

Tillsammans lyfter vi Kunskapsverige

Omvärlden förändras i allt snabbare takt. Utmaningarna är många och teknikutvecklingen tar stora språng. Det innebär nya möjligheter till framsteg och samarbeten för en hållbar samhällsutveckling och spännande framtidsinriktade kunskapsmiljöer.

Inte bara vi på Akademiska Hus, utan hela fastighetsbranschen, står inför större utmaningar än någonsin. Klimatfrågan är en av vår tids viktigaste frågor, där samhällsbyggnadsbranschen står för en stor del av klimatutsläppen. Det innebär också att vi som ett av Sveriges största fastighetsbolag har stora möjligheter att göra en reell skillnad för att vara en del av omställningen och bidra till att Sverige når FN:s klimatmål.

Vi fortsätter att stödja FN Global Compact och dess principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrruption.

NOLLVISION FÖR VÅRT KLIMATAVTRYCK

Vi har under året fattat beslut om nya ambitiösa klimatmål – en nollvision för vårt klimatavtryck. Redan år 2025 ska vår fastighetsdrift och vår interna verksamhet ha nått målet. Den komplexa byggprojektverksamheten följer Fossilfritt Sveriges färdplan och målet är att nå en klimatneutral värdekedja till 2045. Vårt tidigare energimål att halvera mängden köpt energi till år 2025 ligger självklart också fast.

Våra nya klimatmål ligger i utvecklingens framkant och kommer att sätta stor press på

vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt vill vi betona att vårt arbete inte kan nå framgång på egen hand. Omställningen bygger på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar. Vi är alla en del i den komplexa omställning som nu sker på bred front mot ett klimatneutralt samhälle.

Investeringar i solceller bidrar till målet. Vi har gjort stora satsningar runt om på våra campus under året och under 2019 tar vi ytterligare krafttag genom att installera fler anläggningar som, när de står klara, bidrar till att vår totala mängd solel fördubblas och kommer att uppgå till uppemot 5 miljoner kWh per år.

KLIMATFRÅGAN OCH DIGITALISERINGEN DRIVER SAMVERKAN

Digitaliseringens möjligheter kan också driva delar av den nödvändiga klimatomställningen. Vi medverkar i och driver en rad forsknings- och innovationsprojekt. Ett exempel är det EU-finansierade FED-projektet (Fossil-free Energy District) som ska utveckla en digital marknadsplats för energi där Chalmers Campus Johanneberg fungerar som testarena. Byggnaderna inom

FED-systemet ska kunna köpa och sälja överskottsenergi sinsemellan samtidigt som systemet är kopplat till de allmänna näten i staden.

NYA TJÄNSTER OCH AFFÄRSMODELLER

Vi ser också hur nya aktörer erbjuder alternativa affärsmodeller, som "Space as a Service" eller co-working, samtidigt som befintliga aktörer också utvecklar nya lösningar och tjänster för att bredda sitt erbjudande. Under 2019 växlar vi upp vår kapacitet inom koncept- och tjänsteutveckling och introducerar våra första erbjudanden inom "Space as a Service" under vårt nya varumärke "A Working Lab" på bland annat Campus Solna och vid Johanneberg Science Park (Chalmers).

STRATEGISK PLAN TILL 2021

För att möta denna snabbt föränderliga verklighet har vi under året arbetat fram en ny strategi "samverkan för framtidens kunskapsmiljöer". Tillsammans med våra kunder, men också andra aktörer, ska vi i högre takt utveckla innovativa lösningar för en effektivare verksamhet, bättre basleverans och fler framtidsinriktade kunskapsmiljöer.

CAMPUS SOM LAB

Ett av flera samverkans exempel är det fördjupade samarbetet mellan Akademiska Hus och KTH, Kungliga Tekniska högskolan, där vi går samman i en gemensam viljeyttring för att stärka vårt långsiktiga och strategiska samarbete inom utbildning, forskning och innovation.

