

Strategi – samverkan för framtidens kunskapsmiljöer

I en föränderlig värld och i en tid med hög förändringstakt ställs helt nya krav på Akademiska Hus. För att möta kraven har vi vidareutvecklat vår långsiktiga strategi. Med fokus på våra tre viktigaste intressentperspektiv; ägare, kund och samhälle skapar vi möjligheter för samverkan.

Akademiska Hus långsiktiga strategi sträcker sig fram till år 2025 och har varit vägledande för vår verksamhet de senaste fem åren. Snabba förändringar i vår omvärld och det ökade förändringstrycket på fastighetsbranschen och vår verksamhet innebär att vi nu har uppdaterat och förtydligat vår strategi. Det säkerställer en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av våra fastigheter och campusområden.

DIGITALISERINGEN ÄNDRAR SPELPLANEN

Digitaliseringen förändrar samhället i grunden och ändrar förutsättningarna för hela vår verksamhet. För att möta dessa krävs en genomgripande digital transformation av vår verksamhet samt en stark beredskap för att ta oss an möjligheter som ligger i utvecklingens framkant. Vi finns till för våra kunder och med våra produkter och tjänster är vi ett stöd för deras verksamhet. Vårt arbetssätt kommer därför att bli än mer kundfokuserade.

Vår strategi de närmaste tre åren "Samverkan för framtidens kunskapsmiljöer" utgår från våra viktigaste intressentperspektiv och består av tre delstrategier; upgraderad basleverans, utvecklad kundrelation och innovativ affärsutveckling. Genom att fokusera vår utveckling till dessa områden rustar vi oss för att möta utmaningarna och säkrar bolagets långsiktiga relevans som fastighetsbolag med den särskilda inriktningen på lokaler och campusområden för svenska lärosäten.

Målet är att våra kunder ska se oss som en god och strategisk samarbetspartner när det gäller både den dagliga förvaltningen och i utvecklingen av kunskapsmiljöer. Samverkansprojekten skapar tydliga mervärden både för kunderna men också för vår ägare och det omgivande samhället.



Samverkan är en förutsättning i vårt strategiska arbete med attraktiva kunskapsmiljöer.



Uppgraderad basleverans

Vi ska uppgradera och addera nya värden i vår basleverans:

- Genomföra en omfattande digital transformation
- Ta långsiktigt ansvar för en hållbar verksamhet
- Dra fördel av unik insikt och kompetens
- Uppnå hög operationell excellens



Utvecklad kundrelation

Vi ska utveckla vår relation med kunderna för att skapa en kunddialog som bygger på affärsmässighet och acceptans för våra olika roller:

- Vara lyhörda för varje kunds behov och önskan om samverkan, alltid i balans med ett affärsmässigt förhållningssätt
- Utveckla vårt professionella bemötande mot kund, både i det fysiska mötet och genom andra kanaler
- Skapa tydlighet kring Akademiska Hus roll och uppdrag för att bygga acceptans och förståelse hos kunden



Innovativ affärsutveckling

Vi ska bedriva fokuserade processer för innovativ affärsutveckling för att kunna ta oss an möjligheter som ligger i utvecklingens framkant:

- Kontinuerligt bevaka och möta snabba förändringar i vår bransch
- Utveckla vårt erbjudande för att skapa mervärden för kund
- Utveckla nya affärsmodeller och innovationsmiljöer
- Arbeta agilt och driva testverksamhet där framgångsrika piloter växlas upp

Fyra framgångsfaktorer

Akademiska Hus står inför en genomgripande utvecklingsresa där våra medarbetare har en nyckelroll. Ett engagerat medarbetarskap och ett ansvarstagande ledarskap är avgörande för att vi ska lyckas.

1

Involvering kring vision och målbild hos alla medarbetare för att skapa starkt engagemang.

2

Stärka en utvecklingsorienterad kultur och se digitaliseringen som en möjliggörare i utvecklingen av vår leverans till kunden.

3

Digital kompetensuppväxling ses som en naturlig del av arbetet.

4

Dynamiska arbetssätt som bygger en lärande organisation och arbetar effektivt mot gemensamma utmaningar.

