
Hållbarhetsredovisning 2013





Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

På kommersiella villkor utvecklar Jernhusen stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.

Omslagsbilden visar Boxholms Depå, en efterlängtd underhållsdepå som invigdes hösten 2013.

Vad har hänt?

Nya, strategiska hållbarhetsmål togs fram för att möjliggöra mätbarhet och uppföljning av hur Jernhusens arbete medverkar till hållbar utveckling i samhället. Läs mer på sidan 4 och sidorna 8-10 i Årsredovisning 2013.



Det första symboliska spadtaget togs för Station Stockholm City. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk 2017 när Citybanan invigs. Läs mer på sidan 21 i Årsredovisning 2013.



Boxholms Depå invigdes. Nu kan regionens tåg underhållas lokalt, så att tiden som tågen är ur trafik minimeras. Läs mer på sidan 22 i Årsredovisning 2013.



Intresset för järnväg var större än någonsin. Rekordmånga resor gjordes, media rapporterade regelbundet och flera utredningar granskade branschen. Läs mer på sidan 4 i Årsredovisning 2013.

Bygget av en ny logistikbyggnad på Malmö Kombiterminal inleddes. Byggnaden ska användas för så kallad crossdocking, omlastning av gods för vidare distribution. Läs mer på sidan 23 i Årsredovisning 2013.

Innehåll

Vd har ordet.....	2
Omvärd och intressentdialog.....	3
Våra hållbarhetsmål.....	4
GRI-index.....	5
GRI-resultatindikatorer.....	7
Bestyrkanderapport.....	13



Läs mer om Jernhusen, vårt hållbarhetsarbete och våra fastigheter!

Vi ser i allt högre utsträckning hållbarhetsarbetet som en del av vår dagliga verksamhet. Därför känns det naturligt att berätta om vårt hållbarhetsarbete i årsredovisningen. Årsredovisning och Fastighetsförteckning för 2013 finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Så här gick det!

	2013	2012
Fastighetsintäkter, MSEK	1 104	1 161
Rörelseresultat, MSEK	397	459
Finansiella poster, MSEK	-147	-182
Resultat efter finansiella poster, MSEK	250	278
Värdeförändringar, MSEK	400	64
Årets resultat, MSEK	513	564
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 288	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	57	2 114
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	11 327	9 896
Soliditet, %	41,7	42,8
Räntetäckningsgrad, gånger	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	13,1





Vd har ordet

Att arbeta med hållbarhetsfrågor på Jernhusen är särskilt givande eftersom vår verksamhet och affär i sig är hållbar. Det gör att vi kan ägna oss helhjärtat åt *hur* vi arbetar, inte med *vad*.

Jernhusen arbetar för att minska samhällets utsläpp från transporter genom att göra det enklare att resa kollektivt och skicka gods med tåg. Det gör vi genom att utveckla våra fastigheter längs den svenska järnvägen så att de på bästa sätt motsvarar behoven hos våra kunder och resenärer. Vi arbetar för att fler människor ska få nära till kollektivtrafiken, för att resenärerna ska trivas på våra stationer, för att våra kunder ska kunna underhålla tåg effektivt på våra depåer och för att gods smidigt kan lastas om till järnväg på våra kombi-terminaler.

De tre grundstenarna i hållbart företagande – miljö, sociala frågor och ekonomi – integreras allt mer i vårt dagliga arbete. Under året har exempelvis ett antal miljöförbättrande åtgärder genomförts på våra fastigheter och ett analysverktyg för att beräkna miljöbesparingar från persontransporter av stationsnära fastigheter har tagits fram tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet. Dessa aktiviteter

är exempel på utmaningen med att ta hand om dagens problem samtidigt som vi blickar framåt mot nya hållbara affärer.

Vi vill ha en affär som är rakt igenom hållbar. Dit är det en bit kvar och de nya hållbarhetsmål som beslutades under 2013 innebär att vi har en tydlig riktning att arbeta vidare mot. Hållbarhetsmålen avspeglar de områden där vi har störst påverkan och där vi alltså har bäst möjlighet att göra skillnad. Målen speglar vår strävan för att uppnå hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer.

Kortfattat innebär de strategiska hållbarhetsmålen att vi ska arbeta för att öka flödena på järnväg, ha ett fastighetsbestånd med låg miljöpåverkan och vara långsiktigt lönsamma. Målen följs upp genom att se på tillväxt i antal besökare på stationerna, antal fastigheter som nått Miljöbyggnad klass brons samt avkastning på eget kapital. Utfallet kommer att redovisas i våra finansiella rapporter och målen beskrivs i korthet på sidan 4 och

mer detaljerat i Årsredovisningen för 2013 på sidorna 8-10.

Sedan tidigare har vi kortsiktiga miljömål som även gällde under 2013. Tidigare år har måluppfyllelsen varit relativt god, men i år har vi i flera fall inte nått de årliga förbättringar vi föresatt oss. De nya hållbarhetsmålen kommer att bli en viktig kompass för att peka ut riktningen framöver, behålla Jernhusens höga hållbarhetsambitioner samt hålla uppe tempo och kvalitet.

