

Årsredovisning
med hållbarhetsrapport
2022



Innehållsförteckning

Det här är Jernhusen	2
2022 i korthet	4
Ud har ordet	6
STRATEGISK INRIKTNING	
Strategisk inriktning och affärsmodell	8
Omvärld och marknad	10
Intressenter	12
Mål för hållbart värdeskapande	14
Taxonomi	17
Riskhantering	19
VERKSAMHETEN	
Stationer	20
Depåer och Kombiterminaler	24
Projektutveckling	28
Medarbetare	34
FINANSIERING	
Jernhusens finansiering	37
Grön finansiering	40
BOLAGSSTYRNING	
Bolagsstyrningsrapport 2022	41
Styrelse	45
Revisorer	46
Ledning	48
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	49
FINANSIELLA RAPPORTER	
Förvaltningsberättelse	51
Risker och riskhantering	52
Jernhusen och klimatförändringarna	57
Koncernen – Rapport över totalresultat	64
Koncernen – Rapport över finansiell ställning	67
Koncernen – Eget kapital	69
Koncernen – Kassaflödesanalys	70
Moderbolaget – Resultaträkning	72
Moderbolaget – Balansräkning	73
Moderbolaget – Eget kapital	74
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	75
Redovisnings- och värderingsprinciper	76
Noter	80
Undertecknande av årsredovisningen	98
Revisionsberättelse	99
Flerårsöversikt	104
GRI-RAPPORTERING	
Om hållbarhetsrapporten	105
Allmänna upplysningar	105
Redovisningsprinciper GRI	106
GRI-index	126
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	128
ORDLISTA OCH DEFINITIONER	129

Det här är Jernhusen



Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en välfungerande och hållbar infrastruktur, som gör att **fler resenärer och transportörer väljer järnvägen**. Vårt mål är att vara **ett föredöme inom alla aspekter av hållbarhet**.

Jernhusen är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Vi äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till **kollektivt resande och godstransporter på järnväg**.

Vi arbetar med **stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler**. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

OM DENNA RAPPORT

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 50–98.

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 128. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av årsredovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 126–127.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 41–49. Revisors granskning av bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 103.

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler kollektivtrafikhärla arbetsplatser och bostäder. Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov. Projektutvecklingen ger Jernhusen en god avkastning.

STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö i söder till Katterjåkk i norr äger Jernhusen 37 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågföretagen har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna är strategiskt placerade för godstrafiken.

21,3

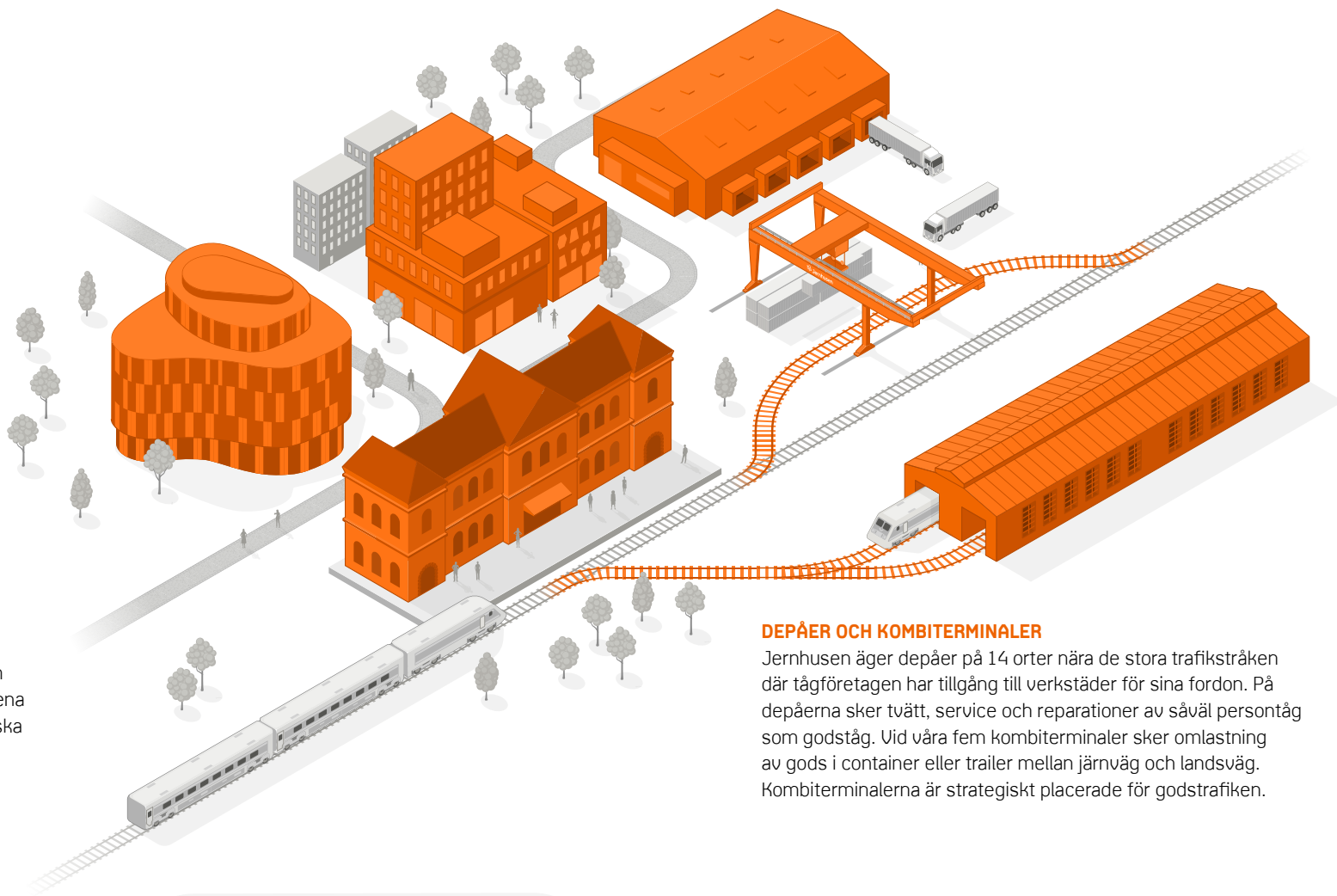
Fastighetsvärde 2022-12-31,
miljarder SEK

1,6

Totala intäkter 2022,
miljarder SEK

77

Andel grön finansiering,
procent

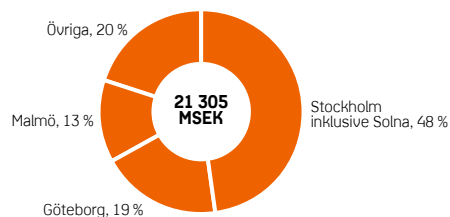


Vi gör skillnad för människor och miljö

Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter kring järnvägen. Vi skapar hållbara värden för kunder och resenärer, ägare och finansiärer, medarbetare och leverantörer, kommuner, myndigheter och samhälle. Jernhusen har tre strategiska mål för ett hållbart värdeskapande:

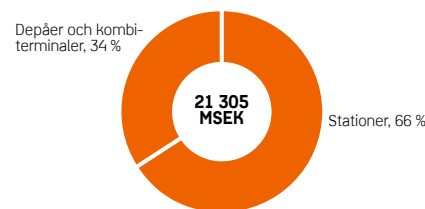
- Klimatneutral verksamhet senast år 2045
- Säkert, sunt och tryggt för alla, innebärande att ingen ska skadas eller fara illa av att vistas i våra fastigheter
- Lönsam tillväxt, innebärande minst 6 procents totalavkastning i genomsnitt per år över en konjunkturcykel

Geografisk fördelning¹⁾



¹⁾ Avser andel av marknadsvärde.

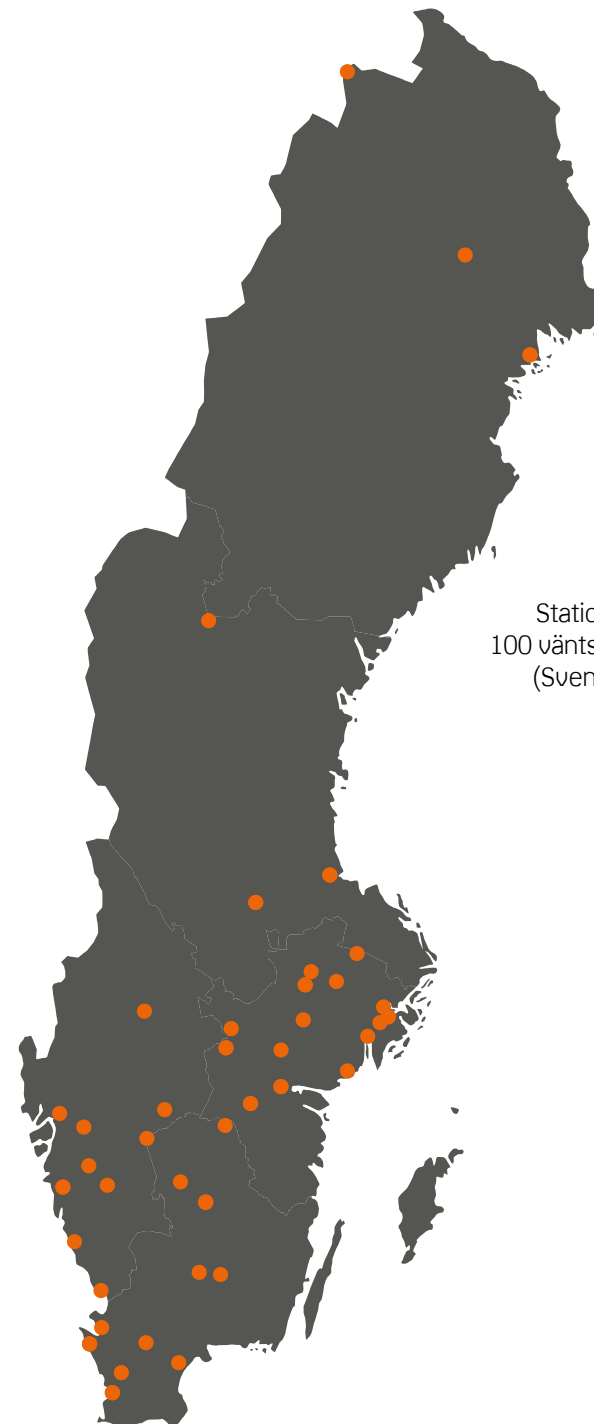
Fördelning per fastighetskategori¹⁾



¹⁾ Avser andel av marknadsvärde.

Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	Marknadsvärde, MSEK	Andel, %
Stockholm inklusive Solna	10 327	48
Göteborg	3 959	19
Malmö	2 746	13
Uppsala	762	4
Helsingborg	762	3
Västerås	636	2
Örebro	452	2
Övriga	1 661	9
Totalt	21 305	100



37

Stationer och därutöver cirka 100 väntsalar hanterade av SRAB (Svenska Reseterminaler AB)

14

Orter med depåverksamhet

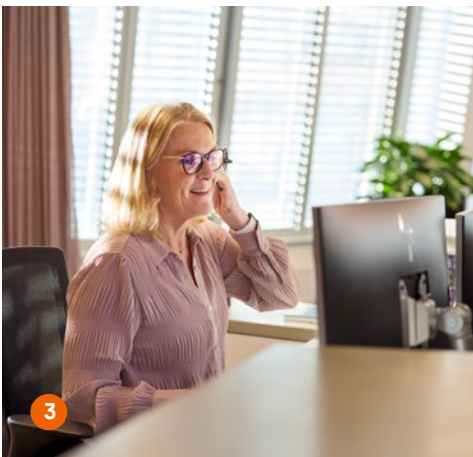
5

Kombiterminaler på fem orter



JERNHUSEN 2022.

- 1 Zakarias Zouhir och Marcus Reyier arbetar med spår-förvaltning respektive elsäkerhet.
- 2 Susanne Åhlin, Viktor Ottoson och Erika Wegener på studiebesök i Sövenäs Depå.
- 3 Susanne Andersson arbetar i Jernhusens reception i Stockholm.
- 4 Karin Ilveby och Pernilla Kullhammar arbetar med verksamhetsutveckling inom Jernhusen.
- 5 Kristina Holmqvist och Ulrica Sjölund arbetar inom Jernhusens stationsorganisation.
- 6 Per Forsling, Kerstin Gillsbro och Stefan Fredin på studiebesök i Tillberga Depå.



