer orsaka kraftfullare och frekventare extremväder samtidigt som det framtida klimatet blir varmare och fuktigare.

De preliminära resultaten från projektet visar att framtida klimatförändringar kommer leda till allt större krav på underhåll av byggnader, samtidigt som livslängden för material i till exempel väggar, golv och tak, det så kallade "klimatskalet", kommer förkortas. Resultaten visar även att konstruktioner som använder uteluften som ventilation kommer bli mer riskabla. Exempel på sådana konstruktioner är kryppgrunder och kallvindar, det vill säga byggnadslösningar som i framtiden bör undvikas, eller åtminstone kontrolleras noggrant.



← Målsättningen med projektet "Klimatpåverkan på byggnader" är att öka kunskapen om vilken typ av påverkan framtidens klimatförändringar kan tänkas ha på Akademiska Hus fastighetsbestånd. De preliminära resultaten visar att mer regn och varmare väder kommer att ställa tuffare krav på arkitektur och materialval.

riktlinjer för miljöanpassat byggande genom medverkan i Kretsloppsrådets styrgrupp. Fem av de koncerngemensamma aktiviteterna som sattes upp under 2008 har ännu inte inletts.

Miljöpolicy för hållbar utveckling av verksamheten

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

Miljöpolicyen kommuniceras internt genom AkaVision och finns även tillgänglig på Akademiska Hus intranät AkaCampus. Den externa kommunikationen sker främst genom denna hållbarhetsredovisning liksom via Akademiska Hus hemsida.

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

Miljöpolicy i korthet

- Akademiska Hus ska vara miljöcertifierat och därmed uppfylla tillämpliga lagar, förordningar och andra krav.
- Akademiska Hus ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.
- Akademiska Hus bygger och förvaltar fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.
- Akademiska Hus verkar för att likvärdig miljöomsorg visas av kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners så att den får genomslag i hela verksamheten.
- Akademiska Hus ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion.
- För varje fastighet eftersträvar Akademiska Hus den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunder som Akademiska Hus.
- Akademiska Hus ska genom egen hög kompetens ligga i frontlinjen med utveckling och användning av modern och effektiv teknik med god miljöprofil som stöder byggnation och förvaltning och därmed ytterst våra kunders verksamhet.
- Vi vill värna om en god och uthållig ekologisk miljö.

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



Fyra viktiga miljöaspekter

Akademiska Hus ska utveckla campusområden och fastigheter som är långsiktigt konkurrenskraftiga och förvalta dessa på ett effektivt sätt med största möjliga hänsyn till miljön. Energihushållning, materialhushållning, utfasning av farliga ämnen och god inomhusmiljö är fyra viktiga aspekter i Akademiska Hus miljöansvar.

Energihushållning

Den mest betydande frågan för fastighetsbranschen och den största utmaningen för Akademiska Hus är att minska energianvändningen. El, värme och vatten utgör en stor del av de rörliga kostnaderna och därmed är energianvändningen förutom en viktig miljöfråga även en stor påverkbar kostnad. Akademiska Hus bedriver ett kontinuerligt arbete med såväl tekniska åtgärder i fastighetsförvaltningen som informationskampanjer och samarbeten med hyresgästerna för att minska energianvändningen. Målsättningen är att söka den bästa energilösningen för varje enskild fastighet. Som långsiktigt mål för den löpande energianvändningen har Akademiska Hus satt att mängden köpt energi (kWh/kvm) ska minska med 30 procent till år 2025 jämfört med år 2000.

Akademiska Hus har under våren skärpt bolagets energirelaterade mål för ny- och ombyggnationer. De nya målen ligger över de krav som Boverket ställer och sträcker sig från vilken typ av fläktmotor som bör användas till hur mycket energi ett fönster får släppa igenom.

Som del i arbetet för en minskad energianvändning i fastighetsbranschen medverkar Akademiska Hus i branschorganisationerna Bygga-bo-dialogen, Statens Energimyndighet, Boverket, Chalmers Energicentrum och Projekt Energisystem.

Energideklaration av byggnader

I februari 2008 energideklarerade Akademiska Hus den första byggnaden i fastighetsbeståndet enligt de krav som ställs i lagen (SFS 2006:985) om energideklaration av byggnader. Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Med det menas att lagen ska tillämpas på energi som används i syfte att påverka byggnaders inomhusklimat. Målsättningen är att minska påverkan på klimatet och därigenom nå riksdagens miljö- och energimål.

I enlighet med lagen anlitar Akademiska Hus under året en oberoende expert med särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö för upprättande av energideklarationer

för de cirka 700 berörda byggnaderna, motsvarande cirka 3,6 miljoner kvadratmeter. Vid årsskiftet hade cirka 600 av dessa energideklarerats. Byggnaderna kommer att förses med en skylt som verifierar att byggnaden deklarerats.

Återstående byggnader kommer att energideklarerats under inledningen av 2009 då Akademiska Hus i samband med arbetet på eget initiativ även valt att genomföra en mer grundlig kartläggning av byggnaderna. Avsikten är att energideklarationerna liksom Akademiska Hus egna kartläggning kommer integreras i det långsiktiga arbetet med energieffektiviseringar.

Preliminära beräkningar visar att det slutförda arbetet kommer bidra till en årlig besparingspotential på mellan 10 och 20 procent av koncernens energianvändning, främst i form av värme. Räknet i dagens energipris motsvarar det en årlig kostnadsreducering på mellan 70 och 150 miljoner kronor. I specifik

Incitament för ökad energihushållning

Akademiska Hus energihushållning kan förbättras ytterligare i takt med att incitamentsmodeller införs som gynnar såväl kunder som hyresvärd. Målsättningen är att fördela energikostnaderna mellan Akademiska Hus och kunderna på ett effektivt sätt som ger incitament för båda till energibesparingar. Fördelningen av energikostnaderna styrs dels av energianvändningens art och dels av byggnadens karaktär. För närvarande använder Akademiska Hus två incitamentsmodeller för ökad energihushållning:

- **Energikostnaderna debiteras som ett tillägg till hyran.** En kontraktssituation som främst används för laboratorieintensiva byggnader där verksamheten står för huvuddelen av energianvändningen. Genom att tilläggsdebitera energikostnaderna till hyran får kunden själv möjlighet att styra över energianvändningen. Därmed har kunden ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning.
- **Energikostnaderna ingår som en del i hyran.** En kontraktslösning som främst används för undervisningslokaler där huvuddelen av energiförbrukningen utgörs av uppvärmningskostnader. Genom att inkludera energikostnaderna i hyran kan Akademiska Hus påverka dessa genom effektiviseringsåtgärder. Akademiska Hus påverkbara kostnad är därmed ett ekonomiskt incitament till ökad energihushållning.



← Med fastigheter på 32 orter kan det lätt bli en hel del resande. Därför prioriterar Akademiska Hus i den mån det går videokonferenser före tjänsteresor. Årets miljöarbete kommer dessutom till viss del handla om just tjänsteresor. Akademiska Hus introducerar nämligen ett femte miljömål - att på både kort och lång sikt minska tjänsteresandet med flyg.

energianvändning har energideklarationerna när de avslutats reducerat Akademiska Hus totala energianvändning med över 25 kWh/kvm per år.

Materialhushållning

En viktig målsättning för Akademiska Hus är att aktivt arbeta för att effektivisera branschens hantering och hushållning av material. Under året har Akademiska Hus bland annat medverkat i styrgruppen till Kretsloppsrådets arbetsgrupp för den branschgemensamma standarden "Riktlinjer för kretsloppsanpassad avfallshantering vid byggproduktion och rivning". Akademiska Hus medverkan har bland annat resulterat i koncerngemensamma miljökrav i upphandlingsuppdrag för hantering av avfall och deponi samt inköp av varor och tjänster med syfte att reducera mängden byggavfall och öka materialhushållningen.

Införande av verktyg för rapportering av avfallsmängder

Sedan certifieringen enligt ISO 14001 år 2004 har det blivit allt mer tydligt att mängden avfall som genereras i Akademiska Hus löpande fastighetsdrift är knapp. Avfall uppstår snarare i samband med rivning och ombyggnader, medan avfall i form av spill och kassation främst uppstår vid nybyggnation.

I januari 2008 införde därför Akademiska Hus ett webbaserat verktyg för rapportering och uppföljning av avfallsmängder

vid rivning, nybyggnation och ombyggnader med syfte att dokumentera deponimängden i projekt. Någon summering av mängden byggavfall som går till deponi på enhets-, region- eller koncernnivå skedde dock inte under året då endast sporadisk rapportering skett. Arbetet med införandet av verktyget fortsätter under 2009.

Utfasning av farliga ämnen

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

Under året har Akademiska Hus engagemang i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen varit stort. Bland annat har Akademiska Hus tillsammans med Sveriges största fastighetsägare och byggherrar tagit fram en standard för miljöbedömning av byggvaror.

Kraftansamling för hållbart byggande

I februari 2008 lanserade Akademiska Hus i egenskap av delägare tillsammans med ett tjugotal av Sveriges största fastighetsägare ett gemensamt system för miljöbedömning av byggvaror. Systemet går under namnet Byggvarubedömningen (tidigare MilaB och Byggt Miljö) och fungerar som en gemensam stan-

dard och ett lättanvänt systemstöd för att bedöma byggvaror. Ambitionen med Byggvarubedömningen är att morgondagens hus ska byggas med miljöbedömda byggvaror. Systemet kommer till användning vid såväl byggnation som vid förvaltning och möjliggör val av material och produkter med bästa möjliga miljöprestanda.