Ett annat spännande exempel är samarbetsavtalet med Örebro universitet där målet är att tillsammans verka för att universitetet på ett framgångsrikt sätt blir landets mest digitaliserade lärosäte. Satsningen, med namnet Örebro Campus Lab, ska bidra till att

Vi har fokus på att ta tillvara de möjligheter som digitaliseringen ger, både vad gäller att hantera klimatfrågan och för att skapa ett bredare värdeerbjudande till våra kunder.

utveckla en utbildnings- och forskningsmiljö i digital och hållbar framkant.

INTERN KOMPETENSUPPVÄXLING

För att lyckas genomföra vår strategi krävs en utvecklingsorienterad organisation med mer agilt arbetssätt. Därför satsar vi mycket på våra medarbetare och har en stark ambition att vara en förebild i branschen när det gäller kompetensutveckling. Vi har under året lanserat en intern utbildningsplattform som innehåller omfattande utvecklingsprogram för både chefer som medarbetare. Genom uppdragsdialoger mellan chef och medarbetare ska vi öka engagemanget kring vår vision och vår strategiska målbild.

STARK EFTERFRÅGAN PÅ KUNSKAPSMILJÖER

Under året har en rad projekt färdigställts. Ett exempel är polisutbildningens nya lokaler på Södertörns högskola som invigdes under hösten på det dynamiska och snabbt växande campus Flemingsberg. Vi har också haft inflyttning i Biomedicum, som är ett av Europas största forskningslabbs med plats för 1 600 forskare och medarbetare vid Karolinska Institutet. För Akademiska Hus är det vårt hittills enskilt största byggprojekt, som dessutom stod klart före utsatt tid och till en lägre kostnad än beräknat.

Vi har också byggstartat miljardsatsningen av utbyggnaden av Ångströmlaboratoriet vid Uppsala universitet.

FLER STUDENTBOSTÄDER

Under året har arbetet med att bidra till fler studentbostäder bland annat resulterat i att 227 studenter har flyttat in i vårt nybyggda studentboende på KTH i Stockholm. Vi har också fattat beslut att investera cirka 200 miljoner kronor i bygget av 130 studentboenden på Campus Ultuna i Uppsala och lagt fram en planansökan för 600 nya studentbostäder i Lund. Bygget av cirka 200 studentbostäder på campus i Luleå pågår också just nu. Målet är att vi fram till 2021 ska medverka till och skapa 11 000 forskar- och studentbostäder. I dagsläget förvaltar vi cirka 500 boenden på egen mark och har upplåtit mark till aktörer som bidrar med mer än 4 000 boenden.

FASTIGHETSVÄRDET OCH ÄGARMÅLEN

Årets positiva värdeförändringar ger tillsammans med årets investeringar ett fastighetsvärde på 86 miljarder kronor. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet om 2 585 miljoner kronor (4 979) påverkar årets resultat som uppgick till 5 314 miljoner kronor (6 453).

De stora förändringarna i fastighetsbeståndets marknadsvärde de senaste

åren, vilka redovisats i enlighet med IFRS regelverk, har haft negativ påverkan på de finansiella nyckeltalen vilket inneburit att vi inte uppnått två av ägarens tre finansiella mål. Det är dock viktigt att betona att den underliggande verksamhetens driftöverskott och kassaflöden är stabila 2018 liksom tidigare år.

TILLSAMMANS BLIR VI BÄTTRE

Vi har en god grund att stå på inför de närmaste åren. Vi har fokus på att ta tillvara de möjligheter som digitaliseringen ger, både vad gäller att hantera klimatfrågan och för att skapa ett bredare värdeerbjudande till

våra kunder. Det är utmanande, spännande och samtidigt väldigt utvecklande eftersom vi gör detta tillsammans med andra aktörer som också har en stark drivkraft att vara med och stärka Sverige som kunskapsnation.

Kerstin Lindberg Göransson

Verkställande direktör