Hållbarhet – vårt ansvar för kommande generationer

Vårt hållbarhetsarbete vilar dels på FN Global Compacts tio principer och dels på FN:s globala mål för hållbar utveckling. Akademiska Hus tar en aktiv roll i omställningen till ett hållbart samhälle och genom vårt arbete ökar vi värdet av vår verksamhet samtidigt som vi bidrar till flera av de globala målen.



AKADEMISKA HUS FÖLJER GLOBAL COMPACT

Akademiska Hus anslöt sig 2015 till FN Global Compact och initiativets tio principer vilka grundar sig på internationellt erkända regelverk såsom ILO-konventioner och mänskliga rättighetskonventioner. På så vis

säkrar vi ett heltäckande ansvarsarbete. Akademiska Hus redovisar hur vi arbetar med de tio principerna genom en årlig CoP (Communication on Progress). På detta uppslag beskriver vi hur vi arbetar med och bidrar till de globala målen.



MÅL 4 – GOD UTBILDNING FÖR ALLA

Vårt bidrag: Att bygga och utveckla framtidens kunskapsmiljöer.

Vårt arbete sätter stort fokus på att skapa miljöer som bidrar till socialt välbefinnande som är trygga och inkluderande och som främjar livslångt lärande. I vårt arbete prioriterar vi att skapa noder på campus där värdeskapande möten sker. Vi utvecklar kunskapsmiljöer som är redo för de senaste pedagogiska greppen och vi utvecklar campusområden som ekosystem som kompletterar och bidrar till det omkringliggande samhället.



MÅL 5 – JÄMSTÄLLDHET

Vårt bidrag: Ett jämställt deltagande och lika möjligheter i våra processer.

Akademiska Hus tar aktiv ställning för att göra fastighetsbranschen mer jämställd. Mångfald av alla slag är bra för vår verksamhet. Vårt mångfalds- och jämställdhetsarbete "Lika-Unika" är genomgripande i hela organisationen. Akademiska Hus företagsledning har en helt jämn könsfördelning.



MÅL 7 – HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Vårt bidrag: Att skapa förändring genom vår energistrategi.

Strategin innebär att vi i första hand ska minska energibehovet i fastigheterna. Våra inköpsstrategier syftar till att påverka våra leverantörer att erbjuda fossilfria och förnybara produkter. Vi har även som mål att skapa nya förnybara energilösningar i en omfattning som motsvarar vårt totala energibehov.



MÅL 8 - ANSTÄNDIGA ARBETS- VILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Vårt bidrag: Att aktivt förbättra resurseffektiviteten i vår verksamhet och främja en trygg och säker arbetsmiljö.

Teknisk uppgradering och innovativa lösningar bidrar till resurseffektivisering och kvalitetshöjning i vår basleverans. Inom organisationen Håll Nollan, där Akademiska Hus är en initiativtagare, drivs branschgemensamma frågor för säkrare byggarbetsplatser.



MÅL 11 - HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Vårt bidrag: Att verka för en inkluderande och hållbar urbanisering.

I vårt uppdrag ingår att bidra till ett ökat antal studentbostäder. Det gör vi genom att bygga hållbara och prisvärda boenden. I planeringen ingår att allmänna ytor, mötesplatser och grönområden ska upplevas tillgängliga och attraktiva. Genom forskningsprojekt utvecklar vi successivt våra kunskaper kring stadsutveckling, bland annat för att förstå grönområdenas betydelse för inlärning, prestation och välbefinnande.



MÅL 12 - HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Vårt bidrag: Hållbara upphandlingar och resurseffektiva lärandemiljöer.

Akademiska Hus lyder under Lagen om offentlig upphandling, vilket gör upphandlingsprocessen transparent och oberoende. Vi miljöcertifierar alla nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad, minst till nivå Silver, vilket är en viktig garant avseende energibehov, inomhusmiljö samt materialval. Vi lägger stort fokus på att effektivisera användningen av ytorna på campus.