Akademiska Hus har under året inlett arbetet med att implementera Byggvarubedömningen som system för bedömning av kemiska produkter i förvaltning, som system för bedömning av miljöpåverkan vid val mellan olika material och produkter samt som system för materialdokumentation. Arbetet kommer att fortsätta under 2009. Likaså kommer engagemanget i utvecklingen av Byggvarubedömningen att fortsätta under 2009 då Akademiska Hus finns representerat i föreningens styrelse.

God innemiljö

Akademiska Hus fastigheter och campusområden ska tillmötesgå kundernas över tiden skiftande behov. Därför satsar Akademiska Hus på att skapa goda innemiljöer vilket är en förutsättning för hälsa och arbetsglädje hos alla som ska studera och arbeta i koncernens lokaler. Utgångspunkten för Akademiska Hus miljöarbete är "människan i rummet", vilket innebär att hälsoaspekten prioriteras vid motstridiga miljöintressen.

Nöjdhetsindex (NKI) visar att Akademiska Hus kunder upplever lokalerna som trivsamma. NKI har totalt sett ökat från 69 till 70. På frågan om lokalernas inomhusklimat uppnåddes 58 (58), på frågan om man totalt sett är mycket nöjd med lokalerna uppnåddes 71 (71) och resultatet på frågan om lokalerna är ändamålsenliga utföll till 73 (75).

Radonmätningar

Akademiska Hus har under året inlett indikerande radonmätningar i alla byggnader som innehåller stadigvarande arbetsplatser. Dessa mätningar genomförs med så kallade radondosor med en omfattning om minst två dosor per byggnad upp till 5 000 kvadratmeter. För större byggnader används ytterligare minst en dosa per 5 000 kvadratmeter. Radondosorna ska placeras i de rum som bedöms vara mest utsatta och rum där stadigvarande arbete utförs.

Grundligare radoninventeringar med påföljande och utförligare mätningar i byggnader genomförs där förhöjda nivåer indikerats samt kan misstänkas utgöra hälsoproblem. Målet är att radonläget ska vara utrett och rapporterat till Strålsäkerhetsmyndigheten innan den sista december 2009.

Fyra långsiktiga miljömål

Akademiska Hus har formulerat fyra långsiktiga mål som ligger till grund för de miljömål som sätts inför varje nytt verksamhetsår.

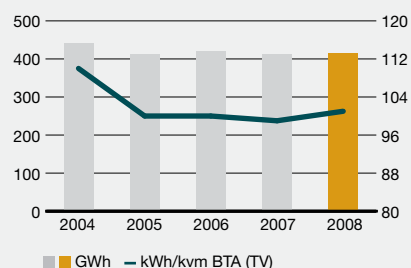
Strategi	Mål 2008	Måluppfyllelse	Långsiktigt mål
Energihushållning Vi ger hög prioritet åt energieffektiviseringar och utveckling av alternativ energiproduktion. För varje fastighet eftersträvar vi den mest effektiva energilösningen till nytta för såväl kunden som oss.	Vi ska minska mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, med 1,5 procent per år. Vi ska redovisa andelen hyreskontrakt där elanvändningen presenteras separat. Vi ska redovisa mängden utsläpp av koldioxid till luft beroende på egen eller indirekt energiproduktion. Vi ska medverka aktivt i branschens utvecklingsprojekt avseende energihushållning.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Minskade 1,6 procent. Total energianvändning uppgick till 811 GWh. ■ Cirka en tredjedel av hyreskontrakten separatredovisar elanvändningen. ■ Minskade 3,3 procent (totalt 48 249 ton). ■ Medverkat i: Energimyndighetens Belok-grupp, Energimyndighetens Energitvecklingsnämnd (EUN), Boverkets energiråd. 	Mängden köpt energi, angivet i kWh/kvm, ska minska med 30 procent till år 2025 jämfört med år 2000. För 2009 finns en ny långsiktig målformulering. Med utgångspunkt i 2008 ska energianvändningen (köpt energi per kvm) minska med 25 procent till år 2025.
Materialhushållning Vi bygger och förvaltar våra fastigheter på ett miljöanpassat och resurssparande sätt.	Vi ska ha ett system för hantering av statistik över deponimängder i projekt. Vi ska minska vårt materialflöde. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende materialhushållning.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Lanserat verktyget AkaProjekt. ■ Mätssystem saknas. ■ Medverkat i: Styrgruppen för Kretsloppsrådets riktlinjer "Avfallshantering vid byggande och rivning", ByggaBoDialogen. 	Mängden byggavfall som går till deponi ska uppgå till högst 10 procent år 2025.
Utfasning av farliga ämnen Vi ska verka för att kraven på att förebygga föroreningar som kan uppkomma i verksamheten uppfylls samt verka för att miljöarbetet ständigt förbättras.	Vi ska ha en handlingsplan för utfasning av PCB. Vi ska ha ett fungerande system för utfasning av oönskade kemiska produkter i förvaltningen. Vi ska ha ett fungerande system för bedömning av miljöpåverkan vid val mellan olika material och produkter. Vi ska ha ett fungerande system för dokumentation av inbyggda varor i projekt och förvaltning. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende utfasning av farliga ämnen.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Upprättat "Åtgärdsplan för sanering av PCB" för berörda byggnader. ■ Lanserat Byggvarubedömningen som miljöbedömningssystem av kemiska produkter. ■ Lanserat Byggvarubedömningen som miljöbedömningssystem av byggvaror. ■ Lanserat Byggvarubedömningen som system för dokumentation av inbyggda varor. ■ Medverkat i: Utvecklingen av Byggvarubedömningen, Kretsloppsrådets arbetsgrupper för utfasning av farliga ämnen. 	De material och produkter som används i byggnader eller i övrig verksamhet ska inte påverka människors hälsa eller miljö negativt.
Innemiljö Våra fastigheter och campusområden ska tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov.	Vi ska förbättra utfallet i Nöjd kundindex-enkäten med en enhet på frågorna om våra lokaler är trivsamma, har bra inomhusklimat och ändamålsenliga. Vi ska utreda radonläget i vårt fastighetsbestånd (och vid behov åtgärda detta innan år 2010). Vi ska inte ha några fuktrelaterade problem i fastighetsbeståndet. Vi ska medverka aktivt i branschens utveckling avseende en god inommiljö.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Utfall i NKI-mätning, jämfört med 2007: <ul style="list-style-type: none"> • "Trivsamma lokaler" 75 (76) • "Bra inomhusklimat" 58 (58) • "Ändamålsenliga lokaler" 73 (75) ■ Radonläge utrett i region norr och öst. Utredning pågår i syd, väst och Stockholm. Kontinuerliga mätningar i Uppsala. ■ Förhöjda fuktvärden uppmätta i ett fåtal byggnader. Inga konstaterade hälsoproblem. ■ Medverkat i: ByggaBoDialogen, Energi- och Miljötekniska Föreningen, Byggherrarnas MTK-grupp. 	Inga konstaterade hälsoproblem ska finnas registrerade på grund av våra byggnader eller deras egenskaper år 2020.

■ Helt uppfyllt ■ Delvis uppfyllt ■ Ej uppfyllt

Miljöindikatorer

Elanvändning

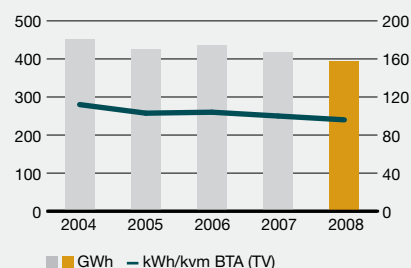
GWh kWh/kvm BTA (TV)



Akademiska Hus tillförs el via det nationella nätet. Andelen koldioxidfri genererad el (vatten- och kärnkraft) uppgår till 90 procent och 10 procent kommer från fossila bränslen.

Värmeanvändning

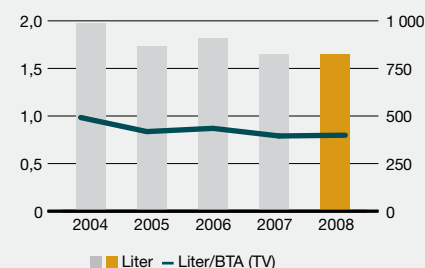
GWh kWh/kvm BTA (TV)



Andelen koldioxidfri genererad värme (bio- och spillenergi) uppgår till 80 procent och 20 procent kommer från fossila bränslen.

Vattenanvändning

Miljoner m³ Liter/BTA (TV)

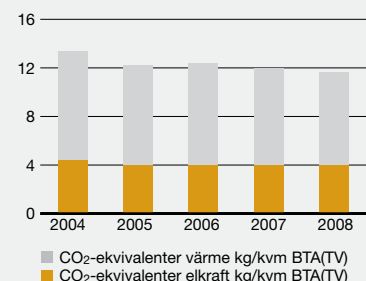


Akademiska Hus använder i helhet vatten från det svenska kommunala kretsloppet.

Region	El kWh/kvm LOA(TV)			El kWh/kvm BTA(TV)			Värme kWh/kvm LOA(TV)			Värme kWh/kvm BTA(TV)			Vatten liter/kvm LOA(TV)		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Syd	130	124	121	102	97	94	117	114	113	92	89	88	337	364	382
Väst	125	126	120	96	97	92	111	108	102	85	83	78	434	383	347
Öst	126	121	128	102	96	100	102	105	105	83	83	82	423	352	374
Uppsala	156	161	159	118	122	121	194	180	172	147	136	131	496	468	448
Stockholm	121	120	128	93	91	97	138	137	137	106	104	97	463	379	405
Norr	118	116	123	95	94	100	114	111	103	92	90	84	406	415	427
Totalt	129	128	130	100	99	101	134	130	124	104	100	96	435	395	399

CO₂

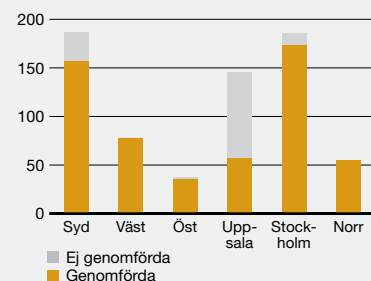
CO₂ kg/kvm



Redovisning av koldioxidsläpp baseras huvudsakligen på genomsnittsvärden för energi genererad i Sverige 2007. Utifrån förutsättningarna beräknas Akademiska Hus totala koldioxidutsläpp till 48 249 ton avseende elkraft och värme för 2008.