Utmaningarna är stora, men ambitionen framåt är hög. Nu har vi den styrning som behövs för att kunna göra skillnad och vara ett föredöme inom hållbarhetsarbete.

Stockholm i mars 2014

Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och intressentdialog

Ett välfungerande och trovärdigt hållbarhetsarbete måste utformas med hänsyn till händelser i omvärlden och i samverkan med våra intressenter.

Jernhusen samverkar dagligen med ett antal intressenter. Vid sidan av löpande kontakter fångas hyresgästers och resenärers åsikter upp i de årliga undersökningarna Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Resenärsindex (NRI). Dessa undersökningar gjordes inte under 2013 utan kommer istället att genomföras under första kvartalet 2014 för att bättre ligga i fas med affärsplanearbetet.

Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar. Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete.

Jernhusen kommunicerar genom personliga möten, externa seminarier, årsredovisning och finansiella rapporter. Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv.

Internt sprids viktig information bland

annat via intranät och regelbundna vd-informationsmöten. Medarbetarnas uppfattning mäts årligen i Engagerad Medarbetarindex (EMI). Dialog med medarbetarna hålls löpande genom chefer och vid årliga möten med vd. Läs mer på sidan 34 i Årsredovisningen 2013.

INTRESSENTUNDERSÖKNING

För femte gången genomfördes 2013 en kvalitativ intressentundersökning. Djupintervjuer genomfördes med fem viktiga intressenter som tillfrågades om sin syn på Jernhusens hållbarhetsarbete och rapportering. Resultatet visade att intressenterna överlag är nöjda med såväl hållbarhetsarbetet som den rapportering Jernhusen lämnat under tidigare år.

Intressenterna väljs bland Jernhusens största kunder och intressenter utifrån verksamhet, marknad och hållbarhets-

aspekter. Intressenter och kommunikationsvägar presenteras i tabellen nedan.

Urvalet av vilka indikatorer som redovisas görs utifrån en sammanvägning av de områden som intressenterna tycker är viktiga och vad Jernhusen anser vara väsentligt att rapportera, jämfört med vilka indikatorer som finns att välja från Global Reporting Initiative (GRI).

Följande frågor har varit vägledande vid prioriteringen och bedömningen av vad som är väsentligt för Jernhusen:

- Anges nyckeltalet som viktigt av någon intressent?
- Utgör nyckeltalet en viktig indikator för branschen?
- Är indikatorn kopplad till ett lagkrav, avtal eller annan överenskommelse av strategisk betydelse?
- Mäter indikatorn en affärsmöjlighet?
- Mäter indikatorn en risk?
- Bidrar mätning av indikatorn till att uppfylla bolagets mål?

Intressentdialog

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avtal, avfall, trygghet, trivsel med mera	Personlig kontakt via förvaltare, e-post, NKI och kundforum
Trafikhuvudmän och kollektivtrafikoperatörer	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet med mera	Nyhetsbrev, personlig kontakt och branschforum
Resenärer	Stationsmiljö, tillgänglighet, trivsel, upplevelse, avfall med mera	Personlig kontakt via förvaltare, e-post, NRI och fokusgrupper
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål och hållbarhetsmål	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning och löpande dialog med Finansdepartementet
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat och marknadsbevakning	Finansiella rapporter och personlig kontakt
Leverantörer	Hållbarhetskrav	Upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling och verksamhetsfrågor	EMI, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar och intranät

Våra hållbarhetsmål

Jernhusen arbetar för att fler ska kunna resa kollektivt och transportera gods på järnväg. De nya strategiska hållbarhetsmålen styr så att hållbarhet integreras i all verksamhet.

Under året skärpte ägaren kravet på att alla statligt ägda bolag ska koppla sina affärsplaner och strategier till hållbart företagande. Långsiktiga, utmanande och uppföljningsbara hållbarhetsmål skulle tas fram och genomgå hela affären, vilket ligger helt i linje med Jernhusens strävan efter att vara ett hållbart företag. De finansiella mål som beslutas av Jernhusens ägare styr verksamheten långsiktigt och utgör ramverket för de strategiska hållbarhetsmål som arbetats fram.

HÅLLBARA TRANSPORTER

Jernhusens övergripande drivkraft är att bidra till att fler väljer kollektiva resor och att transportera gods på järnväg. Det är bra för människor och miljö och positivt för Jernhusens affärer. Det sammanfattas i målet Hållbara transporter, ett mål som delas med flera av våra stora kunder och samarbetspartners. För att kunna följa upp hur väl det lyckas, mäts besökstillväxten på Jernhusens stationer.

Den årliga tillväxten av antalet besökare på Jernhusens stationer ska över en konjunkturcykel vara sex procent, vilket är högre än kollektivtrafikens tillväxt.

Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt. Arbetet med att renovera och modernisera stationer för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder på sikt till fler besökare och resenärer. Genom att utveckla befintliga och nya underhållsdepåer utökas kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service.