Ett år med nya utmaningar

Summeringen av 2022 kan inte göras utan att först gå till invasionen av Ukraina och de oerhörda mänskliga konsekvenserna som följer av det. Liksom andra fastighetsbolag har Jernhusen och våra kunder påverkats kraftigt av den allmänna oron kopplat till det geopolitiska läget och den materialbrist, höga inflation och höga energipriser som följt i krigets spår. Parallellt påverkades vi också, framför allt under början av året, av pandemin.

Såväl kriget som pandemin har gjort att vi som både samhälle och företag har fått ställa om och agera utifrån de nya förutsättningarna. Trots dessa osäkerhetsfaktorer är min känsla att Jernhusen står än starkare rustat för framtiden. Vi har en tydlig strategi, ett attraktivt fastighetsbestånd, stabil finansiering och, inte minst, en stark organisation.

Vår underliggande marknad – det vill säga resande och godstransporter på järnväg – är stabil och i långsiktig tillväxt. Även om 2022 har inneburit utmaningar för det kollektiva resandet så ser vi att allt fler väljer att resa på järnväg och resenärsflödena på stationerna taktar uppåt. Intresset för järnvägsnära lokaler har återigen tagit fart. Vi minskar antalet vakanta ytor och flera hyresgäster flaggar för spännande satsningar.

Jernhusens affär vilar på järnvägens flöden och styrkan i våra fastigheters fördelaktiga lägen. Efterfrågan på kontorslokaler kommer att förändras som ett resultat av ändrade arbets sätt med ökat distansarbete efter pandemin.

Våra slutsatser så här långt är dock att våra stationsnära lägen snarare har ökat i attraktivitet. Många söker ett kontor som är mer av en mötesplats och då är våra tillgängliga lägen särskilt attraktiva. Själva kontorsprodukten kan behöva förändras, men då vi nu har stora projektvolymmer i tidiga skeden ser vi den utvecklingen an med nyfikenhet och intresse.

ROBUST AFFÄR MED TYDLIGT FRAMTIDSFOKUS

Intäkter som är kopplade till tågresandet bedöms ha en stark framtida tillväxt. Merparten av Jernhusens intäkter kommer från stations- och depåverksamheten, där tågresandet driver flödet på stationerna och antalet tåg som behöver depåkapacitet som i sin tur driver hyresintäkterna. Dessa intäkter har även historiskt varit robusta i svagare konjunkturläge. Jernhusens starka finansiella ställning i kombination med stadiga intäkter i förvaltningen skapar också goda förutsättningar att även i en lågkonjunktur fortsätta investera i fastighetsbeståndet.



Att det kollektiva resandet på järnväg ökar innebär utökningar av fordonsflottor över hela landet. Det leder i sin tur till att efterfrågan på tågunderhåll och ny depåkapacitet ökar. För Jernhusen gör det att vi, utöver utveckling av våra redan strategiskt placerade depåer, öppnar upp för möjliga förvärv av mark i nära anslutning till svensk järnväg i syfte att framtidssäkra trafikoperatörernas ökade behov av depåkapacitet.

Tack vare våra stabila kassaflöden från

stationer och depåer kan Jernhusen även påbörja investeringar i kommersiella stationsnära fastigheter för att på så sätt ytterligare bidra till att fler människor kan bo och arbeta i kollektivtrafikhöga lägen. Det sker såväl i storstadsregionerna som i regionsstäder runtom i landet. I Göteborg pågår byggnation av Västlänken för fullt och Jernhusen står tillsammans med NCC beredda att under 2023 påbörja den första byggnaden, Park Central. Västtrafiks stora

beställning av nya tåg har lett till utbyggnad av depån i Sävenäs. Vi renoverar stationer, bland annat i Gävle och Lund, för att göra dem mer energieffektiva och trygga och för att de ska hålla i minst 100 år till. Varberg och Karlstad är andra exempel på städer där Jernhusen förbereder till- och nybyggnationer under kommande år. Listan kan göras lång, vi ser stora möjligheter för framtiden.

KLIMATARBETET DRIVANDE

Hållbarhetsarbetet genomsyrar alla delar av vår organisation och finansieringsverksamheten är inget undantag. Genom att ha en målsättning om 100 procent hållbar finansiering under 2023 stärker vi tydligt förutsättningarna för både förvaltningsaffären och våra projekt att arbeta för långsiktigt hållbara och robusta fastigheter, anpassade i syfte att minimera klimatpåverkan och skapa motståndskraft mot effekterna av framtida klimatförändringar.

I november lanserade vi ett nytt ramverk för grön finansiering som höjer ribban med taxonomiförenlighet som grund för all finansiering, med därtill hörande ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Ramverket erhöll bästa möjliga betyg av Cicero "Shades of green"; Dark Green och excellent Governance. Första emissionen under gröna ramverket landade på hela 1 350 miljoner kronor, en distinkt signal om att investerarkollektivet vill vara del i vår förflyttning mot klimatneutralitet där vi tar ansvar och driver hållbar utveckling i syfte att bidra till ökat kollektivt resande på järnväg.

HANTERING AV ENERGIKRISEN

Det oroliga omvärldsläget har bidragit till en oförutsägbart energimarknad med tidvis mycket höga elpriser. Jernhusen har därför lagt stort fokus på att säkra en stor del av inköpen för el för 2023. Det innebär att elprisernas påverkan

för våra hyresgäster blir mer förutsägbara och mindre kostsamma.

Energikrisen riktar naturligtvis också ljuset mot energieffektiviseringsarbetet i vårt fastighetsbestånd. Genom att exempelvis renovera fönster, addera ett tredje glas, se över ventilation och byta belysning minskar vi energispillet i våra fastigheter både inom stations- och depåverksamheten – förhållandevis små insatser som tillsammans gör stor skillnad.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FRAMÅT

Jernhusens verksamhet spänner över flera verksamhetsfält. Vår affär ligger i gränssnittet mellan infrastruktur och fastighetsmarknaden – det ger oss en stabilitet.

Behovet av järnväg är större än någonsin och vi tar ansvar för att bidra med att förvalta och utveckla vår del i järnvägssverige. Våra förutsättningar, att tillsammans med våra kunder och leverantörer fortsätta driva hållbara affärer är positiva. Det skapar utrymme att fortsätta investera i svensk infrastruktur och fastighetsmarknad.

Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till våra medarbetare, samarbetspartners och kunder för 2022 och ser fram emot fortsatt samarbete där vi tillsammans verkar för en klimatneutral, säker, sund och trygg omvärld för kommande generationer. Vi gör, och vill fortsätta att göra, skillnad för människor och miljö.

Kerstin Gillsbro
UD



Under coronapandemin minskade det kollektiva resandet, men idag ser vi att allt fler väljer att resa på järnväg – resenärslödena på stationerna ökar stadigt.

”

Jernhusens verksamhet spänner över flera verksamhetsfält. Vår affär ligger i gränssnittet mellan infrastruktur och fastighetsmarknaden – det ger oss en stabilitet.

Specialist på fastigheter vid järnvägen

Jernhusens strategiska inriktning är att utveckla, äga och förvalta fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Genom detta bidrar Jernhusen till riksdagens transportpolitiska mål och ett mer hållbart samhälle.

Ingen kan mer än Jernhusen om fastigheter som hör ihop med kollektivt resande och godstransporter med tåg. Byggprojekt och fastighetsförvaltning runt spår och stationer är krävande och vi har kompetens inom allt från el-säkerhet vid spåren till vad medborgare önskar sig av levande stationsområden.

Jernhusen arbetar med stationer, stationsområden, underhållsdepåer, kombiterminaler, handelsytor, kontor, hotell samt mark i stationsnära lägen och vid före detta tågverkstäder. Det innebär att vi kan erbjuda trygga och trivsamma miljöer för resande, attraktiva affärslägen för butiker och restauranger, kommunikationsnära kontor samt strategiska lägen för tågunderhåll respektive omlastning av gods.

Vi ser området runt stationen som en helhet, både vid förvaltningen och när vi bygger om eller nytt. Helhetssynen ger förutsättningar för att skapa attraktiva platser som länkar ihop olika delar av staden och stimulerar kollektivt resande.

I Jernhusens affärsmodell genereras hyresintäkter från butiker och restauranger, kontor, depåer och kombiterminaler. Vissa hyresavtal bygger helt eller delvis på principen omsättningshyror, vilket innebär att nivån på hyreskostnaden beror på hur stor omsättning hyres-

gästen har. På stationerna erbjuder Jernhusen även ett utbud av servicetjänster, till exempel förvaringsskåp och toaletter, vilket ger direkta intäkter. Projektutvecklingen skapar intäkter vid avyttring av fastigheter.

TRE VIKTIGA STRATEGIER

Med utgångspunkt i vårt uppdrag har vi formulerat tre huvudsakliga strategier: Portföljstrategi, Utvecklingsstrategi och Förvaltningsstrategi. Dessa tre strategier samspelar med våra tre strategiska mål för hållbart värdeskapande (se sidan 12), där fokus ligger på trygghet och säkerhet, klimatneutralitet samt lönsam tillväxt.

Portföljstrategi

Jernhusens fastigheter ligger utmed järnvägen i Sverige och präglas av stora flöden:

- Stationsområden
- Underhållsdepåer
- Kombiterminaler

Inom dessa tre områden fokuserar vi på fastigheter som driver flöden av tågtrafik och resenärer samt säkrar viktig funktionalitet för järnvägen, i dag eller i framtiden.

Vi har ett stort eget fastighetsbestånd inom vilket vi också har utvecklingsbar mark i centrala lägen. I vissa fall förvärvar vi ny mark, till exempel om depåer behöver byggas i nya strategiska lägen. Vi kan också köpa stationer som inte redan ingår i vårt bestånd, liksom stationsnära fastigheter i de fall det påverkar möjligheten att utveckla stationsområden.

Efter att en fastighet har utvecklats kan vi välja att sälja den, vilket ger oss ökat utrymme att fortsätta utveckla vårt befintliga bestånd. Bostadsbyggrätter avyttras efter lagakraftvunnen detaljplan. Kontor och hotell kan säljas med hänsyn till marknadsläge samt Jernhusens egen planering. Depåer och stationer avyttras i regel endast om de slutar användas för depå- respektive stationsverksamhet.

Jernhusens portföljstrategi i praktiken

I Arlöv, Burlövs kommun, i närheten av Malmö har Jernhusen förvärvat mark med intentionen att utveckla en strategiskt belägen underhållsdepå. Förvärvet och utvecklingsplanerna grundar sig i att behovet av depåer i södra Sverige för fjärrtåg- och regional-tågtrafik ökar. Utvecklingen av Fehmarn Bält-förbindelsen mellan Tyskland och Danmark spår på behovet då fler tågoperatörer från Europa kommer att kunna etablera verksamhet i Sverige för både person- och godstrafik.

Utvecklingsstrategi

Vår utvecklingsstrategi kännetecknas av att:

- Vi utvecklar i syfte att våra fastigheter ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg och därmed ett ökat marknadsvärde.
- Utvecklingen av våra fastigheter ska ske i samklang med järnvägens utbyggnad.
- Utvecklingen harmoniserar med vår Förvaltningsstrategi.

Vi ser området runt järnvägsstationen som en helhet, där vår specifika kompetens medverkar till en attraktiv miljö, klimatneutralitet och ekonomisk hållbarhet.

Efter att en fastighet har utvecklats kan vi välja att sälja den, vilket ger oss ökat utrymme att fortsätta utveckla vårt befintliga bestånd. (Se ovan under Portföljstrategi)

Jernhusens utvecklingsstrategi i praktiken

I Göteborg utvecklar Jernhusen området runt Centralstationen. Anonyma delar av stationsområdet ska fyllas med stadsliv och ge fler kollektivtrafiken nära lägen i staden. Utvecklingen sker parallellt med framväxten av Västlänken, en ny tågtunnel under jord som ökar järnvägskapaciteten för regional- och fjärrtågtrafik. Jernhusens mål är att skapa en attraktiv bytespunkt och stadsdel som med höga hållbarhetsambitioner bidrar till att fler väljer att resa kollektivt. I november 2022 beviljades det första bygglov i området för byggnaden Park Central. En signaturbyggnad som både blir stationshus för Västlänkens östra uppgång vid station Centralen och kontorshus som även rymmer flera kommersiella ytor.