Energideklarationer

Antal



Akademiska Hus har tagit fram energideklarationer för 80 procent av byggnaderna (556 stycken av totalt 689) enligt lagen om energideklaration av byggnader som infördes med syfte att främja en effektiv energianvändning. Restande energideklarationer kommer att genomföras under första kvartalet 2009.

Viktiga händelser

- Vid 2008 års slut hade 80 procent av Akademiska Hus 689 utvalda byggnader energideklarerats.
- I februari lanserade Akademiska Hus i egenskap av delägare miljöbedömningssystemet Byggarubedömningen.
- Ett femte miljömål introducerades under året med syfte att minska resandet med flyg.

En god arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats

Akademiska Hus vill vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare. Vi erbjuder anställda goda förutsättningar för både yrkesmässig och personlig utveckling. Hälsa och jämställdhet värderas högt.

Statliga bolag i framkant

Regeringen och Näringsdepartementet beslutar om statens ägarpolitik och riktlinjer för företag med statligt ägande. Enligt dessa riktlinjer ska statliga bolag vara föredömen och ligga i framkant i arbetet med frågor som rör friska arbetsplatser, jämställdhet, mångfald och etik.

Akademiska Hus arbetar kontinuerligt med samtliga frågor. Genom ett aktivt arbete med strategisk kompetensutveckling och chefsförsörjning vill Akademiska Hus skapa goda förutsättningar för yrkesmässig och personlig utveckling. Målsättningen är att upplevas som en attraktiv och utvecklande arbetsgivare.

Attrahera och utveckla kompetens

I fastighetsbranschen arbetar i dag runt 100 000 personer. Statistik från SCB och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd visar att det under de närmaste åren kommer efterfrågas ytterligare 20 000 personer inom branschen, enbart som en följd av kommande pensionsavgångar.

Den svenska fastighetsbranschen kommer allmänt få allt större problem med rekrytering av personal till den operativa verksamheten. En orsak är avsaknaden av utbildningar, både på gymnasie- och högskolenivå, som är direkt inriktade mot branschen.

Akademiska Hus försöker tillsammans med andra företag och organisationer att skapa uppmärksamhet kring utbildnings- och bemanningsproblemen. Bland annat är Akademiska Hus medlem i Fastighetsbranschens utbildningsråd, som genom olika insatser arbetar för att tillgodose branschens behov av yrkeskunniga medarbetare.

Samtidigt som konkurrensen om kvalificerade medarbetare i fastighetsbranschen hårdnar, kommer det också bli ännu viktigare än tidigare att vid rekryteringstillfället förmedla Akademiska Hus positiva inställning till individuell utbildning och utveckling. Kombinationen av tekniskt intressanta förvaltningsmiljöer, stora och avancerade byggnadsprojekt och kundernas kvalificerade verksamheter bidrar också starkt till att attrahera nya medarbetare till Akademiska Hus.

Utbildning och utveckling

Utbildnings- och utvecklingstakten i koncernen är fortsatt hög. Eftersom merparten av Akademiska Hus kunder är verksamma

inom just högre utbildning och forskning är det viktigt att medarbetarna från början har en god utbildningsnivå och att de under sin anställning kontinuerligt vidareutbildar sig för att följa kundernas förnyade krav och förutsättningar. Utvecklingssamtal är en viktig grund för kompetensutveckling och målet är att alla medarbetare ska genomföra regelbundna utvecklingssamtal med sin närmaste chef.

Under 2008 uppgav 86 procent att de haft utvecklingssamtal med chef under det senaste året.

Utbildningskostnaden per anställd 2008 var i genomsnitt 20 500 kronor (20 000), vilket omfattar extern och intern utbildning. På grundval av affärsplaner och de individuella mål som diskuteras fram i utvecklingssamtalen, får varje medarbetare en personlig utvecklingsplan. Utbildningen omfattar både fördjupning inom respektive fackkompetenser, men även generella utbildningar inom till exempel kundrelationer och personlig utveckling.

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

Ännu nöjdare medarbetare

Hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation och med Akademiska Hus som arbetsgivare mäts årligen i en enkät. Årets enkät visade att Akademiska Hus medarbetare är påtagligt nöjda med sin arbetssituation. Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår i år till 70 vilket är en förbättring med en enhet och det högsta värde som någonsin uppmätts i koncernen.

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

Svarsfrekvensen i årets NMI var mycket hög då 94 procent (94) av medarbetarna deltog.

Resultatet redovisas på koncernnivå, på regional nivå samt för enskilda fastighets- och förvaltningsområden. Resultatet från medarbetarenkäten ligger till grund för ledares och chefs utvecklingsplaner, både på individuell nivå och gruppnivå.

Arbetsmiljöcertifiering

Koncernens arbetsmiljöarbete är certifierat i enlighet med AFS 2001:1 "Systematiskt arbetsmiljöarbete" sedan 2007.

Att vara certifierad innebär bland annat att Akademiska Hus åtagit sig att ständigt förbättra en redan god arbetsmiljö. I koncernen är 52 medarbetare (12 procent) engagerade i de formella arbetsmiljökommittéer som finns i de olika regionerna.

Certifieringen innebär också att Akademiska Hus årligen undersöker vilka risker som finns i den egna verksamheten, vilka risker som hyresgästerna har och vilka risker som har betydelse för Akademiska Hus medarbetares säkerhet och hälsa. Utifrån de identifierade riskerna kartläggs och utvecklas även medarbetares kompetens, nuvarande arbetsmetodik och övriga hjälpmedel för att kunna hantera dessa risker på säkert sätt.

En annan viktig del i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att informera såväl den egna personalen som inhyrda leverantörer och entreprenörer om de risker som specificerat arbete kan medföra. Denna typ av information utgörs oftast av lokala säkerhetsbestämmelser utformade av Akademiska Hus och eller tillsammans med hyresgästen.

Ett av de viktigare momenten i det certifierade arbetsmiljöarbetet är att följa upp och återföra resultatet till bolagets högsta ledning som beslutar om systemet fungerar och vilka åtgärder som behövs för att förbättra systemet.

På en fråga i medarbetarundersökningen om Akademiska Hus hanterat arbetsmiljöfrågor på ett bra sätt instämmer 84 procent av medarbetarna. Även övriga arbetsmiljöfrågor får bra resultat i undersökningen.

Medarbetarna uppmuntras att påverka sin egen arbetssituation genom bland annat medarbetarenkäten, utvecklingssamtal, förbättringsförslag och engagemang i koncerngemensamma projekt.

Friskvårdssatsning

Akademiska Hus startade 2005 ett treårigt hälsoutvecklingsprogram för att öka medvetenheten om hälsa och minska ohälsan bland medarbetarna. Målsättningen med programmet var att minska riskerna för arbetsskador samt reducera sjukfrånvaro och personalomsättning. Dessutom har alla medarbetare erbjudits ett årligt friskvårdsbidrag på 3 000 kronor.

Mottagandet hos de anställda har varit positivt. Sedan starten har cirka 87 procent av Akademiska Hus personal deltagit i hälsoutvecklingsprogrammet i någon form.

Den kraftiga reduktionen i sjukfrånvaron sedan 2005,

52 procent, visar att programmet har haft en påtaglig effekt med friskare medarbetare. Sjukfrånvaron uppgick under året till 2,6 procent (3,3), varav långtidssjukfrånvaron, det vill säga sammanhängande sjukfrånvaro omfattande minst 60 dagar, utgjorde 1,1 (2,1) procentenheter.

I hälsoutvecklingsprogrammet ingick även utbildning av regionala friskvårdsinspiratörer som kommer att driva och stimulera medarbetarna i det fortsatta friskvårdsarbetet.

För att förebygga och minska kostnaderna för sjukfrånvaron har Akademiska Hus tillsammans med Alecta arbetat fram en koncerngemensam rutin för sjuk- och rehabiliteringshantering. Rutinen har förankrats hos samtliga chefer som också har fått en utbildning i hanteringen. Målet är att genom en enhetlig hantering som tydliggjorts för både chefer och medarbetare skapa förutsättningar för ett bättre omhändertagande när någon drabbas av sjukdom.

Akademiska Hus har diplomerats av Alecta pensionsförsäkring för sitt arbete med att stärka kunskapen inom företaget om bland annat ITP, sjukfrånvarokostnad och rutiner för att upprätthålla kontakt med sjukskrivna medarbetare.

Personalomsättning

Personalomsättningen fortsätter att ligga på en relativt normal nivå, 6,9 procent (7,7), med mellan tio och femton pensionsavgångar årligen. Antalet medarbetare uppgick vid årets slut till 420.

Mot bättre balans i könsfördelningen

Av Akademiska Hus 420 medarbetare är 24 procent kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen både inom befattningarna i organisationen och inom ledningsgrupper och koncerngemensamma nätverk. I de mer operativa befattningarna är fastighetsbranschen fortfarande mycket mansdominerad, men Akademiska Hus har exempelvis åtta kvinnliga förvaltare och åtta kvinnliga projektledare i traditionellt manliga befattningar.

Mångfaldsarbete

I Akademiska Hus riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald som bland annat innebär att företaget vid varje rekryteringstillfälle ska väga in etnisk mångfald som en viktig faktor.