För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och andra som vistas där.

Jernhusen arbetar även för att öka andelen gods som transporteras på järnväg. Det sker genom nya logistiklösningar och terminaler som är öppna för alla tågoperatörer samt förbättrad samverkan inom branschen.

HÅLLBARA FASTIGHETER

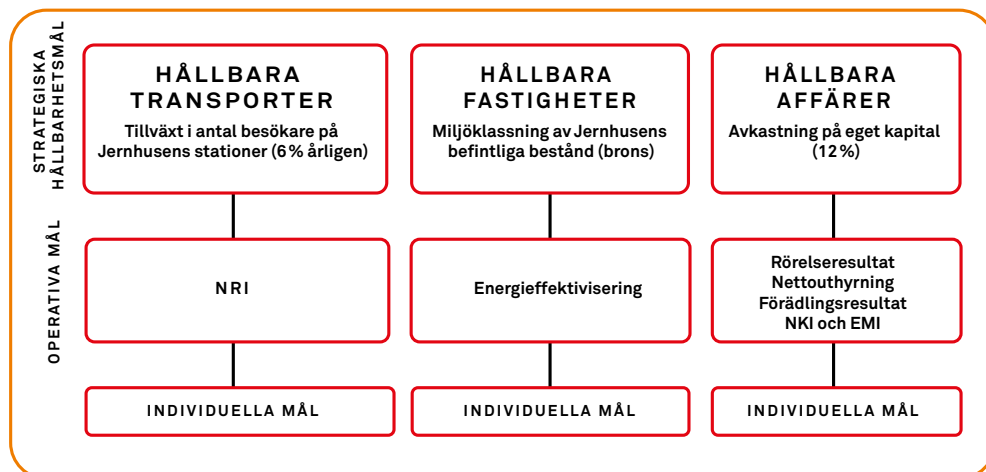
Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att Jernhusens fastigheter håller hög kvalitet och bidrar till en bättre miljö. Därför har målet Hållbara fastigheter antagits, vilket innebär att alla fastigheter i Jernhusens bestånd ska motsvara miljöklassningssystemet Miljöbyggnads nivå brons till år 2020. Miljöbyggnad innebär att energi-användning, inomhusmiljö och material i fastigheterna ska vara hållbart.

HÅLLBARA AFFÄRER

Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. Det sammanfattas i målet Hållbara affärer. För att säkerställa att Jernhusen når detta mål mäts avkastning på eget kapital, vilken ska vara 12 procent över en konjunkturcykel.

VISION

AFFÄRSIDÉ



Läs mer om de strategiska hållbarhetsmålen och den nya målstrukturen på sidorna 8-11 i Årsredovisning 2013.

GRI-index

Årets hållbarhetsredovisning för Jernhusen-koncernen är den sjätte enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, G3.

Redovisningsprinciper och redovisningsnivåer

GRI har utformat en systematik som innefattar tre tillämpningsnivåer för hållbarhetsredovisningen. Vilken nivå som uppnås beror på hur många av de indikatorer GRI listar som uppfylls. Jernhusen har valt att rapportera på nivån C+ och redovisar i år 14 (14) resultatindikatorer. Läs mer om processen för urval på sidan 3. Det finns inga väsentliga skillnader eller avvikelser i rapporteringen gentemot föregående års rapportering. Underleverantörer omfattas ej av redovisningen.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. Den senaste rapporten publicerades i mars 2013. Rapporteringen granskas av oberoende revisorer, detta kommer även att ske framöver.

1. Strategi och analys

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
1.1	Vd-ord med bolagets vision och strategi för en hållbar utveckling och dess relevans för organisationen	HR, sid 2

2. Organisationens profil

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
2.1	Organisationens namn	HR, sid 15
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	ÅR, omslag
2.3	Organisationsstruktur, inklusive rörelsegränar, operativa bolag, dotterbolag och joint ventures	ÅR, sid 37, 72-73
2.4	Plats för organisationens huvudkontor	HR, sid 15
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen	Ej relevant ²⁾
2.6	Ägarstruktur och juridisk ägarform	ÅR, sid 37
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	ÅR, omslag
2.8	Bolagets storlek	ÅR, sid 17-20, 35
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande	HR, sid 5
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden	ÅR, sid 9

3. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
3.1	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	HR, sid 5
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	HR, sid 5
3.3	Rapporteringscykel	HR, sid 5
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	HR, sid 15
3.5	Process för att identifiera rapportens innehåll	HR, sid 3, 5
3.6	Rapportens avgränsning, beskrivna verksamheter	HR, sid 5
3.7	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning	HR, sid 5
3.8	Utgångspunkter för redovisning som kan ha en betydande påverkan för jämförelser mellan rapporteringsperioder och/eller mellan organisationer	HR, sid 5
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	HR, sid 5
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen	HR, sid 5
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningarna finns	HR, sid 5-6

4. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter såsom att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen	ÅR, sid 37–43
4.2	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör	ÅR, sid 37–43
4.3	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen	ÅR, sid 37–43
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	ÅR, sid 34–35, 37–43
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	HR, sid 3
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	HR, sid 3

EC. Ekonomisk påverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde, inklusive intäkter, rörelsekostnader, ersättning till anställda, gåvor och andra samhällsinvesteringar, balanserad vinst samt betalningar till finansiärer och regeringar	Kärn	●	HR, sid 7

EN. Miljöpåverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla	Kärn	●	HR, sid 7
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla	Tillägg	●	HR, sid 7–8
EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	Tillägg	●	HR, sid 8
EN6	Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt produkter och tjänster baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ	Kärn	●	HR, sid 8–9
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	Kärn	●	HR, sid 9
EN18	Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser samt uppnådd minskning	Tillägg	●	HR, sid 9

LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Kärn	●	HR, sid 10
LA2	Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	Kärn	●	HR, sid 10
LA3	Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda. Informationen ska ges för varje större verksamhet	Tillägg	●	HR, sid 10
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	Kärn	●	HR, sid 10
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	Kärn	●	HR, sid 11

HR. Mänskliga rättigheter

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
HR4	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	Kärn	●	HR, sid 11

SO. Samhälle

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
SO3	Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	Kärn	●	HR, sid 11

¹⁾ HR: Hållbarhetsredovisning 2013, ÅR: Årsredovisning 2013.

²⁾ Jernhusen har endast verksamhet i Sverige.

● Helt redovisad ● Delvis redovisad

GRI-resultatindikatorer

EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

MSEK	Intressent	2013	2012	2011
Fastighetsintäkter	Kunder	1 103,8	1 160,6	1 093,7
Resultat från andelar i intressebolag	Intressebolag	-18,1	-36,3	-18,1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Finansmarknaden	15,0	12,5	14,1
Värdeförändringar fastigheter	Kunder	254,4	121,3	121,3
Ekonomiskt värde genererat		1 346,2	1 258,1	1 211,0
Operativa kostnader	Leverantörer	460,0	453,3	396,9
Löner och andra ersättningar till anställda	Medarbetare	249,6	248,1	202,7
Betalning till finansärer	Kreditgivare	-40,9	-57,9	257,8
Betalning till regeringar	Offentlig sektor/Ägare	-26,3	75,1	24,7
Ekonomiskt värde fördelat		642,4	718,6	882,1
Kvar i bolaget		703,8	539,5	328,9
Avkastning på eget kapital, %	Ägare	10,8	13,1	4,4

EN3 Direkt energianvändning per primärenergikälla

Köpta direkta energikällor

	2013	2012	2011	
Olja (icke förnyelsebar)	16,6	187,8	33,7	m ³
	165,1	1 872,5	336,1	MWh
	594,3	6 741,0	1 209,8	GJ
Gas (icke förnyelsebar)	295 518,0	430 795,0	499 134,0	m ³ /Nm ³
	3 267,1	4 668,1	5 485,0	MWh
	11 761,6	16 805,3	19 746,0	GJ

Produktion av direkta energikällor

	2013	2012	2011	
Berg- och luftvärme (förnyelsebar)	197,0	494,0	428,0	MWh
	709,2	1 778,4	1 540,8	GJ
Berg-, luft och sjökylla (förnyelsebar)	548,0	530,0	373,4	MWh
	1 972,8	1 908,0	1 344,4	GJ

Totalt, direkta energikällor (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2013	2012	2011	
Totalt	4 177,2	7 564,6	6 622,5	MWh
	15 037,9	27 232,7	23 841,0	GJ
Varav förnyelsebart	745,0	1 024,0	801,4	MWh
	2 682,0	3 686,4	2 885,2	GJ
Varav icke förnyelsebart	3 432,2	6 540,6	5 821,1	MWh
	12 355,9	23 546,3	20 955,8	GJ

EN4 Indirekt energianvändning per primärenergikälla

Inköpt omvandlad energi

	2013	2012	2011	
Elektricitet	88 742,0	92 971,8	94 646,0	MWh
	319 471,2	334 698,6	340 725,6	GJ
Fjärrvärme	70 327,0	76 380,9	69 284,0	MWh
	253 177,2	274 971,2	249 422,4	GJ
Fjärrkyla	3 181,0	2 782,0	2 242,0	MWh
	11 451,6	10 015,2	8 071,2	GJ

Primära energikällor, inköpt el¹⁾

	2013	2012	2011	
Biobränsle	24 306,1	17 158,0	50 000,0	MWh
	87 501,9	61 768,8	180 000,0	GJ
Vind	20 833,8	17 158,0	25 000,0	MWh
	75 001,6	61 768,8	90 000,0	GJ
Småskalig vattenkraft	24 306,1	34 315,0	-	MWh
	87 501,9	123 534,0	-	GJ
Förnyelsebar energi (Trafikverket)	19 296,0	20 347,0	21 196,6	MWh
	69 465,6	73 249,2	76 307,7	GJ

¹⁾ För varje kWh inköpt el handlas även ursprungsgarantier, sett över en flerårsperiod. För ett enskilt år kan dock summorna av inköpta ursprungsgarantier avvika.