Jernhusens förvaltningsstrategi i praktiken

Jernhusens förvaltningsstrategi handlar bland annat om att värna vårt arv i form av både äldre och nyare byggnader samtidigt som vi upprätthåller och förbättrar fastigheterna för våra hyresgäster och alla människor som rör sig i och kring lokalerna. Underhåll är också en förutsättning för att bibehålla värdet på fastigheten. Gävle Centralstation är ett bra exempel där vi under året har utfört ett antal underhållsåtgärder inom ramen för ett sammanhållet projekt. Vi har bytt fönster, renoverat fasaden och bytt ut ventilationen. Det ger en mer energieffektiv byggnad och en tryggare och trevligare miljö för alla som nyttjar stationen eller rör sig runt den. I och med att allt gjorts samtidigt har processen blivit mer kostnadseffektiv och tidsperioden med byggstök har minimerats.

Förvaltningsstrategi

Vår förvaltningsstrategi karaktäriseras av att den löpande förvaltningen:

- Bidrar till trygghet och service för resenären
- Skapar driftsäkra funktioner för flöden på järnväg
- Säkerställer att byggnader, infrastruktur och tjänster bidrar till en välfungerande helhet för järnvägens funktion
- Har starkt kundfokus

Fastighetsförvaltningen är hjärtat i Jernhusens dagliga verksamhet och bidrar till att järnvägstrafiken fungerar effektivt utan hinder. Spännvidden är stor när det gäller typen av fastigheter som förvaltas, från öppna allmänna ytor på järnvägsstationer, via krävande industrianläggningar i depåer och kombiterminaler till moderna kontorslokaler. Våra fastigheter varierar också kraftigt i ålder. Jernhusen har egen personal för ekonomisk och teknisk förvaltning, men anlitar underentreprenörer för drift. Teknikutveckling sker löpande, bland annat för energieffektivisering.

Affärsmodell



PROJEKTUTVECKLING

822

Investeringar i fastigheter 2022, MSEK



FÖRVALTNING

963

Driftöverskott 2022, MSEK



FINANSIERING

2 100

Gröna obligationer emitterade 2022, MSEK



FÖRVÄR OCH AVYTTRING

3/188

Förvärv respektive avyttringar 2022, MSEK

STRATEGISK INRIKTNING

- Åga
- Utveckla
- Förvalta

ERBJUDANDE

- **Trivsamma stationer** för resande, med kringtjänster som parkering, taxi, förvaring, toaletter, events samt butiker och restauranger.
- **Attraktiva affärs- och servicelägen** på stationerna för butiker, restauranger, kaféer och serviceföretag samt för reklam och events.
- **Kommunikationsnära kontor** i stationsområden.
- **Hotellfastigheter** i stationsområden.
- **Trafiknära verkstäder** i underhållsdepåer.
- **Tvätt och sanering** i underhållsdepåer.
- **Omlastning av gods** mellan järnväg och lastbil vid kombiterminaler.
- **Infrastrukturförvaltning** av spår och kontaktledningar vid depåer och kombiterminaler.
- **Stadsutveckling** av hela stadskärnor.
- **Utveckling av bostadsbyggrätter** på mark som inte längre används för järnvägsändamål.

VÄRDESKAPANDE FÖR

- **Kunder och resenärer.** Vi erbjuder attraktiva fastigheter och god service i strategiska lägen. Långsiktighet och nära kunddialog skapar trygghet.
- **Ägare och finansiärer.** Effektiv förvaltning och stark projektportfölj möjliggör god totalavkastning. Stark finansiell ställning och hållbarhetsfokus ger trygghet för våra ägare och finansiärer.
- **Medarbetare och leverantörer.** Hos oss finns goda möjligheter att växa och utvecklas. Dialog, långsiktighet och hållbarhet gynnar våra leverantörer.
- **Kommuner och myndigheter.** Vi samverkar för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling.
- **Samhället.** Genom att förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter bidrar vi till ökat kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Stabilt trots oro på marknaden

En turbulent omvärld påverkar de allmänna förutsättningarna på fastighetsmarknaden och därmed även Jernhusen. Bolaget är trots detta stabilt, tack vare en i grunden robust förvaltningsaffär och en fortsatt tillväxt i resandet på järnväg.

Politiska spänningar i Europa, en pressad energimarknad med höga priser och fortsatta utmaningar när det gäller leveranser inverkar på den ekonomiska tillväxten. Konsekvenser av detta är bland annat högre inflation och därmed högre räntor.

Vi ser en ansträngd kapitalmarknad där delar av fastighetsbranschen har svårt att hitta kapital. Mer stabila aktörer, däribland Jernhusen, påverkas av högre kreditmarginaler men kan fortfarande finansiera sig på marknaden. Det blir allt tydligare att en stark officiell rating och ett stabilt ägande utgör en stor fördel för ett fastighetsbolag.

RELATIVA FÖRDELAR

Turbulensen i omvärlden skapar oro kring framtida förutsättningar för fastighetsinvesteringar, men Jernhusen har relativa fördelar och en stabilitet som är särskilt tydlig i det försämrade konjunkturläget. Vi har framför allt en robust förvaltningsaffär som drivs av ett ökat resande på järnväg, och är dessutom långsiktiga, statligt ägda och har en stark finansiell ställning. Låg belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och god tillgång till kapital visar att Jernhusen står starkt. Vi sprider ris-

kerna genom diversifiering i såväl finansiering som fastighetsinnehav.

Jernhusens stabilitet skapar förutsättningar för att fortsätta investera i nya projekt för att främja resande och transporter på järnväg. Vi kan fortsätta att planera för framtida utveckling av stationsområden i storstadsregionerna där efterfrågan på kommersiella lokaler är stor.

Vi bedömer att Jernhusens kapitalmarknadsfinansiering fortsatt kommer ske på rimliga villkor. Bolagets nya gröna finansieringsramverk skapar goda förutsättningar för framtida investeringar i långsiktigt hållbara fastigheter och infrastruktur.

EU:s klassificeringssystem för ekonomiska aktiviteter, den så kallade taxonomin, är en del av Jernhusens regulatoriska omvärld. Under hösten 2022 lanserade Jernhusen ett nytt grönt ramverk som är fullt ut anpassat till taxonomins krav och den föreslagna standarden för gröna obligationer, European Green Bond Standard. Ramverket är ett av de första i sitt slag i Sverige och anger villkor för Jernhusens finansiering i syfte att stödja målsättningen om klimatneutralitet senast 2045. Bolagets målsättning är att all finansiering ska vara grön vid utgången av 2023.

KUNDER INOM JÄRNVÄGENS SIDOSYSTEM

Jernhusen arbetar inom järnvägens sidosystem, som omfattar stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Sidosystemet är en avreglerad sektor med många aktörer som arbetar på marknadsmässiga villkor. Därmed skiljer det sig från järnvägens huvudsystem, med spår,

signaler, perronger och trafikinformation, som är offentligt finansierat och sköts av Trafikverket.

Utvecklingen för tågtrafiken är viktig för Jernhusens fastigheter och intäktsströmmar. Resenärer och godstransportörer är våra egna kunder, men de är också våra kunders kunder. Stationer och stationsområden gynnas av att många människor passerar och besöker våra hyresgäster där. Depåerna drar fördel av en hög beläggning av trafikföretag som behöver service för sina tåg, och kombiterminalerna gagnas av stora godsvolymer.

TÅGTRAFIKEN ÖKAR

Utvecklingen för tågtrafiken är över tid mycket positiv och den långsiktiga tillväxten i det kollektiva resandet förväntas fortsätta. I Sverige väntas såväl fjärrtrafik och regionaltrafik som godstransporter öka kraftigt. Detta gör att många trafikföretag planerar omfattande investeringar i nya fordon. Jernhusen arbetar aktivt med att tillmötesgå det ökade behovet av underhållskapacitet för de tåg som trafikoperatörerna beställer genom att fortsätta investera i ytterligare depåkapacitet. Vi ser till exempel ett ökat behov av depåtjänster i södra Sverige för fjärrtåg- och regionalstågtrafik.

Jernhusen drar fördel av att tåget är på frammarsch även i övriga Europa. Byggandet av Fehmarn Bält-tunneln medför en stor förändring genom att den ger en fast förbindelse mellan Danmark och Tyskland. Den beräknas vara klar 2029. Vi förväntar oss att den innebär att fler tågoperatörer från Europa väljer att etablera



Vi har en robust förvaltningsaffär, och är dessutom långsiktiga, statligt ägda och har en stark finansiell ställning.

både person- och godstrafik i Sverige. Ökad internationell godstrafik på järnväg väntas få särskilt positiva effekter för Jernhusens kombi-terminaler, där containers och trailers lastas om mellan järnväg och lastbil.

Under hela 2022 har vi sett en stabil ökning av besöksvolymerna på stationerna. Hänsyn till klimatet fortsätter att vara ett tungt vägande skäl att ta tåget och den underliggande positiva trenden för järnvägstrafiken bedöms som uthållig.

Vi noterar att tåg företagen ser en kraftig uppgång i antalet resande. Det stämmer väl överens med de uppgångar vi noterat i våra flödesmätningar på stationerna. Återhämtningen syns tydligast i Göteborg och Malmö medan trenden i Stockholm är mer volatil men fortsatt i uppåtgående.

FASTIGHETS- OCH HYRESMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har under många år haft gynnsamma förutsättningar med låga räntor och god tillgång till kapital. Tillsammans med en stor efterfrågan på lokaler har detta resulterat i ökade marknadsvärden både generellt och för Jernhusen under de senaste åren. Under 2022 har bilden helt förändrats med stigande inflation, höga räntor och en fastighetsmarknad som för första gången på flera år ser sjunkande marknadsvärden. Trenden bedöms fortsätta 2023 och kan komma att resultera i marknadsvärden som sjunker ytterligare.

Hyresmarknaden är diversifierad, med stora variationer mellan olika typer av hyres-

gäster och objekt. Under 2022 har samtliga fastighetsbolag satts under press i form av högre finansieringskostnader till följd av högre marginaler och räntor. Trots det ser vi en stark efterfrågan på effektiva lokaler i rätt lägen. Kontorsmarknaden fortsätter leverera höga hyresnivåer och låga vakanser men en oro finns för framtida utveckling.

DIGITALISERING ÖVERGRIPANDE TREND

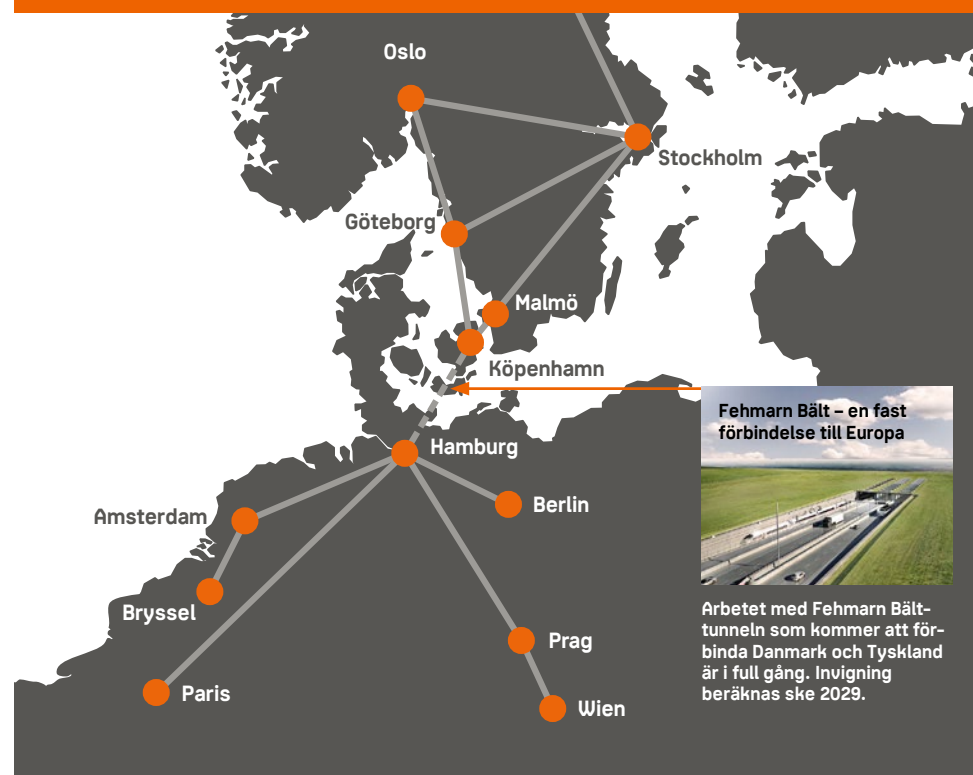
Den digitala utvecklingen förändrar samhället i hög takt. Inom fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning möjliggör användningen av byggnadsinformationsmodellering (BIM) och internetuppkopplade sensorer (IoT) att byggnaders design och drift kan optimeras i digitala tvillingar.