Cirka 10 procent av Akademiska Hus medarbetare, det vill säga 44 personer, har utländsk bakgrund med minst en förälder född utanför Sverige.

Ledande marknadsaktör med stort ansvar

Akademiska Hus har ofta en stark ställning på de marknader koncernen är verksam på. Därför har företaget ett särskilt stort ansvar för en god etik i affärsrelationer med kunder och leverantörer. Akademiska Hus etikpolicy är ett verktyg för att säkerställa detta.

Stort ansvar

Koncernens leverantörer kan ses som en förlängning av den egna verksamheten. Därför ska Akademiska Hus ansvarstagande även gälla för företagets leverantörer. Detta regleras genom de leverantörsavtal som upprättas.

Många av de leverantörer som Akademiska Hus arbetar med är mycket avancerade vad gäller miljöansvar och ansvarsfrågor som arbetsvillkor, hälsa och säkerhet. Det är krav som ställs på dessa för att få vara leverantörer till koncernens projekt. Samtidigt finns i dag inget tydligt system för att inspektera att leverantörer håller sig till de krav som ställts i avtal. Detta är ett utvecklingsområde för framtiden. Akademiska Hus är ofta en stor kund för vissa leverantörer och de upphandlingar som genomförs kan vara stora och viktiga. Därför ska koncernen agera transparent och inte under några omständigheter låta sig påverkas på ett otillbörligt sätt.

Integritet viktigt

Akademiska Hus ska ses som ett företag med hög integritet och moral som driver och utvecklar en affärsmissig och kundfokuserad verksamhet. För att uppnå det måste alla anställda känna till och efterleva koncernens etiska och moraliska åtaganden, det vill säga uppfattningar om vad som är rätt och fel. God etik kräver att alla tar på sig ett personligt ansvar. I god etik ligger ärlighet, hjälpsamhet och att stödja varandra både i yrkesrollen och privat. God affärsmoral kräver i samarbetet med hyresgästerna att göra allt som utlovats och vid eventuella misstag rätta till dessa utan diskussion.

Eftersom Akademiska Hus har en hög marknadsandel är agerandet särskilt viktigt. En god service till kunder och till brukare ska stå i centrum. Akademiska Hus har ett viktigt ansvar att tillhandahålla attraktiva och ändamålsenliga miljöer och det är ett ansvar Akademiska Hus ska leva upp till. Det är en viktig grund för Akademiska Hus existensberättigande. Nöjd kundindex följer upp detta och visar att Akademiska Hus kunder generellt är mycket nöjda. NKI är en undersökning med 620 beslutsfattare och verksamhetsföreträdare. De var mer nöjda med Akademiska Hus som hyresvärd jämfört med föregående år. NKI blev 70, en ökning från 69 och innebar att det uppsatta målet på 70 uppnåddes. 91 procent av respondenterna anser att Akademiska Hus var minst lika bra eller bättre jämfört med föregående år.

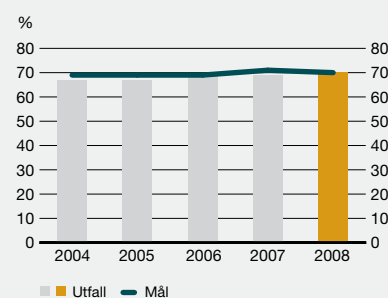
Etikpolicy

Sedan 2007 arbetar Akademiska Hus med en etikpolicy som stödjer alla medarbetare i den dagliga verksamheten och tydliggör företagets ställningstaganden. Etikpolicyn klagör vilka förväntningar som finns på personalen gällande kontakter med omvärlden och agerande i företagets namn. Etikpolicyn rör allmänna principer om efterlevnad av affärsidé samt moraliska och etiska värden. Den innehåller även utförlig information om konkurrens, mutor, bestickning, representation och relationer till omvärld och anställda emellan. Samtliga anställda inom Akademiska Hus har utbildats om etikpolicyns innehåll. Etikpolicyn finns även tillgänglig på Akademiska Hus plattform för intern information och kommunikation, intranätet AkaCampus.

Etikpolicy i korthet

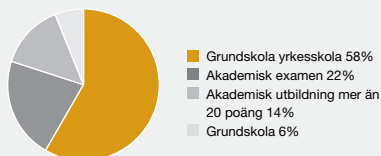
- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en oklanderlig affäretik.
- Akademiska Hus ska sträva efter att ha en ömsesidigt stark och varaktig relation till sina anställda och sina kunder.
- Akademiska Hus ska med beaktande av målsättningen att upprätthålla en ekonomiskt sund och framgångsrik verksamhet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

Nöjd kundindex



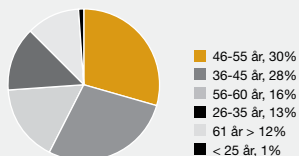
Sociala indikatorer

Utbildningsnivå



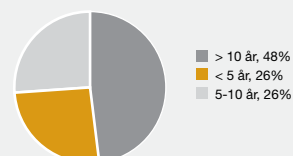
Nästan hälften av bolagets anställda utgörs av drifttekniker med relevant erfarenhet eller yrkesutbildning. Ledningspersonal har oftast akademisk examen eller utbildning.

Åldersfördelning



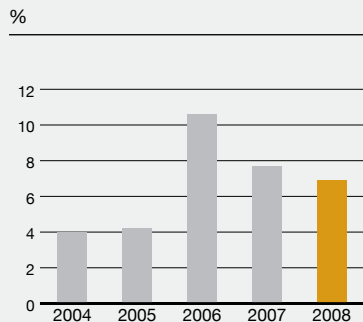
30 procent av Akademiska Hus anställda är mellan 46 och 55 år.

Anställningstid



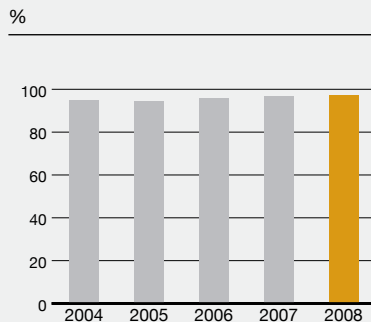
74 procent av medarbetarna har varit anställda i över 5 år.

Personalomsättning koncernen



Personalomsättningen för 2008 uppgick till 6,9 procent (7,7). Antalet pensionavgångar de närmaste åren är mellan 10-15 vilket motsvarar cirka 3 procent.

Frisknärvaro



Sjukfrånvaron uppgick 2008 till 2,6 procent (3,3) varav långtidsfrånvaron utgjorde 1,1 (2,1) procentenheter. Akademiska Hus har sedan 2005 ett hälsoutvecklingsprogram och sedan 2008 en sjukvårdsförsäkring för samtliga anställda.

Fördelning av antal anställda i befattning och kön

	Kvinnor	Män
Fastighetstekniker	5	156
Förvaltare	8	22
Fastighetschefer	0	9
Projektledare	8	21
Ekonomipersonal	35	11
Ledning	4	9
Övriga tjänster	42	90
Totalt	102	318
Andel i procent	24	76

Av Akademiska Hus anställda är 24 procent kvinnor. Det finns en medveten strävan att uppnå en bättre balans i könsfördelningen.

Utdrag ur medarbetarundersökningen

	2006	2007	2008
Jag ställer upp på bolagets mål	86	86	86
Jag är totalt sett mycket nöjd med mina arbetsuppgifter	78	80	80
Vårt bolag satsar på utbildning av medarbetarna för att utveckla företagets samlade kompetens	74	75	78
Jag är totalt sett mycket nöjd med min närmaste chef	79	78	79
Jag har befogenheter att själv åtgärda problem som uppstår i arbete	84	84	84
Trivs du på jobbet	88	91	87

Nöjd medarbetarindex (NMI) - bakomliggande faktorer

	2006	2007	2008
Arbetsgivare	71	74	75
Arbetsuppgifter	78	80	80
Samarbete och organisation	64	66	67
Kompetens och utveckling	76	77	78
Information	73	75	76
Mål och kvalitet	73	76	77
Utvecklingssamtal	70	75	77
Ledarskap	79	78	79
Lön	43	50	52
Fysisk arbetsmiljö	84	82	80
Total NMI	66	69	70

Viktiga händelser

- Årets Nöjd medarbetarindex (NMI) uppgår till 70, vilket är det högsta värde som någonsin uppmätts.
- Sjukfrånvaron har sedan starten av Akademiska Hus hälsoutvecklingsprogram år 2005 reducerats med 52 procent.
- Utbildningskostnaden per anställd 2008 var i genomsnitt 20 500 kronor.

Akademiska Hus levandegör campus i Umeå

IKSU sportcenter i Umeå växer så det knakar. Akademiska Hus tillbyggnad under 2007 var startskottet för ett aktivt campus där studier, idrott och forskning samverkar och skapar kreativa möten.

IKSU sportcenter är med dagens 21 000 kvadratmeter en av Europas största idrottsanläggningar. Anläggningen som är belägen på Campus Umeå utgör ett nav i stadens idrottsmiljö och lockar över 1,2 miljoner besökare varje år.

För två år sedan insåg föreningen bakom IKSU sportcenter att anläggningen var för liten. Som ägare av marken och fastigheterna på campus hade Akademiska Hus under lång tid följt IKSU sportcenters tillväxt med stort intresse. Ett samarbete med idrottsföreningen IKSU, en av Sveriges största idrottsföreningar med cirka 17 000 medlemmar, föll sig därför naturligt.

Sammanlänkande utbyggnad

Utbyggnadsprojektet inleddes med att den väg som begränsade förbindelsen mellan IKSU sportcenter och campus flyttades samtidigt som fler bil- och cykelparkeringar byggdes. Därmed förbättrades trafiksituationen runt anläggningen samtidigt som IKSU sportcenter kunde integreras med övriga campus.