Primära energikällor, inköpt fjärrvärme

	2013	2012 ¹⁾	2011 ¹⁾	
Fossila bränslen	6 439,0	-	-	MWh
	23 180,4	-	-	GJ
Avfall	7 566,0	-	-	MWh
	27 237,6	-	-	GJ
Electricitet	4 855,0	-	-	MWh
	17 478,0	-	-	GJ
Förnyelsebara energikällor	36 254,0	-	-	MWh
	130 514,4	-	-	GJ
Ej specificerat	15 213,0	-	-	MWh
	54 766,8	-	-	GJ

¹⁾ Relevant data finns inte tillgänglig för 2012 och 2011.

Primära energikällor, inköpt fjärrkyla

	2013	2012	2011	
Relevant data finns	–	–	–	MWh
inte tillgänglig	–	–	–	GJ

Andel förnyelsebara, indirekta energikällor

	2013	2012	2011	
Elektricitet	88 742,0	92 973,0	102 196,6	MWh
	319 471,2	334 702,8	367 907,7	GJ
Fjärrvärme	36 254,0	–	–	MWh
	130 514,4	–	–	GJ

Relevant data finns inte tillgänglig för fjärrvärme för 2012 och 2011.

EN5 Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar

Total energibesparing, GJ

	2013	2012	2011
MWh	–2 615,0	–1 556,8	–4 539
GJ	–9 414,0	–5 604,5	–16 340
Förändring på jämförbart bestånd jämfört med året innan, %	–2,0	–1,1	–3

Negativa siffror innebär en minskning/besparing. Positiva siffror innebär en ökning.

Jernhusen nådde under 2013 inte upp till målet om tre procent energieffektivisering. De besparingsåtgärder som vidtagits finns närmare beskrivna i EN6 nedan.

EN6 Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt produkter och tjänster baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ

Jernhusen har under det gångna året arbetat vidare med en tydlig målsättning om att reducera energianvändningen i fastighetsbeståndet och därmed även reducera den klimatpåverkan som kan härledas till energianvändningen. Då resultatet av tidigare års arbete har fallit väl ut, har inga större förändringar skett i arbetet. Istället har arbetet fortsatt och vidareutvecklats.

Ett fortlöpande energiarbete i driften

Arbetet med fastigheterna och de fastighetstekniska installationerna har fortsatt för att säkerställa en energieffektiv drift inom bolagets olika verksamhetsområden. Under de föregående åren har tydliga rutiner arbetats fram, både gällande arbetssätt inom organisationen och hur energieffektivisering ska genomföras. Det har även fastslagits vilka parametrar som är viktigast att arbeta med.

Tack vare att en lång rad förändringar genomförts och att anläggningar trimmats in gav arbetet tydligt resultat under de första åren. Eftersom flertalet av de större energipåverkande åtgärderna redan har genomförts har reduktionen inte varit lika stor de senaste åren. Arbetet är dock minst lika viktigt nu som tidigare för att dels genomföra ytterligare energibesparingsåtgärder,

dels bibehålla resultat och säkerställa att det inte finns fastigheter som har onormal drift.

Verksamheten i fastigheterna förändras ständigt och hyresgästernas krav ökar, vilket innebär att förutsättningarna för att bibehålla en energieffektiv drift ständigt förändras. Nya krav från kunderna kan uppfyllas utan påtaglig ökning av energianvändningen genom trev åtgärder: ständigt fokus på energifrågan, kontinuerlig uppföljning av energianvändning samt fortlöpande energi-effektiviseringar.

Anpassning av befintliga system

Jernhusen effektiviserar befintliga anläggningar genom att följa upp och effektivisera befintliga installationer och att anpassa och komplettera de system som finns. Dessa kompletterings- och förbättringsåtgärder på befintlig anläggning innebär en begränsad insats jämfört med att byta ut hela system.

Åtgärder av denna typ kan innebära komplettering av programvaror i befintliga styr- och övervakningssystem för effektivare styrning av fastighetens klimattekniska installationer, injustering av värmesystem eller komplettering av ventilationssystem med spjäll och givare för reglering av luftkvalitet. Åtgärder som att exempelvis anpassa ventilationsflödet efter behov innebär att Jernhusen får kontroll över inomhusklimatet för att tillgodose de krav hyresgästerna ställer. Det förbättrar också möjligheterna för att reducera energianvändningen.

Större ingrepp

Vid sidan av åtgärder i befintlig teknik och installationer för att säkerställa optimal och energieffektiv drift, arbetar Jernhusen med att åstadkomma större förbättringar av energianvändningen i utvalda fastigheter. Dessa åtgärder utreds och planeras i projekt med syfte att på ett kostnadseffektivt sätt uppnå en kraftfull reduktion av energianvändningen och därmed även minska den negativa miljöpåverkan.