Jernhusen har påbörjat en stor förflyttning inom detta område. Digitaliseringen ska genomsyra alla delar av bolaget och satsningar sker både brett och djupt. I denna omställning ingår såväl nyrekrytering av strategisk kompetens som att rent praktiskt tillföra sensorer och tekniska installationer i samtliga fastigheter. Jernhusen har nyligen infört nya digitala fastighetssystem och arbetar aktivt med att öka den digitala kompetensen hos alla medarbetare. Sammantaget står Jernhusen väl rustat för att kraftfullt öka graden av digitalisering av bolagets hela verksamhet.

OFÖRUTSÄGBAR ENERGIMARKNAD

Omvärldsläget har också bidragit till en volatil och oförutsägbart energimarknad med höga

STARK POSITIV TREND FÖR TÅGTRAFIKEN INOM ALLA OMRÅDEN



priser. Jernhusen har säkrat en stor del av inköpen av el för 2023, vilket innebär att de höga elpriserna inte får lika stor påverkan på våra hyresgäster som om priserna hade varit rörliga.

LEVERANSKEDJOR PÅVERKADE

Eftersläpningar i leveranser på grund av tidigare

coronapandemi samt det förändrade säkerhetsläget under 2022 medför i vissa fall utmaningar. God framförhållning med materialbeställningar och samarbeten med andra aktörer begränsar effekterna för Jernhusen.

Hållbara värden för många

Jernhusen arbetar inom en avreglerad del av den svenska infrastrukturen, med fokus på att öka det kollektiva resandet och godsvolymerna på tåg. Vi har betydande intressentgrupper som påverkar och möjliggör vårt arbete för hållbart värdeskapande.

KUNDER OCH RESENÄRER

Våra kunder representerar många kategorier av företag som vi erbjuder attraktiva fastigheter och god service i strategiska lägen. På stationer och stationsområden finns hyresgäster som efterfrågar olika typer av lokaler. Resenärernas upplevelse av våra fastigheter har stor betydelse för om kollektivt resande är attraktivt. Vi vill att stationsmiljön ska ha ett lockande innehåll samt kännas säker och trygg.

Till kunderna hör också trafikföretag som kör kommersiell eller upphandlad trafik samt regionernas kollektivtrafikbolag. Verksamheten på depåerna drivs av specialiserade underhållsleverantörer eller av trafikföretagen själva. I det senare fallet är det vanligt att företagen i sin tur anlitar serviceleverantörer. På kombiterminalerna drivs själva verksamheten av terminaloperatörer, som alltså är våra kunder. De är antingen logistikföretag eller större företag som hanterar sina egna transporter.

ÄGARE OCH FINANSIÄRER

Jernhusen ägs till 100 procent av svenska staten. Vi erbjuder, inom ramen för ett hållbart företagande, en god totalavkastning genom att

arbeta effektivt med fastighetsförvaltning och utveckla nya projekt som är efterfrågade på marknaden.

Fastighetsbolag är en kapitalintensiv verksamhet och vi behöver låna pengar hos banker och på kapitalmarknaden. Därför är finansieraren en mycket viktig intressentgrupp. Deras förtroende för Jernhusen gör det till exempel möjligt för oss att framgångsrikt ge ut gröna obligationer.

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

Våra medarbetare representerar en unik kompetens avseende fastigheter nära järnvägen. Vi har specialisterna som vet hur dessa krävande miljöer ska förvaltas och utvecklas. För medarbetarna finns goda möjligheter att växa, utvecklas och trivas.

Jernhusens leverantörer finns inom många olika sektorer och är till exempel byggföretag, teknikonsulter, arkitekter och IT-konsulter. Företag inom drift, lokalvård och bevakning är viktiga samarbetspartners på stationerna för att möta hyresgästers och resenärers förväntningar på att miljön är säker, sund och trygg. Vår

uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och de största leverantörerna utvärderas löpande.

KOMMUNER OCH MYNDIGHETER

Vi samverkar för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling. Våra många stationer, stationsområden, depåer och kombiterminaler runtom i landet innebär att vi är en del av ett stort antal lokalsamhällen, där kommunen alltid är en viktig part i detaljplaneprocessen och för bygglovsansökningar. Om ett projekt rör områden av riksintresse har vi kontakt med länsstyrelsen. Eftersom vi i stort sett alltid arbetar järnvägsnära hör också myndigheter som Trafikverket och Transportstyrelsen till våra intressenter.

SAMHÄLLET

Jernhusens fastigheter fungerar som nav i järnvägssverige och bidrar till trygga stadskärnor, vilket innebär att vi i hög grad är en del av samhället. Alla som rör sig, bor och arbetar i och runt våra stationer och andra fastigheter är våra intressenter. Ett brett serviceutbud och fokus på trygghet gör stationerna till attraktiva miljöer samtidigt som de bidrar till ett ökat kollektivt resande. Förutsättningarna för resande och frakt bestäms ofta av politiker och andra samhällsaktörer på nationell, regional och kommunal nivå, vilket innebär att de är viktiga intressenter för Jernhusen.

Våra fastigheter ger oss unika möjligheter att ta ansvar för samhälls- och stadsutveckling och vi har höga ambitioner att tillgodose allas behov. Detta engagemang och synsätt karaktäriserar vårt sätt att förvalta och utveckla fastigheterna.

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



Säkert, sunt och tryggt för alla

Säkert, sunt och tryggt för alla

Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

Klimatneutralt

Halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045.



Lönsam tillväxt

Lönsam tillväxt

Ge en totalavkastning om minst 6,0 procent i genomsnitt per år över en konjunkturcykel.



Intressenter påverkar våra mål

För att kunna göra rätt prioriteringar har Jernhusen en kontinuerlig dialog med intressenterna. Det är vårt uppdrag att fånga upp intressenternas synpunkter avseende hela vår leverans, inklusive hållbarhetsaspekterna.

Flera önskemål som har framkommit i den här processen har haft koppling till hållbart företagande och affärsetik. Intressenterna har även allt tydligare uttryckt att Jernhusen skulle kunna göra mer i klimatfrågan. Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen har därför starkt bidragit till att tre nya strategiska mål för hållbart värdeskapande i Jernhusen beslutades av företagets styrelse i slutet av 2020 och började gälla 2021.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Ett klimatmål, ett mål för trygghet och säkerhet och ett mål för tillväxt. Jernhusen har tre strategiska mål för hållbart värdeskapande. Målen styr oss mot bolagets vision att göra skillnad för människor och miljö.



TRE STRATEGISKA MÅL. Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande hänger ihop och styr oss mot bolagets vision att göra skillnad för människor och miljö.

UTFALL 2022

Säkert, sunt och tryggt

0

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet 2022 (2021: 0)

Klimatneutralt

11 725

Totala utsläpp CO₂e 2022 (Scope 1+2+3) uppgår till 11 725 ton (2021: 11 217), vilket motsvarar en ökning med 48 procent jämfört med basåret 2020 (7 909 ton). För mer information se sidorna 15–16 samt 114–118.

Lönsam tillväxt

9,1 %

Totalavkastning 2022 (2021: 10,4 %)

Säkert, sunt och tryggt

Våra många olika erbjudanden i stationsområden, depåer och kombiterminaler innebär att vi har ett socialt ansvar. Grundläggande är att ingen ska skadas eller fara illa av att vistas i våra fastigheter. Vi vill också säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättrar den upplevda tryggheten på våra stationer.

Vi arbetar strukturerat med social hållbarhet och har utifrån det definierat fyra huvudsakliga ansvarsroller som utgår från gällande lagar:

- **Byggherre.** Vi har ansvar för att vi själva och alla våra leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners uppfyller våra högt ställda krav på säkerhet och etik på byggarbetsplatsen.
- **Arbetsgivare.** Som arbetsgivare tar vi ansvar för medarbetarnas psykiska och fysiska hälsa på arbetsplatsen.
- **Fastighetsägare.** Vår fastighetsportfölj omfattar många olika sorters byggnader. Vi tar ansvar för att byggnaderna uppfyller byggnadstekniska krav så att ingen riskerar att komma till skada av att vistas i dem.
- **El- och spårinfrastruktur.** Vår infrastruktur, i form av spår och högspänningsledningar, ställer höga krav på en säker arbetsmiljö. Utöver att följa järnvägslagstiftningen

och lagar om elsäkerhet krävs en särskild säkerhetsmedvetenhet för att arbeta i dessa miljöer.

TRYGGHET PÅ STATIONERNA

I och kring våra stationer passerar tusentals människor varje dag och alla ska kunna känna sig trygga. Genom att ta ansvar för hela stationsområden, inte bara stationsbyggnaden, skapar vi säkra och trevliga stationsmiljöer i centrala lägen.

Vi ser till att stationerna fungerar bra, är städade och trivsamma. I nära dialog med polis, bevakningsföretag, kommunala myndigheter och ideella organisationer som Stadsmissionen anpassar vi våra insatser till lokala behov.

Klimatneutralt

Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutral senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Målet är i linje med globala och nationella klimatmål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader.

En klimatneutral verksamhet betyder att vi ska ha netto noll utsläpp av växthusgaser på bolagsnivå. Det innebär att de utsläpp vi har ska balanseras, eller återbetalas, genom olika klimatgynnande åtgärder. Vårt fokus för de

närmaste åren är att både minska de faktiska utsläppen och skaffa oss bättre faktaunderlag för att förstå vilka åtgärder som ger bäst effekt. Vi har därför en färdplan som på ett utförligt sätt beskriver vägen till klimatneutralitet. Denna finns att läsa på www.jernhusen.se.

STÖRST PÅVERKAN FRÅN BYGGPROJEKT

Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. En byggnad påverkar klimatet under hela sin livscykel. I takt med att byggnaderna blir alltmer energieffektiva och att energin som används genererar allt mindre utsläpp av växthusgaser, ökar uppförandefasens andel av byggnadens totala klimatpåverkan.

Sett till Jernhusens totala klimatpåverkan är

byggnation och underhåll den helt dominerande delen. Vi arbetar för att minska utsläppen av växthusgaser per kvadratmeter, räknat som kg CO₂e/m². Vårt klimatarbete inriktas därför primärt till:

- **Material.** Vår absolut största klimatpåverkan utgörs av de material som används när vi bygger. Störst klimatpåverkan har betong och stål, både för att de har en koldioxidintensiv produktionsprocess och för att de ofta används i stora kvantiteter.
- **Avfall.** Med bygg- och rivningsavfall svarar bygg- och fastighetssektorn för en dryg tredjedel av Sveriges totala avfallsmängd. Avfallsmängden kan minskas genom exempelvis förbättrad planering och design för mindre spill och avfall, beställningar enligt

standardlängder och val av material som går att återbruka.

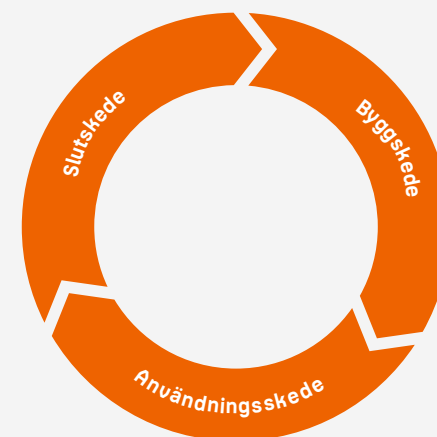
- **Energi.** Bygg- och fastighetssektorn svarar för 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Energin används huvudsakligen för el, värme och kyla. Det handlar bland annat om byggel, bränsle till maskiner, värme till byggbodarna och fläktar för uttorkning. I projektskedet har vi möjlighet att skapa förutsättningar för en låg energianvändning i förvaltningsfasen.
- **Transporter.** Störst klimatpåverkan har transporter i samband med materialframtställning, exempelvis från gruvan till färdig byggprodukt och sedan frakten till byggarbetsplatsen. Även transporter i samband med schaktningar och saneringar kan vara betydande.