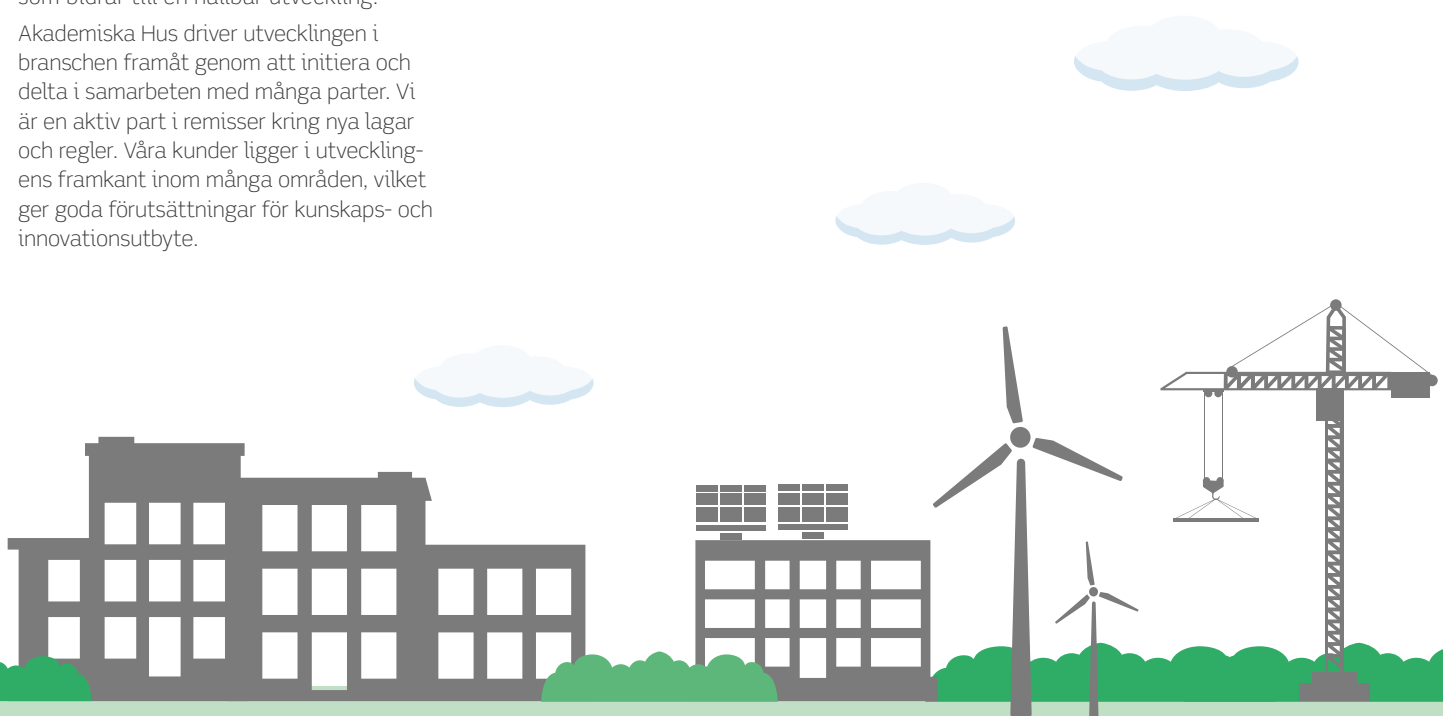
MÅL 17 - GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

Vårt bidrag: Att skapa partnerskap som bidrar till en hållbar utveckling.

Akademiska Hus driver utvecklingen i branschen framåt genom att initiera och delta i samarbeten med många parter. Vi är en aktiv part i remisser kring nya lagar och regler. Våra kunder ligger i utvecklingens framkant inom många områden, vilket ger goda förutsättningar för kunskaps- och innovationsutbyte.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Akademiska Hus styrelse beslutar om företagets övergripande mål som också vilar på högt ställda ägarkrav. Vd har det övergripande ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete och företagsledningen sätter, i nära samarbete med bolagets hållbarhetschef, strategiska mål och planer. Det operativa arbetet drivs och koordineras av en utvecklingsgrupp med fokus på hållbarhet. Operativt ansvar är tilldelat organisationens olika delar där alla medarbetare har ett ansvar och uppmanas att aktivt bidra genom det dagliga arbetet.



Mål och styrning

För att styra verksamheten och få ett kvitto på att vårt arbete leder oss framåt använder vi oss av ett balanserat styrkort. Målen för våra fokusområden genomsyrar allt vi gör och styr oss mot verksamhetens övergripande mål.