Därefter byggdes en restaurangdel, studieplatser, en stor bollhall, fyra beachvolleyplaner, butiker, större omklädningsrum, ett internetcafé och fler utbildnings- och kontorslokaler. Allt som allt 6 000 kvadratmeter. Utseendemässigt föll valet på att fortsätta med anläggningens röda träfasad eftersom det kändes naturligare att fortsätta hålla ihop byggnaderna i stället för att närma sig universitetets gula tegel.

I mars 2007 invigdes utbyggnaden som i dag ägs och förvaltas av Akademiska Hus, med idrottsföreningen IKSU som hyresgäst. Utbyggnaden var en investering på 64 miljoner kronor och är ett uppskattat inslag i campusmiljön.

Ännu mer på gång

Men ännu mer är på gång. Akademiska Hus har nämligen nyligen fått klartecken från Umeå kommun att uppföra en friidrottsarena i närheten av IKSU sportcenter. Den fullstora utomhusanläggningen kommer att uppfylla villkoren för att hålla både nationella och internationella tävlingar.

Arenan blir ett värdefullt inslag på campus och en viktig del i den mer fokuserade idrottsprofil som området fått genom IKSU sportcenters expansion. Akademiska Hus deltar därmed i den storsatsning som ska lyfta fram Umeå som idrottsvetenskapens hemvist.



↑ I den nya utbyggnaden möts besökarna av en inglasad entrégata, som förbinder utbyggnaden med den äldre delen. På samma våning finns det tre butiker och en balkong från vilken man kan blicka ut över bollhallen.



↑ IKSU står för Idrottsklubben Studenterna Umeå. Samarbetet med Akademiska Hus ökar IKSU sportcenters integration med övriga campus och skapar därigenom ett mer levande och attraktivt campusområde. För de som vill förena sitt idrottsliv med tillgång till Internet, finns det ett internetcafé på plan 2.

Academicums energisatsning lönar sig i längden

Academicum på Medicinareberget i Göteborg får både värme och kyla från ett borrhålslager beläget på 200 meters djup. Det är en energieffektiv lösning som ser till att hålla nere den årliga energianvändningen under 90 kWh/kvm per år, vilket är betydligt lägre än svenska byggnormer.

På campusområdet Medicinareberget finns stora delar av den medicinska och naturvetenskapliga forskningen inom Göteborgs universitet samlad. Närheten mellan utbildning, forskning och näringsliv bidrar till en attraktiv campusmiljö där närheten till Sahlgrenska universitetssjukhuset spelar en central roll.

Här, tätt bland byggnaderna, ligger Academicum, som är en representationsbyggnad för Sahlgrenska Akademien. Tack vare Academicums strategiska läge fungerar byggnaden som en förbindelselänk till Sahlgrenska universitetssjukhuset och samlingspunkt för lärare, studenter och Sahlgrenska Akademiens ledning. Byggnaden inrymmer kansli, sammanträdesrum, seminarierum samt en aula och består av två olika delar om vardera drygt 2 500 kvm. Den ena, äldre delen av byggnaden, helrenoverades under 2003 medan den andra delen är en nyare tillbyggnad som uppfördes under samma år.

Energieffektiv anläggning enligt enkel princip

Redan i planeringsstadiet av Academicum, under 2002, åtog sig Akademiska Hus att åstadkomma en energieffektiv anläggning. Målsättningen var att den totala mängden köpt energi, inklusive hyresgästel, skulle understiga 100 kWh/kvm per år.

Akademiska Hus beslutade därför att Academicum skulle försörjas med energi från ett borrhålslager. Det innebär att byggnaden försörjs med värme och kyla från ett lager beläget 200 meter under jorden. Principen är enkel. På sommaren kyls Academicum genom att värmen i lokalerna förs ned i borrhålslaget via elva stycken 200 meter djupa borrhål, och på vintern tas värmen i marklagret tillvara med hjälp av marklagrets tre värmepumpar.

Mätningar visar imponerande resultat

Mätningar som genomförts på Academicums tillbyggnad visar att Akademiska Hus energisatsning lönar sig. Mellan juni 2007 och maj 2008 låg energianvändningen för Academicums nya tillbyggnad på 90 kWh/kvm per år inklusive hyresgästernas egen förbrukning. Det är ett imponerande resultat med tanke på att Boverket kräver att energianvändningen för nya hus inte får överstiga 110 kWh/kvm per år, exklusive hyresgästel.

Academicums borrhålslager reducerar energianvändningen. Behovet av köpt energi för värme och kyla minskas ned till en femtedel av vad som annars är vanligt för den här typen av lokaler i genomsnitt.

Köpt elenergi juni 2007 - maj 2008

Academicum, nybyggd del

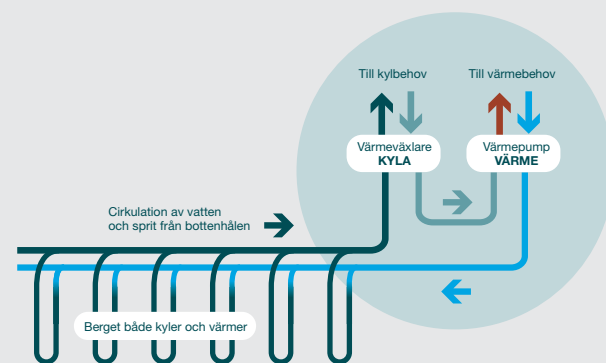
	kWh/år	kWh/kvm per år
Academicum el värmepump	119 698	46,4
Academicum fastighetsel	24 280	9,4
Academicum hyresgästel	82 519	32,0
Academicum totalt	226 504	87,8

Tillkommer köpt värme cirka 0,3 kWh/kvm per år

Boverket kräver att den totala mängden köpt energi ska understiga 110 kWh/kvm per år för nya hus, exklusive hyresgästel.



↑ Campusområdet Medicinareberget i Göteborg. Akademiska Hus vision är att området ska bli Europas mest attraktiva medicinska och biovetenskapliga miljö.



↑ I dag har Akademiska Hus borrhålslager i Göteborg, Karlstad, Örebro och Lund. Det femte och hittills största finns i Lund. Lagret där består av 153 borrhål, på cirka 230 meters djup.

I samarbete med de viktigaste intressenterna

Akademiska Hus befinner sig i ett nätverk av viktiga intressenter som är avgörande för att Akademiska Hus ska kunna utföra sitt uppdrag. För det krävs en nära dialog och god samverkan med de olika intressentgrupperna.

Akademiska Hus verksamhet sker i nära samverkan med företagets viktigaste intressenter. Denna samverkan är en förutsättning för Akademiska Hus uppdrag.

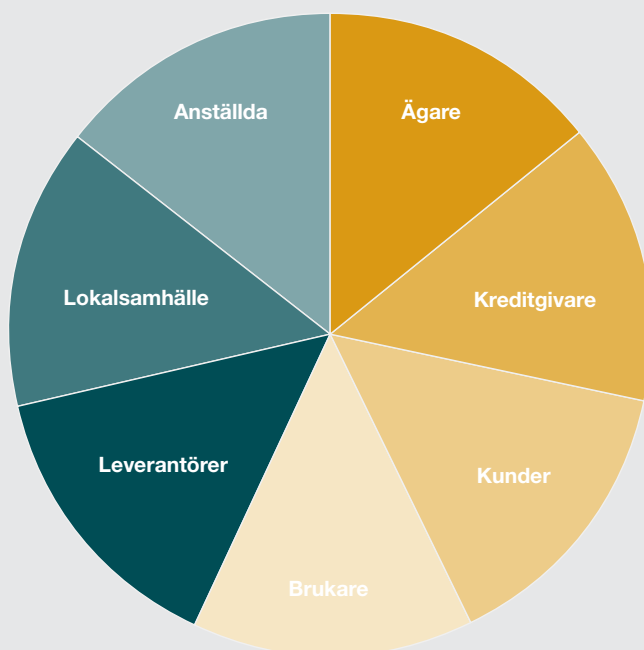
Akademiska Hus har ett ansvar att erbjuda högsta service och kvalitet till sina brukare; studenter, forskare och universitetsanställda. Samtidigt ska Akademiska Hus erbjuda sina kunder; universitet och högskolor, ändamålsenliga miljöer, effektiv förvaltning av hög kvalitet och en finansiell stabilitet. Kreditgivare förväntar sig en god ekonomisk förvaltning och finansiell transparens så att risker och möjligheter kan analyseras av kreditanalytiker.

Anställda förväntar sig att Akademiska Hus ska vara en god arbetsgivare och erbjuda bra anställningsvillkor, säker arbetsmiljö och möjligheter till professionell utveckling. Akademiska

Hus leverantörer förväntar sig tydliga kravställningar på samarbete och hög integritet vad gäller affärsetik; samma krav ställer Akademiska Hus i sin tur på bolagets leverantörer.

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

De intressenter som Akademiska Hus identifierar som de viktigaste är förutom ägaren också: kunder, brukare, kreditgivare, anställda, leverantörer och omgivande organisationer i lokalsamhället.



← Akademiska Hus viktigaste intressenter

Akademiska Hus verksamhet bedrivs i nära samverkan med bolagets intressenter. Några intressenter påverkar och påverkas av Akademiska Hus verksamhet i liten utsträckning, andra i stor utsträckning. De senare så kallade direkta intressenterna är de som prioriteras högst i Akademiska Hus hållbarhetsarbete.