Lönsam tillväxt

Vårt tillväxtnål är att vi ska ha minst 6 procents totalavkastning över en konjunkturcykel.

En tillväxt med bibehållen lönsamhet är en förutsättning för att ha kraft att nå målen om klimatneutralitet och säkert, sunt och tryggt. För att uppnå lönsam tillväxt behövs både en god lönsamhet för förvaltningen av våra befintliga fastigheter och att tillväxt kan realiseras i form av projekt med god avkastning. Vi skapar lönsamhet främst genom en kundnära, effektiv fastighetsförvaltning och en grön, prisvärd finansiering. Tillväxten kommer huvudsakligen från en omfattande projektutveckling i attraktiva, stationsnära miljöer samt i depåområden. Omvandling av före detta järnvägsmark till bostadsområden bidrar också till den lönsamma tillväxten.

Byggnadens livscykel enligt Färdplan för klimatneutralt Jernhusen



BYGGSKEDE

- Råvaruförsörjning
- Transporter
- Tillverkning
- Bygg- och installationsprocesser

ANVÄNDNINGSSKEDE

- Användning
- Underhåll och reparation
- Utbyte
- Ombyggnad
- Driftenergi
- Vattenanvändning

SLUTSKEDE

- Demontering, rivning
- Transporter
- Restproduktsbehandling
- Bortskaffning

”

Trots omfattande och bra arbete med att minska Jernhusens klimatavtryck har våra utsläpp ökat. Detta beror på en större projektvolym där vi tillför nya miljöcertifierade byggnader med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Att fokusera på minskning av klimatavtrycket per nyproducerad kvadratmeter är nödvändigt och prioriterat i varje projekt så att vi når målet om halvering av vårt klimatavtryck fram till 2030.

Så arbetar Jernhusen för att nå sina klimatmål

Jernhusen har en tydlig färdplan för systematiskt och strukturerat klimatarbete. I den konstaterar vi att vi behöver bli bättre på att beräkna och styra vår klimatpåverkan och jobba aktivt med livscykelanalyser (LCA) och materialval i vår verksamhet.

För att nå målen behöver vi veta mer och agera annorlunda jämfört med idag. För det behövs ökad kompetens, mätning, styrning och uppföljning men också konkreta initiativ för minskad klimatpåverkan här och nu. Dit når vi genom att fortsätta arbeta aktivt i enlighet med färdplanen.

Jernhusen arbetar för att ta fram en metodik där även fördelarna av en förtätning kan kvantifieras. Vi har börjat använda klimatberäkningar i våra projekt, både för att lära oss mer om vår klimatpåverkan och för att lära oss använda metoder och verktyg för att styra den. Genom det kan vi till exempel utveckla egna erfarenhetsvärden för typprojekt såsom hyresgäst Anpassningar, tak-, fasad- och fönsterrenoveringar.

Jernhusen verkar ofta i centrala lägen som är ekonomiskt och klimatmässigt krävande i genomförandeskedet. Design och systemval som gynnar klimatsmart byggande blir mer utmanande eftersom byggnadernas form och orientering behöver anpassas till befintligt stadsnät. Därtill är platsens förutsättningar vid



grundläggning ofta mer komplex vilket leder till mer CO₂-intensiva konstruktioner. De centrala lägena ger dock fördelar i användningsskedet då fler personer kan nyttja redan existerande infrastruktur och resa kollektivt.

Arbetet mot klimatneutralitet kräver utbildningsinsatser och implementering av nya arbetssätt, ett systematiskt arbete som tar tid. De direkta effekterna sett till utfall under scope 1-3 kommer vi därför att kunna se först under kommande år.

Återbruk har positiv klimatpåverkan

I Kirseberg i Malmö demonteras en äldre byggnad för att ge plats åt ny bebyggelse. Huset återbrukas och återvinns till 93 procent, varav 83 procent utgör återbruk. De delar av byggnaden som är i skick att återbrukas är plåthallens skelett, taket, ytskiktet på insida vägg och teglet. Betongen krossas för att återanvändas som fyllnadsmaterial inom fastigheten.

Material som varit för skadat för återbruk kommer att återvinnas. 2017 lät Jernhusen uppföra ett hus vid Solna station, delvis konstruerat av återbrukat glaskross. Under 2022 stod det klart att byggnaden behövde rivas eller flyttas. Huset kommer att flyttas till en annan stad och återbrukas i sin helhet.

Jernhusen hållbart enligt taxonomin

Nästan hela Jernhusens verksamhet är förenlig med EU:s taxonomi. Det är ett tydligt bevis på att vi aktivt bidrar till att nå EU:s hållbarhetsmål och gör att vi med grön finansiering kan fortsätta investera i fastigheter och infrastruktur för hållbart resande på järnväg.

Jernhusen har höga klimatambitioner både i utvecklingsprojekt och förvaltning, och arbetar kontinuerligt med att förbättra bland annat fastigheternas energiprestanda. Att bidra till att uppnå EU:s miljömål enligt den så kallade taxonomin är prioriterat.

EU:s taxonomi är ett klassificeringssystem med gemensamma definitioner av vad som är hållbart, vilket gör det möjligt för investerare, företag och beslutsfattare att fatta informerade beslut. Syftet är att styra investeringar mot hållbara projekt och verksamheter för att uppnå EU:s övergripande klimatmål, det vill säga att minska utsläppen av koldioxid med minst 55

procent till 2030 jämfört med 1990 och lägga grunden för ett klimatneutralt EU senast 2050.

80 PROCENTS EFTERLEVAD

En verksamhets klassificering enligt taxonomin utgör en del av underlaget när finansierare bedömer företagets kreditvärdighet. Utfallet av klassificeringen är därför av stor vikt för Jernhusens möjligheter att finansiera fortsatt utveckling av både befintliga och nya fastigheter och infrastruktur för att utveckla resande och godstransporter på järnväg. Jernhusens målsättning är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara hållbar, och

sedan 2018 har samtliga emitterade obligationer varit gröna.

Jernhusen har under 2022 kartlagt hur stor del av bolagets verksamheter och tillgångar som är förenliga med taxonomin. Kartläggningen visar att 97 procent av marknadsvärdet av våra fastigheter omfattas av någon ekonomisk verksamhet i taxonomin. Av dessa uppfyller 82 procent dessutom kraven för förenlighet med taxonomin, vilket innebär att 80 procent av det totala marknadsvärdet både omfattas av och uppfyller kraven i taxonomin.

Taxonomirapport 2022

	Totalt för koncernen, MSEK	Andel som omfattas av kategori Transport, % ¹⁾	Andel som omfattas av kategori Fastighet, % ²⁾	Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, %	Varav förenlig med taxonomin, %	Varav ej förenlig med taxonomin, %	Andel som inte omfattas av någon ekonomisk verksamhet i taxonomin, %
Fastighetsintäkter (Omsättning)	1 639	85	13	98	85	15	2
Investeringar (CapEx)	836	69	30	99	67	33	1
Reparation och underhåll (OpEx)	75	91	7	98	93	7	2
Övriga fastighetskostnader							
Energi	136	91	8	99	94	6	1
Övriga driftkostnader	282	93	6	99	96	4	1
Fastighetsskatt	21	15	85	100	38	62	0
Fastighetsadministration	160	90	9	99	93	7	1
Marknadsvärde fastigheter	21 305	73	24	97	82	18	3

¹⁾ Ekonomisk verksamhet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg

²⁾ Ekonomisk verksamhet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

ETT MÅL OCH TVÅ KATEGORIER BERÖRS

För att en verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar ska den bidra väsentligt till ett eller fler av EU:s sex miljömål. Dessutom gäller att verksamheten inte får orsaka betydande skada avseende något av de övriga målen, samt att den måste uppfylla minimikrav inom social hållbarhet.

Jernhusens verksamheter och projekt omfattas främst av det första miljömålet i taxonomin, som syftar till att klimatförändringarna ska begränsas. Vi rapporterar både den andel av verksamheterna som omfattas av taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med taxonomin (alignment). Utöver de obligatoriska indikatorerna redovisas energikostnader, övriga driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsadministration och fastigheternas marknadsvärde som frivilliga indikatorer. För att säkerställa förenlighet med taxonomin analyseras systema-

tiskt samtliga kriterier. En stor del av kriterierna uppfylls genom att bolaget följer svensk lag, medan ej lagstadgade kriterier noga har utretts. Taxonomins kriterier rörande social hållbarhet bedöms uppfyllas genom tydlig kravställning i Jernhusens uppförandekoder för leverantörer och medarbetare.

Det fåtal fastigheter som omfattas av taxonomin men som för närvarande inte uppfyller kriterierna för förenlighet motsvarar 17 procent av det totala marknadsvärdet på Jernhusens bestånd och bedöms till stor del ha goda möjligheter att successivt närma sig uppfyllelse.

TVÅ KATEGORIER BERÖRS

Jernhusens verksamheter anses ingå i två av taxonomins bransch kategorier: Transport (nummer 6) samt Byggnation och fastigheter (nummer 7). Våra stationer, depåer och kombiterminaler samt stationsverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen syftar till att stödja järnvägen och skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande på järnväg och omfattas därför av taxonomins verksamhet 6.14, Infrastruktur för transporter på järnväg. Nyutveckling av kontor och hotell faller inom verksamhet 7.1, medan befintliga kontor och hotell omfattas av verksamhet 7.7, Förvärv och ägande av byggnader.

För de verksamheter som ryms inom kategorin Transport finns två kriterier, där det ena är att verksamheten ska vara avsedd för järnvägsverksamhet och den andra att det inte ska gälla transport eller lagring av fossila bränslen.

Inom kategorin Fastighet finns krav på ener-



Många av Jernhusens fastigheter bidrar till ett ökat resande med kollektivtrafik. På bilden visas Malmö Centralstation.

giprestanda för både utveckling och förvaltning. Befintliga fastigheter behöver tillhöra de bästa 15 procenten mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. För nya byggnader ska prestandan vara minst 10 procent lägre än kraven på nära nollenergi gällande byggnader. För nya byggnader finns även krav på lufttäthet och termisk integritet samt livscykelanalys av byggnadens uppvärmningspotential. I förvaltningsstadiet finns krav om övervakning av energisystem och energiprestanda.

KLIMATRISKANALYS EN CENTRAL DEL

För att göra verksamheterna förenliga med taxonomin och för att framtidssäkra Jernhusens fastighetsbestånd har vi genomfört klimatrisk-

analyser av alla fastigheter och då utvärderat risker avseende temperatur, vind, vatten och mark. De vattenrelaterade riskerna har bedömts som mest akuta. Vi har upprättat en handlingsplan enligt vilken fysiska klimatriskinventeringar kommer att utföras för utvalda fastigheter och workshops hållas för övriga. Arbetet med klimatriskanalyser fortsätter som en del av vår dagliga verksamhet och analyserna uppdateras när nya data blir tillgängliga och förändringar sker på fastigheterna.

En utförlig taxonomirapportering finns på sidorna 119–123. Vilka fastigheter som är förenliga med taxonomin kan komma att ändras i framtiden, då kriterier och processer kring dem förväntas förtydligas och förändras.

EU-TAXONOMINS SEX MILJÖMÅL

Minska utsläppen av koldioxid med minst 55 procent till 2030 och lägga grunden till ett klimatneutralt EU senast 2050 genom:

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- Omställning till en cirkulär ekonomi
- Förebyggande och bekämpning av föroreningar
- Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Förändrad riskbild under 2022

De finansiella riskerna står i fokus för fastighetsbolag i dagens turbulenta läge med högre inflation och räntor. Jernhusen påverkas av dessa förändrade förutsättningar men har överlag en stabil verksamhet.

På ett år har flera viktiga omvärldsfaktorer som har betydelse för Jernhusens verksamhet förändrats märkbart. Den tidigare lågräntemiljön har bytts mot en situation med hög inflation och stigande räntor, vilket i varierande grad påverkar hela fastighetsbranschen.