Under året har styrkortet uppdaterats och anpassats till den strategi som arbetats fram under 2018. Målen för vart och ett av våra fokusområden; kund, medarbetare, ekonomi och utveckling kompletteras med ett antal principer som beskriver hur vi behöver agera och uppfattas för att på ett framgångsrikt sätt nå målen på väg mot vår

vision – Vi stärker Sverige som kunskapsnation. Mål och målsättning presenteras till 2021 då affärsplaneperioden omfattar åren 2019 till 2021. Hållbarhetsperspektivet är helt integrerat i våra verksamhetsövergripande mål och kopplar till de av FN:s globala hållbarhetsmål som Akademiska Hus bedömt som mest prioriterade.

Kund

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi levererar bättre än andra och är våra kunders förstahandsval.

Vårt mål 2021 är att Nöjd kund index (NKI) ska uppgå till 70%.

Medarbetare

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi har engagerade medarbetare med hög prestation.

Vårt mål 2021 är att prestationsindex ska uppgå till 77 samt att måttet för olycksfri arbetsplats inte ska överstiga 2.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi är professionella och är våra kunders förstahandsval.

Vi är lyhörda för varje kunds behov och önskan om samverkan men i balans med god affärsmässighet.

Vi bygger acceptans och förståelse hos våra kunder för vår roll och vårt uppdrag.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi har en utvecklingsorienterad kultur och våra ledare skapar förutsättning för prestation.

Våra arbetssätt och processer är effektiva och genom vår kompetens levererar vi rätt kvalitet i alla led.

Vi har en inkluderande och säker arbetsplats med hälsosamma medarbetare.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

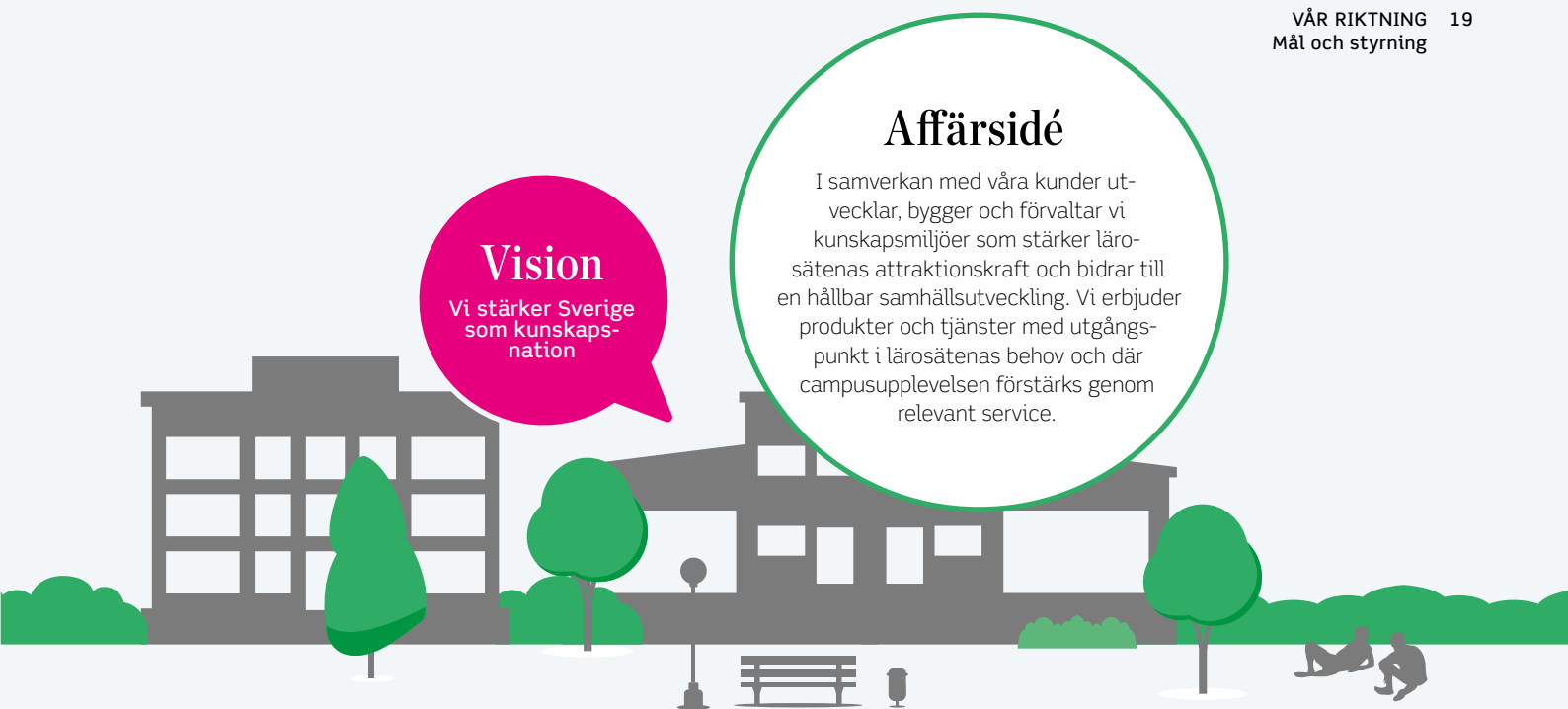
- NKI bör uppgå till 63 eller mer och uppgick i 2018 års mätning till 62.