← Under 2008 har ett antal intressentdialoger genomförts. En rörde transparens och den finansiella kommunikationen. Här intervjuades ett tiotal intressenter inklusive finansanalytiker, hållbarhetsanalytiker, journalister och kunder. Resultatet blev en ökad extern kommunikation segmenterad mot olika målgrupper, varav denna hållbarhetsredovisning är en. Vidare har ett antal företrädare för viktiga arenor intervjuats och fått ge sina synpunkter på vad i utvecklingen inom sina områden som påverkar Akademiska Hus. Arenor som undersöktes var bland annat arkitektur, stadsutveckling och akademi. Dessutom har en större studie kartlagt medarbetarnas syn på Akademiska Hus där de i intervjuer fått ge sin syn på viktiga framtidsfrågor. Under 2009 kommer ett antal nya intressentdialoger att genomföras.

Akademiska Hus viktigaste hållbarhetsfrågor

I arbetet med hållbarhetsredovisningen har Akademiska Hus identifierat vilka de viktigaste frågorna är som rör hållbar utveckling. Det har skett genom det nätverk av miljökoordinatorer som Akademiska Hus har, genom styrgrupper för hållbarhetsarbetet och genom att sammanställa synpunkter från intressenter i de dialoger som har skett under året.

Den fråga som framstår som den viktigaste rör energi och klimat. Akademiska Hus fastigheter förväntas ha en hög energieffektivitet och en så liten klimatpåverkan som möjligt. En annan viktig fråga rör de underleverantörer Akademiska Hus använder. Det gäller både materialval som görs i samband med nybyggnationer och arbetssätt vad gäller miljöansvar och socialt ansvar. Det innefattar leverantörernas eget miljöarbete och de arbetsvillkor som gäller för anställda hos underleverantörer.

Akademiska Hus förväntas också upprätthålla en god etik i de affärsrelationer som koncernen har. Det är särskilt viktigt för en aktör som Akademiska Hus som i vissa affärer är en mycket stor aktör och som vid vissa tillfällen kan sägas ha en dominerande ställning på marknaden.

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

Marknadshyror

Den fråga som väcker mest debatt om Akademiska Hus rör hyressättningen. Vissa kritiker anser att den är för hög och att det är fel att Akademiska Hus tillämpar en hyressättning som baseras på marknadsvillkor. Universitet och högskolor anses betala en hyra som minskar en budget som annars kunde ha gått till forskningsprojekt.

Ur Akademiska Hus perspektiv är detta en fråga utanför bolagets påverkan. Akademiska Hus följer det uppdrag som tilldelats av den svenska staten. Akademiska Hus förväntas ha konkurrenskraftiga hyror. Marknadsandelen är idag 64 procent och Akademiska Hus förväntas inte subventionera universitet och högskolor med icke marknadsmässiga hyror. Istället ska Akademiska Hus kunder ha möjligheten att hyra lokaler och lägga fastighetsförvaltning hos någon konkurrent om så önskas. Däremot hyser Akademiska Hus en förhoppning om att bolagets kunder tycker att prissättningen motsvarar det som erbjuds. Akademiska Hus mål är att tillhandahålla ändamålsenliga miljöer för utbildning och forskning, finansiell stabilitet och trygghet samt en mycket god service till de runt 300 000 studenter, forskare och universitetsanställda som använder lokalerna.

Aktiv medverkan i branschorganisationer

Genom en aktiv medverkan i branschorganisationer, intresseföreningar och samhällssammansatta projekt driver Akademiska Hus tillsammans med andra viktiga aktörer fastighetsbranschens hållbarhetsarbete framåt. Målsättningen är att forma ett framtida hållbart samhälle.

Arbetet innebär att Akademiska Hus centralt eller regionalt engagerar sig i bransch- och samhällsfrågor. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag bidrar Akademiska Hus med sin kompetens och sina resurser till att vidareutveckla branschens arbetsmetodik. Akademiska Hus är av uppfattningen att koncernens

åtaganden är viktiga för utvecklingen av fastighetsbranschen och dess samspel med samhälle, miljö och människa.

Nedan presenteras ett urval av de organisationer, sammanlutningar och projekt där Akademiska Hus aktivt medverkar:

Inriktning	Organisation	Mål
Verksamhetsstyrning	Nationella träbyggnadsstrategin (Näringsdepartementet)	Målet med satsningen på en Nationell träbyggnadsstrategi är att trä ska bli ett självklart alternativ i allt byggande.
	Bygga-bo-dialogen (Miljödepartementet)	Målet är att före 2025 nå en hållbar bygg- och fastighetssektor främst inom tre prioriterade områden; hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och effektiv resursanvändning.
	Regeringens delegation för främjande av miljöanpassad teknik	Målet är att stimulera utvecklingen av miljöanpassad teknik.
	Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA)	Fristående akademi med mål att främja tekniska och ekonomiska vetenskaper samt näringslivets utveckling.
	IVA:s Näringslivsråd	Näringslivets stödorganisation för IVA.
	Sveriges Fastighetsägareförbund	Centralorganisation för fastighetsägare.
	Svenska Föreningen för Kvalitet (SFK)	Målet är att stödja utvecklingen inom kvalitetsområdet.
Förvaltning	Utveckling av Fastighetsföretagande i offentlig sektor (UFOS)	Målet är att samverka i forsknings- och utvecklingsfrågor.
Utveckling av teknik och kundmiljöer	Boverket	Målet är att främja utvecklingen av långsiktigt hållbara svenska regioner, städer och samhällen.
	Beställargruppen lokaler (BELOK)	Målet är att stödja energieffektiva produkter, system och metoder, och att skapa nödvändiga förutsättningar för implementering.
	Chalmers Energi Centrum (CEC)	Målet är att uppnå synergier inom forskning och utbildning samt att underlätta genomförandet av större forsknings- och utvecklingsuppdrag.
Byggprojekt	Bygg- och fastighetssektorns fortbildningsinstitut AB (BFAB)	Målet är att tillgodose behoven av kompetensutveckling genom kvalificerad utbildning inom byggande och förvaltning.
	Byggherrarna	Målet är att främja medlemmars intresse som byggherrar.
	Svenska Geotekniska Föreningen (SGF)	Målet är att förmedla information, ta fram nya metoder, standarder och vara språkrör samt kontaktorgan.
	Nordcert	Målet är att utöva och administrera kvalitetskontroll för byggstålprodukter samt bedriva utbildning och information i anslutning därtill.
Medarbetare	Almega Fastighetsarbetsgivarna	Akademiska Hus arbetsgivarorganisation.
	Fastighetsbranschens Utbildningsråd (FABUR)	Målet är att tillgodose branschens behov av yrkeskunniga medarbetare inom aktuella yrkesområden.
	Sveriges Personaladministrativa Förening (SPF)	Målet är att verka för en successiv utveckling av professionell kompetens inom personalområdet samt arbeta för bred kontakt mellan forskning och praktiskt personalarbete.
Miljö och arbetsmiljö	Svenska Brandförsvärsföreningen	Målet är att förebygga och begränsa brandskador och akuta miljöskador.
	Boverkets Energiråd	Målet är att genom medverkan bistå med erfarenheter, synpunkter och råd när förslag och beslut om styrande åtgärder för en effektivare energianvändning i byggnader ska tas fram.
	Svensk Elbrukarförening (ELBRUK)	Målet är att bevaka att lagstiftarens intentioner och regler för en konkurrenssatt elhandel och en relevant övervakad nätverksamhet förverkligas.
	Byggvarubedömningen (BVB)	Målet som delägare av det webbaserade miljöbedömningssystem är att minimera miljörisiker i byggandet och fasa ut skadliga ämnen ur byggprodukter.
	Kretsloppsrådet	Akademiska Hus medverkar indirekt i Kretsloppsrådet genom bolagets engagemang i Byggherrarna. Målet är att genom frivilliga åtaganden uppnå ett trovärdigt, effektivt, systematiskt och samordnat miljöarbete som leder till ständiga miljöförbättringar.

Utmärkelser

Akademiska Hus har genom åren tilldelats många utmärkelser för hög kvalitet inom arkitektur, teknik och miljö. Det är en bekräftelse på att utmaningar utöver det vanliga ger näring åt kreativa lösningar.

2008

Prix Rotthier

Campus Åkroken

Karlstads universitet Hus Vänern

Karlstads kommuns byggnadspris

2007

Enno Abel, Akademiska Hus

Stora Enerpris

2006

Förvarshögskolan Stockholm

Årets Gröna tak

Förvarshögskolan och

Utrikespolitiska Institutet Stockholm

Nominerat till Betongvaruindustrins

arkitekturpris

Dramatiska institutet Stockholm

Nominerat till Betongvaruindustrins

arkitekturpris

2005

Campus Åkroken Sundsvall

Charter Awards, internationellt

stadsbyggnadspris

Biblioteket vid Högskolan i Gävle

Årets bästa bygge, Bygg- och

miljökontoret i Gävle kommun Nominerat

till Stora Samhällsbyggarpriset

Tomas Hallén, teknisk direktör

Akademiska Hus

Stora Enerpris

2004

KTHs bibliotek Stockholm

Helgopriset

Musikhögskolan Örebro

Årets byggnadspris,

Byggnadsnämnden i Örebro

Academicum Göteborg

Nominerat till Årets bygge,

Tidningen Byggindustrin

Språk- och litteraturcentrum Lund

Nominerat till Kasper Salinpriset

Lunds stadsbyggnadspris 2004

Högskolan i Borås

Borås Stadsbyggnadspris,

kategorin offentlig byggnad



← Av totalt 250 bidrag i tio olika kategorier utsåg den internationella juryn i arkitekturtävlingen Prix Rotthier Campus Åkroken i Sundsvall till bästa nybyggda campusområde och bästa stadsdel i Europa 2008. Det är fjärde gången som Campus Åkrokens arkitektur prisbelönas. Senast var 2005 då området vann det internationella stadsbyggnadspriset Charter Awards.