Kapitalmarknaden är ansträngd och upplåningskostnaderna ökar generellt. Mest förändrad är obligationsmarknaden, som tidigare har erbjudit goda villkor för fastighetsfinansiering men nu är mindre tillgänglig. Allt fler fastighetsbolag hänvisas i stället till i första hand traditionell bankfinansiering, där kostnaderna är högre.

BEGRÄNSAR RISKER

Även Jernhusen möter högre upplåningskostnader, men har fördelen att vara en robust verksamhet. Vi är långsiktiga, har en stark ägare och en stabil finansiell ställning med bland annat låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. Vi begränsar riskerna genom att ha olika löptider och villkor på våra krediter.

Vi bedömer att Jernhusens finansiering fortsatt kommer att kunna ske till relativt goda villkor och att obligationsupplåning kommer att genomföras. Gröna obligationer, där det upplånade beloppet är öronmärkt för klimatfrämjande

användning, utgör en allt större del av vår upplåning. Bolagets målsättning är att all finansiering ska vara grön vid utgången av 2023. Sedan 2018 har samtliga emissioner av obligationer varit gröna och ett nytt ramverk för grön finansiering godkändes 2022.

Över tid medför en stigande ränta lägre lönsamhet, samtidigt som direktavkastningskravet på fastigheterna ökar. Det leder i sin tur till lägre fastighetsvärden och därmed rent matematiskt till en högre belåningsgrad.

PÅVERKAN PÅ PROJEKTEN

Projektutveckling som utgår från infrastrukturen är en viktig del av Jernhusen och vi har en unik kompetens kring att arbeta samlat med hela stationsområden och skapa attraktiva stadskärnor. I takt med förändrade behov hos kunderna sker utveckling även av nya eller befintliga depåer och kombiterminaler. Tack vare vår robusthet kan vi fortsätta att planera för framtida utveckling.

Projektet påverkas utöver finansiella faktorer även av omvärldsfaktorer som tillgången till material. Eftersläpningar i leveranser på grund av coronapandemin samt det förändrade säkerhetsläget under 2022 medför i vissa fall ut-

maningar. God framförhållning med materialbeställningar är prioriterat. Samarbeten med andra aktörer, till exempel med NCC i den pågående stadsutvecklingen i Göteborg, begränsar också riskerna.

Liksom tidigare råder inom projektutveckling ofta osäkerhet kring den kommunala detaljplaneprocessens längd samt den slutliga omfattningen på tilltänkta projekt, vilket försvårar långsiktig planering.

FASTIGHETSMARKNADEN OCH HYRESUTVECKLINGEN

Jernhusens kompetens inom spårnära fastigheter, förmåga att hitta lösningar och fastigheters goda lägen gör oss till en attraktiv hyresvärd. Minskad ekonomisk aktivitet kan dock leda till fler tomma lokaler och lägre marknadshyror. Jernhusen arbetar därför med att skapa finansiell stabilitet, enligt ovan. Riskerna begränsas av att vi äger fastigheter i attraktiva lägen på tillväxtorter samt att våra hyresavtal har också spridning på olika uppsägningstider, lokaltyper och kontraktstorlekar.

Eftersom hyresnivåerna på fastighetsmarknaden generellt sätts med utgångspunkt från konsumentprisindex, som stiger med inflationen, väntas hyresintäkterna för fastighetsbolag generellt öka det närmaste året. En riskfaktor är dock att stigande hyror i kombination med andra stigande priser kan leda till problem för hyresgästerna.

SÄKERHETSFRÅGOR, ENERGI OCH KLIMAT

Det internationella säkerhetsläget har skärpts under 2022, främst på grund av situationen i Ukraina. Under året byggde Jernhusen upp beredskap för en större mängd hitresande från Ukraina till våra stationer men den befarade flyktingkrisen uteblev.

Omvärldsläget har också bidragit till en volatil och oförutsägbart energimarknad med höga priser. Jernhusen har säkrat en stor del av inköpen av energi för 2023, vilket innebär att de höga elpriserna inte får lika stor påverkan på våra hyresgäster som om priserna hade varit rörliga.

Jernhusen genomför kontinuerligt driftoptimering och energieffektivisering för att minska energiåtgången, klimatpåverkan och beroendet av energimarknaden. Att ta vara på utvecklingsmöjligheter med nya digitala lösningar är prioriterat.

Vi arbetar även på andra sätt proaktivt med miljö- och klimatfrågorna, bland annat för att klimatförändringar, med höjda temperaturer och extrema väderförhållanden, kan innebära risker för skador på fastigheterna. Vår bedömning är att en måttlig temperaturhöjning i Sverige inte får omedelbara svårhanterade konsekvenser för oss. Se våra scenarieanalyser, som utförts enligt rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), på sidorna 57–60.

För en detaljerad beskrivning av risker och riskhantering, se sidorna 52–56.

Alltid på gång!

Stationerna är hjärtat i vår verksamhet. Här är det alltid mycket på gång. Varje dag passerar tusentals människor som åker, möts, jobbar, handlar, äter eller bara vilar en stund. Helt enkelt en viktig del av en levande stad.

Förvaltning för trygghet

En god förvaltning är grunden för vårt trygghetsarbete. Vi har ett faktabaserat arbetssätt där den samlade lägesbilden ger oss underlag för eventuella åtgärder, då oftast i samverkan med andra, exempelvis ordningsvakter, polis eller sociala myndigheter.

Specialist på stationer

Jernhusen är specialister på allt som rör stationer. Vi äger 37 stationer och vårt dotterbolag Svenska Reseterminaler ansvarar för ytterligare cirka 100 väntsalar.

Starkt fokus på hållbar energi

Energikrisen i omvärlden har påverkat både Jernhusen och våra hyresgäster. Det ständigt pågående arbetet med energieffektivisering har under året fått extra fokus. Vi fortsätter parallellt vår omställning till förnyelsebar energi, framför allt genom tecknande av klimatneutrala abonnemang för fjärrvärme. Sedan år 2008 har energianvändningen minskat med 29 procent.

Stationsguiden visar vägen

Rent och snyggt, lätt att hitta samt tillgängligt och tryggt för alla. Stationsguiden hjälper oss att göra stationerna så bra som möjligt.

Stationer som lockar till resande

Jernhusens uppgift är att göra stationsområdena så attraktiva, trygga och effektiva som möjligt för att bidra till ett ökat kollektivt resande och skapa ett större kundunderlag för våra hyresgäster.

Varje dag passerar hundratusentals människor Jernhusens stationer. Vi äger Sveriges största järnvägsstationer och ansvarar för ytterligare cirka 100 väntsalar via dotterbolaget Svenska Reseterminaler.

Jernhusens hyresgäster på stationerna är till exempel butiker, kaféer och restauranger, samt trafikföretagen som kör tågen. I stationsnära lägen hyr vi även ut kontor och hotellfastigheter, framför allt i större städer, vilket skapar viktiga hyresintäkter och bidrar till vårt övergripande mål. En stor fördel med arbetsplatserna i dessa kontor är att de ligger i omedelbar anslutning till kollektivtrafikens knutpunkter och med tillgång till stationernas serviceutbud.

Vi bedömer att kontor i centrala lägen kommer fortsätta vara mycket eftertraktade.

Framöver blir det än viktigare att jobba nära hyresgästerna för att förstå hur de vill nyttja kontoren och vilka anpassningar det kan komma att kräva.

STABILISERING AV BESÖKSFLÖDEN

Under hela 2022 har vi sett en stabil ökning av besöksvolymerna på stationerna efter coronapandemins mycket låga volymer och vi bedömer att resandet har hittat ett nytt normalläge med ett besöksantal som är cirka 90 procent av flödet före pandemin. Hänsyn till klimatet fortsätter att vara ett tungt vägande skäl att ta tåget och den underliggande positiva trenden för järnvägstrafiken bedöms som uthållig.

Under året byggde Jernhusen upp beredskap för att kunna ta emot väntade flykting-

strömmar från krigets Ukraina. Antalet flyktingar på stationerna blev avsevärt mindre än befarat men vi kan konstatera att åtgärderna hjälpte hitresande som nådde Sverige med tåg och bidrog till ett ordnat mottagande.

PRIS TILL MALMÖ CENTRALSTATION

För att bidra till ett ökat kollektivt resande är det viktigt med en välfungerande stationsfunktion som har rätt service och utbud. Vi är stolta över att Malmö Centralstation 2022 fick utmärkelsen Årets station av konsumentorganisationen Resenärerna.

TRYGGHET PÅ STATIONEN

Genom att ta ansvar för hela stationsområden, inte bara själva stationsbyggnaden, strävar

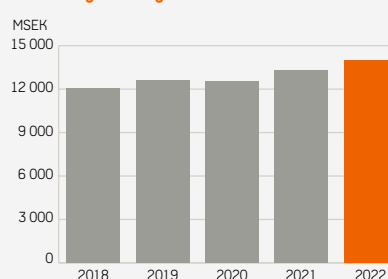
2022

- Stark återhämtning av resande och besöksflöden efter pandemin.
- Malmö Centralstation utsedd till Årets Station av konsumentorganisationen Resenärerna.
- Utökad fokus på energieffektiviserande åtgärder som en följd av energikrisen i omvärlden.
- Våra stationer fortsätter att miljöcertifieras på en mycket bra nivå.

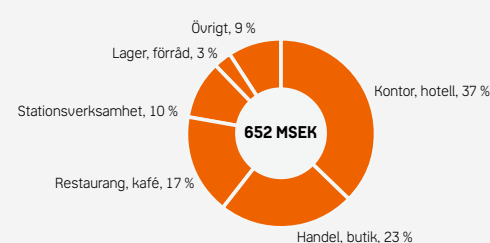
Stationer i siffror

	2022	2021
Antal stationer	37	37
Antal fastigheter	90	91
Antal väntsalar	134	134
Fastighetsintäkter, MSEK	953	795
Driftöverskott, MSEK	515	341

Utveckling av fastighetsvärde



Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde

Jernhusen efter att skapa trygga och trevliga miljöer.

Vi har en organisation som kan hantera alla de olika funktioner som en station rymmer, till exempel service och väntsal. Här finns även kunskap om de speciella utmaningar det innebär att skapa hållbar mobilitet, det vill säga en väl fungerande transportnod som underlättar byten mellan olika transportslag.

Vi bedriver ett systematiskt trygghetsarbete som är grundat i forskning och väletablerade metoder, och i nära dialog med polis, bevakningsföretag och sociala myndigheter anpassas insatserna till lokala behov. Här fyller våra ordningsvakter en viktig funktion. Vi samarbetar dessutom med polisen och Trafikverket för att förbättra den upplevda tryggheten bland resenärer, besökare och hyresgäster.

Vi arbetar med olika trygghetsskapande rutiner och åtgärder, och gör löpande uppfölj-

ningar av väktarrapporter, hyresgästkontakter, felanmälningar med mera. Vid signaler om en ökad störningsfrekvens eller ökad otrygghet kopplas vår säkerhetsavdelning in och åtgärder vidtas, exempelvis utökad kamerabevakning och kontakt med lokal polismyndighet.

Alla människor som vistas i Jernhusens miljöer ska mötas med respekt och vi anser att professionella aktörer är bäst på att hantera socialt utsatta människor. I Stockholm har samarbetet med Stockholms Stadsmission och deras Nattjour fördjupats, vilket även involverar socialtjänsten i staden. Detta är en viktig del i vårt långsiktiga arbete med social hållbarhet.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Jernhusens medarbetare arbetar huvudsakligen med ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheterna. Driftspersonal, lokalvårdare, bevaknings- och väktarservice tillhandahålls



Hänsyn till klimatet fortsätter att vara ett tungt vägande skäl att ta tåget och den positiva trenden för järnvägen bedöms som uthållig.

Stationers bidrag till de globala hållbarhetsmålen, exempel

	Mål 5, Jämställdhet	Säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder för alla på stationerna
	Mål 7, Hållbar energi för alla	Energieffektivisering, ursprungsmärkt förnybar el, förnybar fjärrvärme
	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Miljöcertifiering av stationsbyggnader, effektiva bytespunkter för hållbar mobilitet
	Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna	Energieffektivisering, åtgärder som ökar det kollektiva resandet med tåg

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 105–127.

av externa leverantörer. Det är viktigt att den dagliga skötseln av stationer och fastigheter håller hög kvalitet.