Vårt NKI har förbättrats med två enheter sedan föregående mätning, vilket är ett steg i rätt riktning. Vi har under året ingått flera strategiska samarbeten med olika lärosäten med inriktning på innovation och hållbarhet samtidigt som vi på många håll stärkt relationen och samarbetet kopplat till vår vardagsleverans.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Prestationsindex (API): Nollmätning sker under 2019 i samband med uppdragsdialog, se sidan 31.
- Olycksfri arbetsplats (ELTAR) uppgick till 2,4.

API är ett nyckeltal som indikerar hur goda förutsättningar våra medarbetare har för att kunna prestera. Ett API på 75 indikerar att förutsättningar finns för god prestation. ELTAR, olycksfallsfrekvens för våra entreprenörer, mäts för första gången under 2018. För att se hur ELTAR beräknas, se sidan 107.



Vision
Vi stärker Sverige
som kunskaps-
nation

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

Ekonomi

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi levererar på ägarens ekonomiska mål över en konjunkturcykel.

Till 2025 ska vi halvera mängden levererad energi jämfört med nivån 2000. Projektkostnaderna ska inte avvika mer än $\pm 2\%$ mot projektram.

För närvarande pågår en översyn av ägarens finansiella mål, beslut fattas på årsstämman i april.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Vi arbetar ansvarsfullt och kostnadsmedvetet med våra avtalsparter.

Våra investeringar inom campus och fastigheter är hållbara och framtidsäkrade.

Vi skapar värde genom effektiva och funktionella och attraktiva campus.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Avkastning på operativt kapital ska uppgå till 6,5% och utfallet för 2018 blev 5,5%. Soliditeten ska uppgå till 30-40% och uppgick till 45,8%. Utdelning till ägaren ska uppgå till 40-60% av årets resultat och uppgick till 60%.
- Energireduktion (kWh/kvm) ska uppgå till minst -3,4% per år men ökade under året med 0,3%.
- Projektkostnader* ska inte avvika mot budget med mer än $\pm 2\%$. De avvek under året med 2,4%.

Energireduktionen uppfyller inte årets mål vilket är en kombination av en extremt varm sommar och att vi genomfört färre energibesparande åtgärder än planerat. Projektkostnadernas avvikelser hänger i huvudsak samman med förseningar i bygglovsprocessen av projektet Albano.

Utveckling

MÅL OCH MÅLSÄTTNING FÖR 2021

Vi ökar andelen gemensamma innovationsprojekt med våra kunder och bidrar till ökat byggande av studentbostäder.

Vårt mål 2021 är att andelen av våra innovationsprojekt som har drivits i samverkan ska uppgå till 70% samt att vi ska ha 2 130 studentboenden.

PRINCIPER FÖR FRAMGÅNG

Genom innovativa satsningar skapar vi kunskapsmiljöer i framkant och bidrar till hållbar samhällsutveckling.

Vi tar vara på potentialen inom digitalisering för att skapa mervärden och möta samhällets snabba utveckling.

Vi utvecklar spetserbjudanden i samverkan med kunderna för stärkt attraktivitet.

MÅLUPPFYLLNAD 2018

- Innovation i samverkan uppgick till 47%
- Antal studentboenden ska uppgå till 510 och uppgick vid årets slut till 510.

Innovationsförmåga i samverkan innebär att vi mäter hur stor andel av våra innovationsprojekt som drivs i samverkan med våra kunder och mäts för första gången 2018.

*Avser projekt över 50 Mkr