2003 Geocentrum, Lund Lunds stadsbyggnadspris Institutionen för omvårdnad och neurotec, Karolinska Institutet, Huddinge Nominerat till Kasper Salin priset Operahögskolan, Stockholm Nominerat till Årets byggen **2002** Biblioteket, Karlstads universitet Karlstad kommuns byggnadspris KTHs bibliotek, Stockholm ROT-priset Designcentrum, Lund Nominerat till Årets byggen **2001** Entrébyggnaden, Kemiska institutionen vid Chalmers tekniska högskola, Göteborg Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst Sambiblioteket, Härnösand Nominerat till Västernorrlands läns mest omtyckta byggnad i samband med Arkitekturåret **2000** Företagsekonomi vid SU, Stockholm Nominerade till årets ombyggnad, Tidningen Byggindustrin Sambiblioteket, Härnösand Årets bibliotek, DIK-förbundet **1999** Aula Magna, Frescati, Stockholm European Steel Design Award Zenit, Linköping 1999 års arkitekturpris, SAR Östra Götaland **1998** Åkroken, Sundsvall Bästa Färgmiljö, Mälaremästarnas Riksförening, Stadsmiljörådets pris Alnarpsgården, Alnarp Europa Nostra Awards GEO-huset, Frescati, Stockholm Betongelementföreningens arkitekturpris Aula Magna, Frescati, Stockholm Stockholms Handelskammarens arkitekturpris, Stockholms hembygdsförenings arkitekturpris Kristianstads Högskola Kristianstads kommuns Byggnadsmiljöpris **1997** Konradsberg, Stockholm Stockholms Byggmästarförening, ROT-diplom Aula Magna, Frescati, Stockholm Nominerat till Kasper Salin-priset KTH:s huvudbyggnad, Stockholm ROT-priset, Måleribranschens hedersomnämning för färgmiljö Alnarpsgården, Alnarp Helgopriset, Lomma kommuns pris för god byggnadskultur **1995** Lundberglaboratoriet, Göteborg Bästa Färgmiljö, Mälaremästarnas Riksförening Ekologihuset, Lund Delat stadsbyggnadspris Handshögskolan, Göteborg Kasper Salin priset, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst **1994** Wallenbergsalen, Göteborg Betongelementföreningens arkitekturpris **1993** Artisten, Göteborg SAR Väst Arkitekturpris, Per och Alma Olssons pris för god byggnadskonst

GRI (Global Reporting Initiative)

Akademiska Hus följer GRI:s Global Reporting Initiative rekommendationer för hållbarhetsredovisning. Tabellen nedan visar vilka GRI-indikatorer som redovisas samt var indikatorerna återfinns i Akademiska Hus rapportering.

Profil

1. STRATEGI OCH ANALYS

1.1 Kommentar från vd	SR 4	■
1.2 Beskrivning av påverkan, risker och möjligheter	AR 11	■

2. ORGANISATIONEN

2.1 Organisationens namn	SR framsida	■
2.2 Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	SR 29	■
2.3 Organisationsstruktur	AR 15	■
2.4 Huvudkontorets lokalisering	SR baksida	■
2.5 Länder där organisationen är verksam	SR 29	■
2.6 Ägarstruktur och bolagsform	SR 29	■
2.7 Marknader	SR 29	■
2.8 Bolagets storlek	SR 29	■
2.9 Större förändringar under redovisningsperioden	SR 29	■
2.10 Erhållna utmärkelser under räkenskapsåret	SR 25	■

3. REDOVISNINGSPARAMETRAR

Redovisningsprofil

3.1 Redovisningsperiod	SR innehåll	■
3.2 Senaste redovisningen	SR 4	■
3.3 Redovisningscykel	SR innehåll	■
3.4 Kontaktperson för rapporten	SR baksida	■

Redovisningens omfattning och avgränsningar

3.5 Process för att definiera redovisningens innehåll	SR 10–13, 22, 23	■
3.6 Redovisningens avgränsningar	SR innehåll	■
3.7 Begränsningar av omfattningen eller avgränsningen	AR 65–68	■
3.8 Redovisningsprinciper för samägda bolag, dotterbolag, osv	AR 65–68	■
3.9 Mätmetoder och beräkningsgrunder	AR 65–68	■
3.10 Förklaring till korrigeringar från tidigare rapporter	AR 65–68	■
3.11 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare års redovisningar	AR 65–68	■

Granskning

3.12 Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI (Standard Disclosures) går att hitta	SR 26–28	■
3.13 Policy och praxis för extern granskning	SR innehåll, 28	■

4. STYRNING, ÅTAGANDEN OCH ENGAGEMANG

Styrning

4.1 Styrningsstruktur	AR 54	■
4.2 Styrelseordförandens roll	AR 54	■
4.3 Oberoende eller icke-verkställande styrelseledamöter	AR 54	■
4.4 Aktieägarnas och medarbetarnas möjligheter att lämna förslag etc till styrelsen	AR 54	■
4.5 Ersättning till ledande befattningshavare	AR 71, SR 7	■
4.6 Undvikande av intressekonflikter i styrelsen	AR 54	■
4.7 Process för krav på styrelseledamöternas kvalifikationer	AR 54	■
4.8 Mission, värderingar, uppförandekod etc	SR 5, 10, 18	■
4.9 Styrelsens övervakning av hållbarhetsarbetet	SR 5	■
4.10 Utvärdering av styrelsearbetet	AR 55	■

Engagemang i externa projekt

4.11 Försiktighetsprincipens tillämpning		■
4.12 Externa stadgor, principer och initiativ		■
4.13 Medlemskap i organisationer	SR 24	■

Intressentengagemang

4.14 Intressentgrupper	SR 22	■
4.15 Identifiering och urval av intressenter	SR 22	■
4.16 Metoder för samarbete med intressenter	SR 23	■
4.17 Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	SR 23	■

Resultatindikatorer

5. EKONOMISKA INDIKATORER

Ekonomiska resultat

EC1. Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	SR 7	■
EC2. Finansiell påverkan, samt risker och möjligheter, hänförliga till klimatförändringen	SR 9	■
EC3. Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden	AR 71	■
EC4. Väsentligt finansiellt stöd från det allmänna		■

Marknadsnärvaro

EC6. Policy och praxis, samt andelen utgifter som går till lokala leverantörer		■
EC7. Rutiner för lokalanställning av personal och ledande befattningshavare		■

Indirekt ekonomisk påverkan

EC8. Investeringar i infrastruktur och tjänster för allmänhetens nytta	SR 20	■
--	-------	---

SR = Hållbarhetsredovisning 2008
AR = Årsredovisning 2008

■ = Helt redovisad
■ = Delvis redovisad
■ = Ej redovisad

6. MILJÖINDIKATORER

Material		
EN1. Materialanvändning i vikt eller volym		■
EN2. Återvunnet material i procent av materialanvändning		■
Energi		
EN3. Direkt energianvändning per primär energikälla	SR 15	■
EN4. Indirekt energianvändning per primär energikälla	SR 15	■
EN5. Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	SR 11-14	■
EN6. Initiativ för energieffektiva produkter och tjänster, inklusive baserade på förnyelsebar energi, samt resultat för energibehovet	SR 21	■
Vatten		
EN8. Total vattenanvändning per källa	SR 15	■
Biologisk mångfald		
EN11. Läge och storlek av nyttjad mark, i eller intill skyddade områden eller områden med högt biologiskt mångfaldsvärde		■
EN12. Väsentlig påverkan på den biologiska mångfalden i skyddade områden, eller områden med hög biodiversitet		■
Utsläpp till luft och vatten samt avfall		
EN16. Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	SR 15	■
EN17. Andra relevanta indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt		■
EN18. Initiativ för att minska utsläpp av växthusgaser, samt resultat	SR 11-14	■
EN19. Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt		■
EN20. NO, SO samt andra väsentliga luftföroreningar, i vikt per typ		■
EN21. Totalt utsläpp till vatten, i kvalitet och recipient		■
EN22. Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod		■
EN23. Totalt antal samt volym av väsentligt spill		■
Produkter och tjänster		
EN26. Åtgärder för att minska miljöpåverkan från produkter och tjänster, samt resultat	SR 11-15, 21	■
EN27. Procent av sålda produkter och deras förpackningar som återinsamlas, per kategori		■
Efterlevnad		
EN28. Summan av betydande böter, och antalet icke-monetära sanktioner pga brott mot miljölagstiftning och bestämmelser		■

7. SOCIALA INDIKATORER

Anställningsförhållanden och arbetsvillkor		
Anställning		
LA1. Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	SR 17, 19	■
LA2. Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	SR 17, 19	■
Relationer mellan anställda och ledning		
LA4. Procent av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		■
LA5. Minsta varseltid angående förändringar i verksamheten, och huruvida detta är specificerat i kollektivavtal		■

Arbetsmiljö (hälsa och säkerhet)