Ofta innebär det byte av kompletta ventilationssystem eller belysningsarmaturer, uppgraderingar eller utbyte av styr- och övervakningssystem eller utbyte av befintliga pannanläggningar till mer energieffektiv och miljövänlig utrustning.

Affärsområde Stationer arbetar exempelvis fortsatt utifrån Totalprojektsmodellen med målsättning att på ett hållbart sätt uppnå energibesparingar med lönsamhet i arbetet. Dessa insatser har medfört att värmeanvändningen minskat med 40 procent i enskilda fastigheter. Exempel på åtgärder som har utförts är tilläggsisolering av vindbjälklag, utbyte av styr- och övervakningssystem, ombyggnation och anpassning av styrning av klimatkylanläggningar samt konvertering av pannanläggningar till värmepump.

Affärsområde Depåers verksamhet skiljer sig från den som bedrivs inom Stationer. Det gör att såväl behovet av åtgärder i deras fastigheter som arbetssätt ser annorlunda ut. Inom Depåer har en rad åtgärder genomförts, vilket medfört att beståndet som helhet har reducerat fjärrvärmeanvändningen med fem procent under 2013. Exempel på åtgärder som genomförts är ombyggnation av ventilationssystem med förbättrad återvinning, byte av portar, omläggning av yttertak samt byte av belysningsarmaturer.

Nybyggnation

Genom att tidigt belysa energifrågan vid nybyggnationer finns goda förutsättningar att bygga energi- och miljösamt. För att uppnå det strategiska hållbarhetsmålet Hållbara fastigheter ska alla nybyggda fastigheter minst uppnå nivå silver enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Det innebär en energianvändning som är 25 procent bättre än Boverkets byggregler.

Mätning av energi

Jernhusen har ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras succesivt och allt fler system kan skiljas ut. Genom att mäta energi och tydliggöra energianvändningen för hyresgästerna, ges de möjlighet att påverka sin egen användning genom att anpassa sitt beteende. Jernhusen för även en dialog med sina hyresgäster kring hur energianvändningen gemensamt kan sänkas.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anläggningens system så att mätning kan genomföras av byggnadens olika komponenter. Genom att mäta energianvändningen till de fastighetstekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortlöpande arbetet med energieffektivisering. Det gör också att avvikelser och onormal drift uppmärksammas på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras.

Kommunikation och samarbete

Jernhusen är sedan ett antal år en aktiv deltagare i nätverk och intresseorganisationer som behandlar energi- och miljöfrågor. Ett exempel är Jernhusens engagemang i BELOK, där energifrågor och möjliga lösningar för reduktion av energianvändning diskuteras och praktiska förslag till energieffektiviseringslösningar testas för att driva frågor kring energieffektivisering framåt.

Jernhusen har under året haft energi som en stående punkt vid samtal med driftentreprenörer. Målsättningen är att belysa frågan och att gemensamt vidta åtgärder för att minska användningen. Genom att väga samman tekniska lösningar med hyresgästens behov och beteende, förbättras förutsättningarna för gott resultat i energieffektiviseringsarbetet.

Resultat

Redovisad besparing – kvantifierad reduktion av energi till följd av ovan nämnda initiativ mellan 2012 och 2013

	MWh	GJ
	-2 615,0	-9 414,0

Totalt minskade Jernhusens energianvändning i jämförbart bestånd med två procent under 2013, jämfört med året innan. Den energieffektivisering som har uppnåtts avser främst värme, eftersom Jernhusen har störst möjlighet att påverka den användningen.

Användningen av elenergi och kyla har samtidigt ökat till följd av ökade klimatkrav och ökad verksamhet i lokalerna.

EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt

Jernhusens fastighetsbestånd påverkar främst miljön genom användning av energi. Därför är det viktigt att energianvändningen följs så noggrant som möjligt. För att visa på den totala miljöpåverkan till följd av den energi som köps in och används inom Jernhusens fastigheter, används dels underlag som bygger på standardiserade

miljövärden för primär energi, dels på värden som presenterats av energileverantörer och som sammanställts av intresseorganisationer för fjärrvärme.

För fjärrkyla saknas värden för miljöpåverkan under 2013. Istället har viktat medelvärde för tidigare år använts.

De miljövärden som använts i kalkylerna bygger på nedanstående värden:

Olja:	267,3 kg CO ₂ / MWh
Gas:	204,5 kg CO ₂ / MWh
Fjärrvärme:	57 kg CO ₂ / MWh
Fjärrkyla:	18,5 kg CO ₂ / MWh
El, nordisk elmix:	100 kg/MWh

Ovanstående värden baseras på Beräkningshjälp Indikatorer EN4 Energislag, presenterat av Miljöbyggnad samt rapporten Beräkning av CO₂ och andra emissioner till följd av lokal fjärrvärmeanvändning, framtagen av MGT Teknik åt Jernhusen 2008.