Vi arbetar även kontinuerligt med underhåll för att säkerställa att vi har ett fastighetsbestånd som håller över tid.

MODERNISERADE STATIONER

I takt med att samhället och resandet utvecklas moderniserar vi stationerna. Vi vill göra det enkelt för resenärerna och tillsammans med våra hyresgäster erbjuder vi nya, snabba sätt att betala för såväl mat och dryck som parkering, toaletter och förvaringsboxar. Olika typer av service kopplat till digitala tjänster är exempel på vad som kan komma på sikt. Kravet på station-

ernas funktioner påverkas även av förändrade vanor, till exempel den ökade användningen av elsparkcyklar.

NÖJDA RESENÄRER OCH KUNDER

Vi vill vara den självklara partnern för våra kunder. För oss är det lika viktigt att ha nöjda resenärer som nöjda hyresgäster, eftersom resenärerna ofta är våra kunders kunder. Den svåra situation som många av våra hyresgäster på stationerna drabbades av i samband med coronapandemin medförde i många fall en fördjupad dialog mellan Jernhusen och hyresgästerna. Dialogen har gett oss en djupare insikt i kundernas affärsförutsättningar vilket bidrar till det fortsatta samarbetet.

Ett hundratal väntsalar från norr till söder

Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare. Hyresavtal tecknas för stationer som ägs av antingen Jernhusen eller en annan fastighetsägare. Samtidigt tecknas stationstjänstavtal med trafikföretagen, som i och med detta får en samarbetspartner för alla stationer. Svenska Reseterminaler fungerar därmed som en länk mellan stationsfastighetsägarna och trafikföretagen.



Väntsalen på Borås Centralstation, en av de väntsalar där resenärerna kan trivas i väntan på tåget.

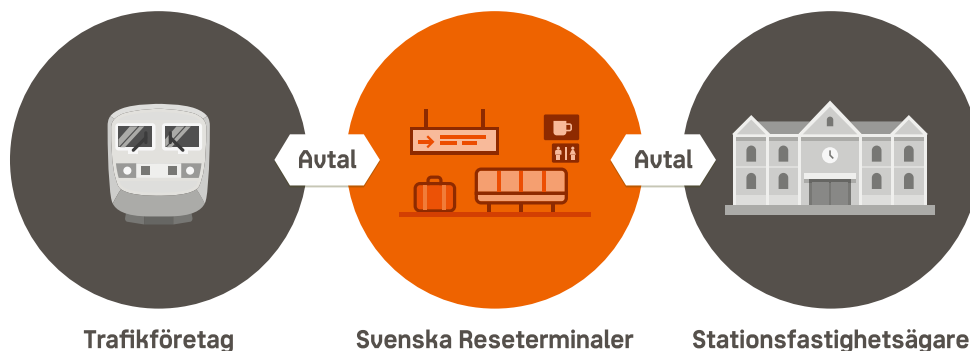


Stationsguiden visar helheten

För att en station ska fungera bra måste alla delar fungera. Som stöd i vårt arbete med att utveckla stationerna har vi utvecklat verktyget Stationsguiden som definierar fem viktiga områden för en bra station:

- Stationsområdet är en välfungerande transportnod.
- Stationsområdet är en integrerad del av staden.
- Stationen har ett attraktivt utbud som hjälper resenären i vardagen.
- Stationen är en säker, ren och trygg plats som är tillgänglig för alla.
- Den inre stationsmiljön är välfungerande och attraktiv.

Stationsguidens helhetsperspektiv utgår från resenären och hjälper oss att systematiskt tydliggöra prioriterade förbättringsområden, exempelvis fler sittplatser, förbättrad skyltning, förändrade öppettider och nya butikskoncept. Resenärernas behov kan även leda till att vi startar dialoger med kommuner för att till exempel underlätta byten mellan transportslag.



Flest depåer i landet

Jernhusen äger ungefär hälften av Sveriges depåer, det vill säga underhållsanläggningar och/eller verkstäder för tåg.

Lever upp till höga krav

Jernhusen har en stor kompetens som bidrar till säkerhet för medarbetare, kunder och entreprenörer. Kring spår och högspänningsledningar är säkerheten särskilt prioriterad.

Ständig anpassning

Genom nära samarbete med kunderna fångar vi upp önskemål om exempelvis tåganpassade depåer och nya strategiska placeringar.

Nät av kombiterminaler

Som enda aktör i Sverige har Jernhusen ett sammanhängande nät av fem välutvecklade kombiterminaler för omlastning av gods mellan tåg och lastbil. Kombiterminalerna ligger på strategiska orter för godshandling mellan järnväg och lastbil.

Godstransport med mindre utsläpp

De utsläpp en lastbil genererar på två mil motsvarar ett godstågs utsläpp för en transport på 900 mil. Våra kombiterminaler skapar förutsättningar för mer godstransport på järnväg.

Viktiga utvecklingsprojekt

Ud våra depåer i Sävenäs i Göteborg och Hagalund utanför Stockholm förbereder vi ny-, till- och ombyggnationer. I Arlöv, Burlövs kommun, har vi förvärvat mark för att uppföra en ny anläggning.

Depåer som gör järnvägen effektiv

Välutvecklade underhållsdepåer är en förutsättning för att tågen ska rulla, medan kombiterminaler i strategiska lägen effektiviserar godshanteringen mellan tåg och lastbil. Dessa två områden förenar Jernhusens kompetens inom järnväg och fastigheter.

Våra fastigheter på depåer och kombiterminaler innehåller järnvägsinfrastruktur i form av spår och kontaktledningar samt industrianläggningar med specialutrustning för olika ändamål. Liksom övriga Jernhusen drivs depåer och kombiterminaler på marknadsmässiga villkor.

VÄLUTVECKLAT TEKNIKINNEHÅLL

Jernhusen äger ungefär hälften av Sveriges depåer, det vill säga underhållsanläggningar för tåg. Det är fastigheter med högt teknik-innehåll dit tåg körs för tvätt, städning, service, reparationer, fekalietömning eller uppgradering. Depåerna utnyttjas till största delen för persontåg. En väl utförd service som håller tågen hela och rena bidrar till att järnvägen är ett attraktivt alternativ för resenärer.

Välfungerande depåer i bra lägen gör också att tågtrafiken fungerar effektivt, utan onödiga driftstörningar eller väntetider. Våra depåer finns nära järnvägens större transportnoder. Anläggningar för lättare och återkommande underhåll ligger närmast tågens ordinarie rutter, medan mer omfattande reparationer kan utföras på större avstånd från huvudlinjerna. Den största depån finns i Hagalund utanför Stockholm.

Verksamheten på depåerna drivs av specialiserade underhållsleverantörer eller av trafikföretagen själva. I det senare fallet är det vanligt att företagen i sin tur anlitar serviceleverantörer.

Jernhusen förvaltar depåerna i nära dialog med kunderna med ambitionen att proaktivt kunna möta deras behov. Vi tar ansvar för byggnader, tyngre utrustning samt infrastruktur

i form av spår och kontaktledningar till och från järnvägens huvudstråk. Utrustningen omfattar exempelvis traverser, hjulsvarvar och tvättanläggningar.

DEPÅERNA UTVECKLAS

Vi ser kontinuerligt över behoven av depåtjänster för att utveckla erbjudandet till våra kunder och anpassa det till förändrade förutsättningar. Nya depåbyggnader behöver exempelvis vara både högre och längre än de befintliga för att passa nya generationer av tåg.

Resandet med tåg förväntas öka, vilket medför att många fordonsägare planerar utökningar av fordonsflottan. Vi har inte sett att denna planering har påverkats av coronapandemin. Växande fordonsflottor medför behov av mer

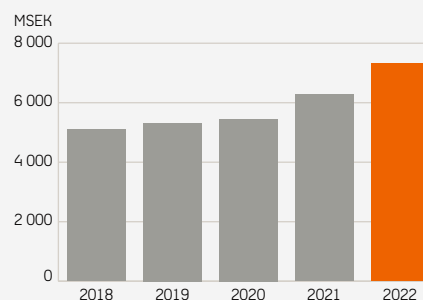
2022

- Pågående utbyggnad av depån i Sävenäs.
- Ett flertal utvecklingsprojekt i Hagalundsdepån.
- Strategiskt markförvärv i Skåne för ökad depåkapacitet.

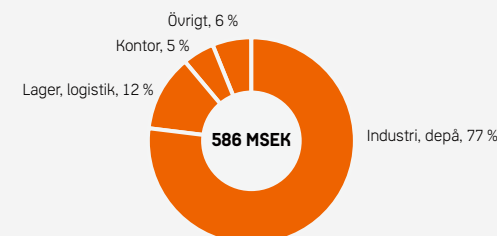
Depåer och kombiterminaler i siffror

	2022	2021
Antal orter med underhållsdepåer	14	16
Antal orter med kombiterminaler	5	5
Antal fastigheter	53	55
Fastighetsintäkter, MSEK	691	685
Driftöverskott, MSEK	448	411
Antal hanterade enheter, kombiterminaler	151 000	146 000

Utveckling av fastighetsvärde



Andel av hyresvärde per lokaltyp



depåkapacitet i attraktiva lägen och Jernhusen arbetar för att möta efterfrågan.

Utvecklingen av Sävenäsdepån i Göteborg fortsätter och beräknas vara klar under hösten 2023.

I depåområdet Hagalund utanför Stockholm drivs större projekt i flera etapper de närmaste åren inom ramen för en omfattande modernisering.

Se även avsnittet om Projektutveckling, sidan 28.

KOMBITERMINALER PÅ FEM ORTER

Kombiterminalerna för omlastning mellan järnväg och lastbil ger förutsättningar för en grön omställning. Om tåget står för transporter innebär det färre lastbilar på vägarna, vilket medför lägre koldioxidutsläpp, mindre trängsel och säkrare trafik.

Vid kombiterminalerna lyfts gods i containrar eller trailers mellan järnväg och landsväg med hjälp av kranar eller truckar. Vi är ensamma i

Sverige om att ha ett sammanhängande nät av fem välutvecklade kombiterminaler längs godsstråk i storstäder och vid trafiknoder. Störst kapacitet finns i Malmö och Stockholm Årsta.

Verksamheten på terminalerna drivs av externa operatörer, antingen logistikspecialister med egna kunder eller större företag som hanterar sina egna transporter.

Efterfrågan på godstransporter med järnväg förväntas öka när Sverige får en fast förbindelse med övriga Europa via Fehmarn Bält i slutet av 2020-talet.

Beläggningen på kombiterminalerna har varit konstant under coronapandemin.

BETONING PÅ SÄKERHET

Underhållsdepåer och kombiterminaler är farliga miljöer med tung trafik, spårmiljö och högspänningsledning. Trafik- och elsäkerhet samt arbetsmiljö är prioriterade frågor i verksamheten och omfattar såväl våra egna medarbetare som kunder och entreprenörer.

Depåer och kombiterminalers bidrag till de globala hållbarhetsmålen, exempel

8	Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Åtgärder för trygg, sund och säker arbetsmiljö, krav på och uppföljning av villkor för leverantörer
9	Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	Effektivt tågunderhåll, kombiterminaler för gods på järnväg
11	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik
15	Mål 15, Ekosystem och biologisk mångfald	Noll farliga markföroreningar

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 105–127.

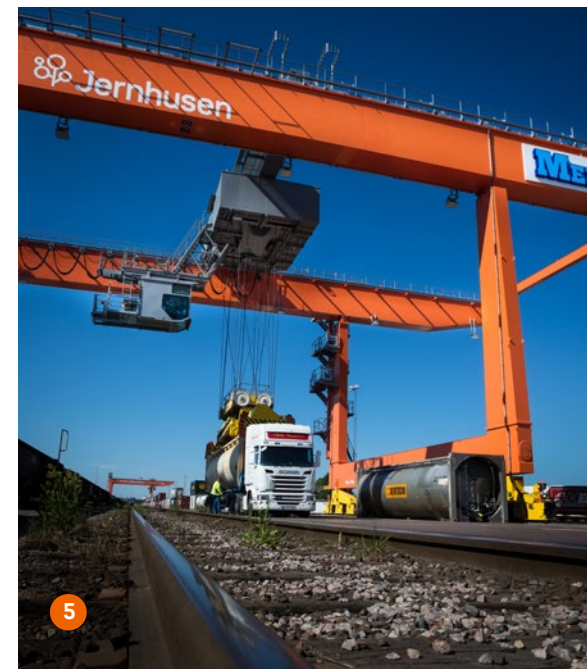
Vi arbetar enligt Transportstyrelsen regler för spårnära miljö, inklusive krav på utbildning, revisioner och utredningar. Dokumentation med föreskrifter för respektive anläggning är omfattande och delas med kunderna. Identifierade riskområden följs noga i vår övervakningsprocess via ett antal säkerhetsindikatorer. Vid månatliga säkerhetsforum genomförs aktiviteter för att förhindra olyckor på plats på företagets anläggningar och säkerhetsbesök görs bland leverantörer.