LA6. Andel av personalstyrkan (i procent) som är representerade i formella och gemensamma lednings- och personal-, arbetsmiljö- och säkerhetskommittéer	SR 17	■
LA7. Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	SR 17, 19	■
LA8. Utbildning, träning, rådgivning, förebyggande åtgärder och riskhanteringsprogram för att bistå de anställda och deras familjer eller samhällsmedlemmar beträffande allvarliga sjukdomar	SR 17	■
Träning och utbildning		
LA10. Genomsnittligt antal tränings- och utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier	SR 16, 19	■
LA11. Program för vidareutbildning för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	SR 16	■
LA12. Procent anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling	SR 16	■
Mångfald och jämställdhet		
LA13. Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp-tillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	SR 17, 19	■
LA14. Löneskillnad i procent mellan män och kvinnor per anställningskategori		■
Mänskliga rättigheter		
HR1. Andel och antal investeringsbeslut som inkluderar krav gällande mänskliga rättigheter, eller som har granskats utifrån mänskliga rättigheter		■
HR2. Andel av betydande leverantörer som granskats för efterlevnad av mänskliga rättigheter, samt åtgärder		■
Icke-diskriminering		
HR4. Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder		■
Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		
HR5. Verksamheter där föreningsfriheten och rätten till kollektivavtal kan vara hotade och åtgärder som vidtagits		■
Barnarbete		
HR6. Verksamheter där det finns risk för fall av barnarbete och åtgärder som vidtagits		■
Tvångsarbete		
HR7. Verksamheter där det finns risk för tvångsarbete och obligatoriskt arbete, och åtgärder som vidtagits		■
Samhälle		
Lokala samhällen		
SO1. Utformning och omfattning av de rutiner som utvärderar verksamhetens påverkan på samhällen, inklusive inträde, verksamhet och utträde		■
Korruption		
SO2. Andel och antal affärsenheter som analyserats avseende risk för korruption		■
SO3. Andel anställda som utbildats i organisationens policyer och rutiner mot korruption	SR 18	■
SO4. Åtgärder som vidtagits på grund av korruptionsincidenter		■

SR = Hållbarhetsredovisning 2008
AR = Årsredovisning 2008

■ = Helt redovisad
■ = Delvis redovisad
■ = Ej redovisad

Politik		
SO5. Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying	SR 24	■
Uppfyllande av lagar och förordningar		
SO8. Betydande böter och sanktioner för brott mot gällande lagar och bestämmelser		■
Produktansvar		
Kundernas hälsa och säkerhet		
PR1. Faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet utvärderas i förbättringssyfte, och andelen produkt-kategorier som utvärderats	SR 10-14	■
Märkning av produkter och tjänster		
PR3. Produkt- och tjänsteinformation som krävs enligt rutinerna, samt andel av produkter och tjänster som berörs	SR 11, 14	■

PR5. Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar	SR 18	■
Marknadskommunikation		
PR6. Program för efterlevnad av lagar, standarder och frivilliga koder för marknadskommunikation, inklusive marknadsföring, PR och sponsring		■
Efterlevnad		
PR9. Betydande böter för brott mot gällande lagar och regler gällande tillhandahållandet och användningen av produkter och tjänster		■

SR = Hållbarhetsredovisning 2008
AR = Årsredovisning 2008

■ = Helt redovisad
■ = Delvis redovisad
■ = Ej redovisad

Bestyrkanderapport med begränsad säkerhet

Till läsarna av Akademiska Hus hållbarhetsredovisning 2008

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av Akademiska Hus hållbarhetsredovisning 2008. Hållbarhetsredovisningen finns tillgänglig på www.akademiskahus.se. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med förslag till rekommendation RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisningar utgiven av FAR SRS. 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 granskningssåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsstandard i övrigt har. De granskningssåtgärder 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.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av "Sustainability Reporting Guidelines", G3, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för vårt uppdrag.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bland annat omfattat följande:

- Uppdatering av vår kunskap och förståelse för Akademiska Hus organisation och verksamhet
- Bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenternas informationsbehov
- Intervjuer med ansvariga chefer, på koncernnivå och på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig
- Tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen är fullständig, riktig och tillräcklig
- Analytisk granskning av rapporterad information
- Bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer
- Övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier
- Avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för 2008

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledningen att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Stockholm den 27 mars 2009
Deloitte AB

Peter Gustafsson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR SRS

Detta är Akademiska Hus

Akademiska Hus verksamhet

Med ett fastighetsvärde på 46,4 miljarder och uthyrningsbar lokalyta på 3,2 miljoner kvm är Akademiska Hus Sveriges andra största fastighetsbolag. Universitet och högskolor är Akademiska Hus klart dominerande kundgrupp och står för 84 procent av intäkterna. Andra kunder är forskningsinstitut och forskningsintensiva företag samt företag, myndigheter och övriga verksamheter med en tydlig koppling till campusområdet. Fastighetsbeståndet sträcker sig över nästan hela landet – från Kiruna i norr till Malmö i söder.

Att utveckla campusmiljöer

Akademiska Hus är en långsiktig partner till universitet och högskolor när det gäller att utveckla lokaler och campusområden. Akademiska Hus kunskap bidrar till att kunden kan balansera dagens krav och behov mot morgondagens. God studie- och forskningsmiljö är mer än bara en lokalfråga. Akademiska Hus strävar efter att utveckla campusområden så att de med sin infrastruktur, identitet och sina mötesplatser utgör livaktiga och stimulerande delar av universitets- och högskoleorternas vardag. Under de senaste tio åren har Akademiska Hus investerat sammanlagt 20 miljarder i nya fastigheter på landets lärosäten.

Finansiell styrka

Akademiska Hus har en god finansiell ställning. Syftet är att säkerställa bästa möjliga finansiering för att erbjudandet till kunderna ska vara så konkurrenskraftigt och affärsmässigt som möjligt. Koncernen är väl etablerad på de publika finansieringsmarknaderna sedan 1996 och har väl fungerande kortsiktiga och långsiktiga finansieringsprogram. Ratingen har sedan 1996 varit oförändrad långfristig AA, med "stable outlook", samt en kortfristig A1+/K1 från Standard & Poor's.

Till Akademiska Hus styrka bidrar långa hyreskontrakt med mycket kreditvärdiga hyresgäster. Den genomsnittliga löptiden för utestående hyreskontrakt är cirka 6 år. För nytecknade kontrakt är löptiden i genomsnitt drygt 10 år.

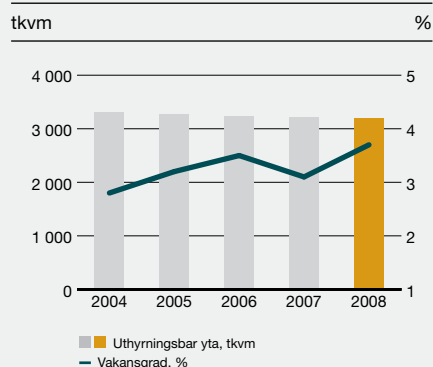
Kort historia

Akademiska Hus bildades 1993 då dåvarande Byggnadsstyrelsen bolagiserades. För ett bättre resursutnyttjande av offentliga medel blev det då möjligt för universitet, högskolor och andra statliga verksamheter att i öppen konkurrens välja och förhandla om de lokaler man vill sitta i. Idag ägs Akademiska Hus till 100 procent av svenska staten genom Näringsdepartementet.

Akademiska Hus första dryga decennium präglades av uppbyggnad och betydande fastighetsinvesteringar till följd av högskolesektorns kraftiga expansion. De senaste åren har konkurrensen på Akademiska Hus del av fastighetsmarknaden skärpts, vilket har varit positivt för Akademiska Hus kunder.

Resultat och nyckeltal	2004	2005	2006	2007	2008
Hyresintäkter, Mkr	4 482	4 481	4 544	4 635	4 793
Driftöverskott, Mkr	2 625	2 727	2 843	2 918	3 055
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	-478	7 214	1 874	-617	-2 192
Resultat före skatt, Mkr	1 324	9 270	4 229	1 673	232
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr	38 230	45 616	48 454	48 389	46 351
Totalavkastning fastigheter, %	5,9	24,7	9,8	4,6	1,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 315	3 281	3 230	3 222	3 200
Avkastning på eget kapital efter schablon-skatt, %	5,8	34,2	12,9	4,9	0,7
Soliditet, %	41,1	44,8	47,2	47,8	46,5
Belåningsgrad, %	-	35,8	33,5	33,9	32,6
Räntetäckningsgrad, %	327	435	434	399	369

Uthyrningsbar yta och vakansgrad



2008 i korthet

- Året har präglats av försvagad konjunktur och finanskris vilket återspeglas i sänkta fastighetsvärden och ett försämrat resultat. Den underliggande fastighetsrörelsen fortsätter dock att uppvisa ett mycket stabilt kassaflöde.
- De största färdigställda byggprojekten under året var nybyggnaden av hus Väneren i Karlstad, Bilbergiska Huset i Örebro samt om- och tillbyggnaden av delar av Kåkenhus i Norrköping.
- Under hösten såldes del av fastigheten Tre Vapen 2 på Östermalm i Stockholm till Vasakronan. Under året såldes också hela beståndet i Härnösand.
- Vid 2008 års slut har Akademiska Hus tagit fram energideklarationer för 80 procent av byggnaderna enligt lagen om energideklaration av byggnader.
- Campus Åkroken utsågs till bästa campusområde i arkitekturtävlingen Prix Rotthier.

Ytterligare information:

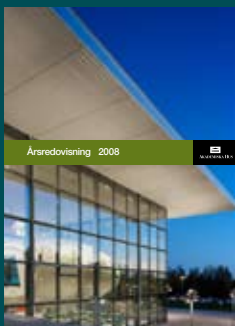
Mikael Lundström, vd
telefon: +46 31 63 24 45
e-post: mikael.lundstrom@akademiskahus.se

Adress:

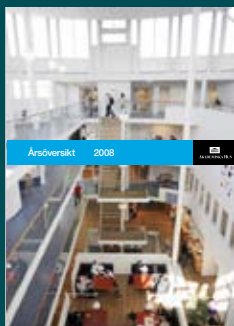
Akademiska Hus
Stampgatan 14
Box 483, 401 27 Göteborg

Telefon: 031-63 24 00

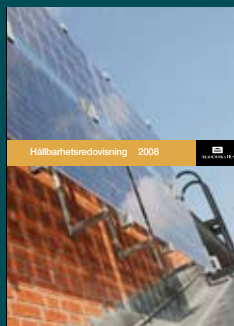
Fax: 031-63 24 01
www.akademiskahus.se
info@akademiskahus.se



Årsredovisning



Årsöversikt



Hållbarhetsredovisning