Genom den användning av energi som sker i Jernhusens fastigheter har nedanstående utsläpp av växthusgaser skett:

Utsläpp från anläggningarna

Energikälla, typ	2013	2012	2011	
Olja – direkt	44,1	500,5	89,8	ton
Gas – direkt	668,1	954,6	1 121,7	ton
El – indirekt	8 874,2	9 297,2	9 464,6	ton
FJV – indirekt	4 008,6	5 041,1	4 572,7	ton
FJK – indirekt	58,2	50,9	41,1	ton
Summa	13 653,3	15 844,4	15 289,9	ton

Jernhusen har inte genomfört mätningar av miljöpåverkan till följd av nyttjande av material eller transporter, varför detta inte kan redovisas. Mätning av denna miljöpåverkan kvarstår som en förbättringspunkt i redovisningen.

EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning

De möjligheter som Jernhusen har att reducera utsläpp till omgivningen är i första hand att reducera energianvändningen i fastigheterna samt att köpa in energi med så liten miljöpåverkan som möjligt. Därför är arbetet med energieffektivisering och konvertering av anläggningar med fossila bränslen en prioriterad fråga. Jernhusen har fortsatt att konvertera anläggningar under året och nu finns endast ett fåtal anläggningar kvar som nyttjar fossila bränslen.

Jernhusen har gjort ett aktivt val för att stimulera marknaden till utbyggnad av anläggningar som producerar el med liten miljöpåverkan samt att uppmuntra omställning till förnyelsebar energi. All elektricitet som Jernhusen köper in har ursprungsgarantier från förnyelsebar produktion. Nedan redovisas ursprungsfördelningen för den av Jernhusen inköpta elenergin:

Biobränsle:	27,4 %
Vindkraft:	23,5 %
Vattenkraft:	27,4 %
Bra Miljöval:	21,7 %

Det faktiska utsläppet av växthusgaser för Jernhusens samlade fastighetsbestånd har minskat med 1 522 ton, motsvarande tio

procent, under 2013 jämfört med föregående år när samma miljövärden används i beräkningen. Detta beror på minskad energi-användning, att fastigheter sålts samt att vissa anläggningar konverterats från fossila bränslen till andra energikällor.

Jernhusens utsläpp av växthusgaser, baserat på jämförbart bestånd, har reducerats med 163 ton, motsvarande en procent, jämfört med föregående år.

LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region

Antal anställda

	2013	2012	2011
Tillsvidareanställda heltid	227	254	226
Tillsvidareanställda deltid	13	9	11
Visstidsanställda heltid	2	2	2
Visstidsanställda deltid	3	–	–
Totalt	245	265	239

Antal konsulter

	2013	2012	2011
Långtid heltid	11	6	12
Långtid deltid	2	1	5
Korttid heltid	0	4	2
Korttid deltid	1	1	5
Totalt	14	12	24

Antal anställda fördelade på län (inkl. konsulter)

Län	2013	2012	2011
Gävleborgs län	4	3	5
Norrbottnens län	–	1	1
Skåne län	26	26	22
Stockholms län	178	193	184
Västernorrlands län	12	14	14
Västmanlands län	8	11	14
Västra Götalands län	26	26	19
Örebro län	4	2	3
Östergötlands län	1	1	1
Summa	259	277	263

LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region

Antal avgångar under 2013

Antal anställda 31 december 2012	265
Antal nyanställda 2013	25
Antal avgångar 2013	45
Antal anställda 31 december 2013	245

Antal avgångar fördelade på åldersintervall, kön samt län

Kön	Åldersintervall	Län	Antal	Procent
Kvinnor	<30	Stockholms län	1	2,2
		Stockholms län	8	17,8
	>50	Skåne län	3	6,7
		Västra Götalands län	1	2,2
		Skåne län	1	2,2
Män	<30	Stockholms län	1	2,2
		Stockholms län	15	33,3
	>50	Västmanlands län	3	6,7
		Stockholms län	5	11,1
		Norrbottnens län	1	2,2
Totalt			45	100

LA3 Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt anställda

Förmåner till tillsvidareanställda

- Friskvårdsbidrag, 2 500 kr per år.
- Föräldraledighetstillägg.
- Sjuklön utfyllnad från dag 15–90.
- Bruttolöneavstående (lönevaxling) till förmån för pension och sjukvårdsförsäkring.
- Rörlig lönedel till alla medarbetare (exkl. vd och ledningsgrupp).
- Tjänstepension ITP och ITPK.
- Alternativ ITP-lösning vid inkomst över 101bb (inkomstbasbelopp).
- Företagshälsovård med friskprofil vartannat år.
- Subventionerad massage.
- Gruppförsäkring hos Skandia till förmånliga priser.

Samtliga förmåner gäller för tillsvidareanställd personal med hel- och deltidsanställning. Konsulter kan ej erhålla nämnda förmåner.

LA7 Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region

Dagar nedan innebär arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen, se sidan 5.

	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar
Olycksfall	–	–
Arbetsrelaterad sjukdom	2	30
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	684
Långtidssjukfrånvaro	i.u.	486
Dödsfall	–	–

LA13 Sammansättning av ledning och anställda nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp-tillhörighet och andra mångfaldsindikatorer

Antal anställda

Totalt antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupper och kön.

Antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och kön

Yrkesgrupp	Kvinnor	Män	Totalt
Administration	8	2	10
Affärsutveckling	13	24	37
Controller	9	7	16
Ekonom	8	1	9
Försäljning	3	5	8
Förvaltning	17	42	59
Gruppchef	2	3	5
Inköp	0	3	3
Ledning	5	6	11
Marknad	13	7	20
Mellanchef	15	16	31
Projektledare	9	14	23
Specialist	9	4	13
Totalt	111	134	245

Antal styrelseledamöter

	Kvinnor	Män	Totalt
Styrelsen	4	3	7

Antal anställda

Kön	2013		2012		2011	
	Antal	Andel,%	Antal	Andel,%	Antal	Andel,%
Kvinna	111	45	115	42	103	43
Man	134	55	150	58	136	57
Totalt	245	100	265	100	239	100

Åldersgrupper – antal anställda fördelat på åldersgrupper

Åldersintervall	2013		2012		2011	
	Antal	Andel,%	Antal	Andel,%	Antal	Andel,%
<30	5	2	14	5	19	8
30–50	182	74	193	80	169	71
>50	58	24	58	15	51	21
Totalt	245	100	265	100	239	100

Åldersgrupp/yrkeskategori

Antal anställda fördelat på åldersgrupper inom respektive yrkesgrupp.

Antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och ålder

Yrkesgrupp	<30	30–50	>50
Administration	1	5	4
Affärsutveckling	–	29	8
Controller	–	14	2
Ekonom	–	5	4
Försäljning	–	8	–
Förvaltning	–	42	17
Gruppchef	–	4	1
Inköp	–	3	–
Ledning	–	8	3
Marknad	1	15	4
Mellanchef	–	27	4
Projektledare	1	14	8
Specialist	2	8	3
Totalt	5	182	58

S03 Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption

Antal utbildade

0

Jernhusen arbetar aktivt för att motverka jäv och intressekonflikter vid inköp och upphandlingar. Bolaget har utvecklade rutiner samt en uppförandekod som beskriver hur alla som arbetar hos, med eller för Jernhusen ska agera. Det finns även ett antal andra policyer, riktlinjer och instruktioner som ska följas.


I början av 2014 antogs en ny uppförandekod för Jernhusens leverantörer. Den nya uppförandekoden ställer tydligare krav på leverantörerna avseende bland annat efterlevnad av konventioner, mänskliga rättigheter samt motverkande av korruption.

HR4 Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder

Diskriminering

Inga incidenter rapporterade under 2013.

Stockholm den 20 mars 2014
Styrelsen



Kjell Hasslert
Ordförande



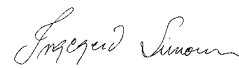
Kristina Ekengren
Styrelseledamot



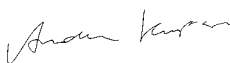
Jakob Grinbaum
Styrelseledamot



Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot




Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



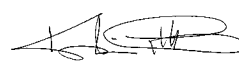
Anders Kupsu
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetsagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår bestyrkanderapport har avgivits
den 20 mars 2014



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över kombinerad granskning av Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning

Till läsarna av Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB att granska Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2013. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 5–6.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

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, vilka framgår på sidan 5 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines G3 (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår granskning.

Vi har utfört uppdraget i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. Uppdraget består av översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen som helhet och en revision av viss information som specificeras nedan. En revision syftar till att uppnå en rimlig säkerhet, för att försäkra oss om att informationen inte

innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för kvantitativ och kvalitativ information i hållbarhetsredovisningen. En översiktlig granskning är i huvudsak begränsad till förfrågningar hos bolagets personal med ansvar för hållbarhetsfrågor och analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Den uttalade slutsatsen grundad på vår översiktliga granskning har därför inte den säkerhet som vår uttalade slutsats grundad på vår revision har. Eftersom detta är ett kombinerat uppdrag lämnar vi våra slutsatser avseende revision och översiktlig granskning i separata avsnitt.

Vår revision har omfattat följande information:

GRI-indikator EN4

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, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Dessa framgår av sidan 5 i hållbarhetsredovisningen. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge mig oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

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

Grundat på vår revision anser vi att den information i hållbarhetsredovisningen som omfattas av vårt uppdrag, i allt väsentligt, har upprättats i enlighet med de ovan angivna kriterierna.

Stockholm den 20 mars 2014

Ernst & Young AB



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor



Här finns vi!

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besök: Kungsbron 13 / Västra Järnvägsgatan 23

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök: Drottningtorget 5

Malmö

Jernhusen
Box 584
211 20 Malmö
Besök: Centralstationen/Skeppsbron 1C

Norrköping

Jernhusen
Norra Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök: Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Telefon: 08-410 626 00

E-post: info@jernhusen.se

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta Klas Johansson på telefon 08-410 626 00.