KLIMAT OCH MILJÖ

Jernhusen arbetar kontinuerligt med energibesparingar. All el är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor.

I anslutning till främst depåer innehåller fastighetsbeståndet vissa markföroreningar som uppstått till följd av tidigare olyckor eller den tidens obetänksamhet. Jernhusen kartlägger och sanerar dessa proaktivt med innovativa tekniker, med fokus på platser där det kan finnas risk för läckage till vatten eller andra känsliga platser.

”Jernhusen förvaltar depåerna i nära dialog med kunderna med ambitionen att proaktivt kunna möta deras behov.



DEPÅER OCH KOMBITERMINALER 2022. Aktiviteten är hög i Jernhusens depåer och kombiterminaler.

- 1 Sävenäs Depå i Göteborg
- 2 Hagalunds Depå, Stockholm
- 3 Boxholms Depå
- 4 Centralverkstaden, Örebro
- 5 Malmö Kombiterminal



Projektutveckling för infrastrukturen

Vi tar vara på värdet i våra fastigheter genom samhällsnära projektutveckling som alltid utgår från järnvägen och järnvägens knutpunkter.

Storstäderna omvandlas nära kollektivtrafiken

I Göteborg är omvandlingen av stationsområdet i gång och i Malmö har den redan kommit en bit på väg. När det gäller förändringarna runt Stockholms Centralstation har detaljplanearbetet inletts.

Hållbart resande

Fler människor kan välja att resa kollektivt när det går att bo och jobba nära stationen, där flera trafikslag ofta möts.

Depåer expanderar

Tågresandet ökar och depåerna för tågunderhåll behöver på många håll öka sin kapacitet. Utvecklingsprojekt pågår i bland annat Hagalund och Sävenäs.

Levande stationsområden

Jernhusen utvecklar hela stationsområden, inte bara stationerna. Det skapar liv, attraktivitet och trygghet. Det ger mer hållbar stadsbyggnad när fler lockas till stationsmiljöer. Arbetsplatser och bostäder skapas i stationsnära områden, vilket bidrar till ökade flöden i stationernas butiker, restauranger och kaféer.

Investerar för framtiden runt järnvägen

Jernhusens utvecklingsprojekt drivs utifrån samhälleliga behov. Nära järnvägen och infrastrukturs flöden utvecklar vi stationer, stationsområden, depåer och kombiterminaler. Vår verksamhet är robust och vi kan löpande investera i hållbara fastigheter och svensk infrastruktur.

Jernhusen ska, inom ramen för affärsmässighet, utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Starka ägare och en långsiktig strategi för hållbart värdeskapande är faktorer som gör att vi är stabila och uthålliga, vilket innebär att vi omsorgsfullt kan driva stora utvecklingsprojekt över lång tid.

Vi är specialiserade på komplexa stads- och infrastrukturprojekt och har unik kunskap om, och erfarenhet av, järnvägsnära fastigheter. Stationer och hela stationsområden utvecklas till sammanhållna, attraktiva och trygga stadsdelar, där utvecklingsarbetet alltid sker med utgångspunkt från resenärernas behov av effektiva bytespunkter.

Vi arbetar samtidigt aktivt med att tillmötesgå det ökande behovet av underhållskapacitet för tåg genom att fortsätta göra betydande in-

vesteringar i utveckling av depåer på befintliga och nya platser.

Jernhusen tar även ansvar för fastigheter som inte långsiktigt kommer att fylla en funktion för järnvägen. Där kan vi exempelvis driva detaljplaneprocesser och senare avyttra byggrätter för till exempel bostadsändamål.

STADSUTVECKLINGSPROJEKT I STATIONSOMRÅDEN

Att förtäta städer där stationsområden omvandlas till stadsrum är ett viktigt led i Jernhusens hållbarhetsarbete. Det ger människor bättre förutsättningar att resa kollektivt eftersom de i större utsträckning kan bo och arbeta nära stationen.

Med stationen som utgångspunkt planeras stadsbyggnad för att skapa levande miljöer. Kontor, bostäder, hotell, verksamheter för handel och restaurangliv utgör tillsammans med

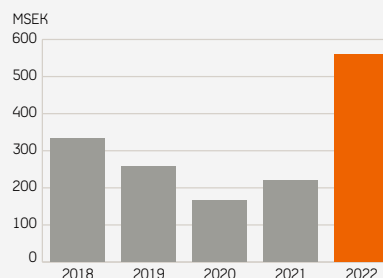
Klimatmål vägleder

Byggnation dominerar Jernhusens klimatavtryck. Vi arbetar därför strategiskt och proaktivt för att minska utsläppen av växthusgaser, primärt i fråga om material, avfall, energi och transporter. Vi arbetar enligt vår färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen med målet att halvera vår klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutrala 2045. Vi är hållbara enligt klassificeringen i EU:s taxonomi.

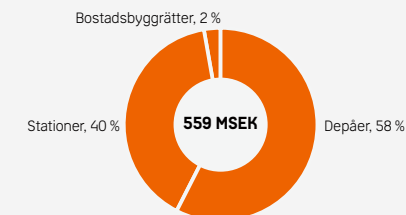
2022

- Presentation av det vinnande förslaget i utvecklingen av Centralstaden Stockholm.
- Spaden sattes i marken för utbyggnaden av Sävenäs Depå i Göteborg.
- Avtal med Göteborgs Stad om förvärv av byggrätten för Västlänkens mittuppgång.
- Avtal tecknat om möjligt förvärv i Arlöv, Malmö för ny depå.

Investeringar i utvecklingsfastigheter



Årets investeringar utvecklingsprojekt per kategori ¹⁾



¹⁾ För mer information, se tabell på sidan 32.

utor för grönska och vatten attraktiva platser där människor och företag trivs.

Jernhusen strävar efter att i stationsområden skapa tillgängliga platser med många funktioner som är inkluderande och attraktiva där stadens flöden tas tillvara och stimuleras. När fler reser, besöker och arbetar vid våra stationsområden blir de mer levande samtidigt som tryggheten ökar. I stationsområden utvecklar vi också bostäder, fram till detaljplan, då specialiserade bostadsaktörer tar över.

Med fastigheter i strategiska lägen, kompetens och finansiell styrka kan Jernhusen ta ett helhetsgrepp för att göra stationsområden säkra, sunda och trygga för alla. Rätt utvecklingsinsatser gör att olika delar av stadskärnor länkas samman och att miljön i närheten av stationerna blir mer attraktiv.

Malmö runt Citytunneln

Infrastrukturen är en viktig utgångspunkt för våra utvecklingsprojekt. I **Malmö** har den nya Citytunneln, som gör centralstationen till en

genomfartsstation med möjlighet till tågtrafik i hela Skåne och över Öresundsbron, varit ryggraden i ett stadsbyggnadsprojekt som fortfarande pågår. Området runt centralstationen i delområdet Södra Nyhamnen har blivit mer tillgängligt och öppet. Stationens entréer vänder sig nu åt stadens båda sidor och banar väg för fortsatt utveckling i takt med att Malmö växer. Jernhusen har här medverkat i flera delprojekt.

Göteborg vid Västlänken

Snart kommer nya miljöer och byggnader vid centralstationen i **Göteborg** att börja ta form. Här utvecklas en stationsnära stadsdel kring Västlänken, som ska möta det ökande trycket på järnvägskapaciteten och kollektivtrafiken i regionen. Ny järnväg tar plats under staden i en tunnel som ger genomgående pendel- och regional tågtrafik.

Jernhusen uppför två byggnader vid Västlänkens station Centralen. Park Central och ett nytt stationshus blir nya bytespunkter som



Park Central i Göteborg.

kommer att göra det möjligt att resa enklare, snabbare och med färre byten.

Här skapas en attraktiv mötesplats och stadsdel med höga hållbarhetsambitioner. Området blir mer tillgängligt och attraktivt för resenärer, boende och besökare när stadsmiljöer utvecklas nära kollektivtrafikens flöden.

Jernhusen utvecklar Park Central med NCC Property Development och med NCC Building som entreprenör. Under första kvartalet 2023 uppfylls villkoren och bolaget ägs då gemensamt.

Park Central rymmer Västlänkens östra uppgång. På drygt 40 000 kvadratmeter blandas moderna kontor med stationsfunktioner. För det nya stationshuset, ovan Västlänkens mittuppgång, tecknade Jernhusen 2022 avtal med Göteborgs Stad om förvärv av byggrätten.

Ytterligare en detaljplan för området runt centralstationen antogs 2021. Planen är överklagad till mark- och miljööverdomstolen där process pågår.

Centralstaden Stockholm

I **Stockholm** planerar Trafikverket en ombyggnad av bangården för att öka kapaciteten vid

centralstationen. Belastningen på stationen är hög och redan 2030 beräknas det vara fullt på spåren. Åtta av tio av landets tågresor utgår från, passerar eller slutar vid Stockholms Centralstation. I samband med expansionen har Jernhusen omfattande planer för en överdäckning och bebyggelse av spårområdet. Utvecklingen omfattar cirka 150 000 kvm och väver samman Stockholms centrala delar med Kungsholmen. Tågkapaciteten utökas med runt 40 procent.

Projektet som går under namnet Centralstaden Stockholm stävar mot höga hållbarhetsmål med ambitionen att skapa mer Stockholm att älska i ett tryggt område som lever dygnet runt. Stockholm får i Centralstaden en entré med utrymme för framtida behov som stärker stadens unika karaktär.

I början av 2022 presenterades det vinnande förslaget för planområdets struktur, funktioner och övergripande gestaltning. Arbetet pågår för att ta fram handlingar inför det plansamråd som bedöms ske under 2024. Vid samrådet kommer allmänheten och berörda parter att kunna lämna synpunkter.

”Vi är specialiserade på komplexa stads- och infrastrukturprojekt och har unik kunskap om järnvägsnära fastigheter.

Andra stationsprojekt

I **Karlstad** planeras om- och tillbyggnad av stationshuset och nybyggnation av intilliggande kontorshus. Enligt planen ska tågtrafiken kopplas ihop med all busstrafik i ett resecentrum. Detaljplanen är överklagad.

Bostadsutveckling

Jernhusen tar också ansvar för fastigheter i beståndet som inte längre fyller en funktion för järnvägen. Ett konkret exempel på det hittar vi i det tidigare depåområdet i stadsdelen Kirseberg i **Malmö**, där Jernhusen driver detaljplaneprocess för bostäder. Jernhusen utvecklar inte själva bostäder utan kommer senare att avyttra byggrätten till specialister på bostadsbyggande. Området har kapa-

citet för att skapa 275 000 kvadratmeter bostäder, skolor och förskolor med närhet till Östervärns station. Det innebär att Kirseberg byggs ihop med stadskärnan i Malmö vilket ger en naturlig förtätning av staden. För den första etappen om cirka 1000 bostäder har planarbetet startats.

I **Ellstorp** har försäljningen av mark till MKB fastigheter avslutats. Vidare utveckling av bostäder och samhällelig infrastruktur färdigställs av köparen.

I **Ångelholm** planeras 14 000 kvadratmeter bostäder. Detaljplanen är överklagad.

I **Örebro** finns det gamla depåområdet Centralverkstadsområdet, där målet är att skapa 130 000 kvadratmeter bostäder, skolor och förskolor. Arbete inför planstart pågår.

Projektutvecklings bidrag till de globala hållbarhetsmålen, exempel

9	Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	Förbättring av infrastruktur, ökad tillgänglighet till kollektivtrafik
11	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Hållbar stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och kollektivtrafik
12	Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion	Cirkulärt byggande, resurs-effektiva materialval, minimerat byggavfall
13	Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna	Minskad klimatpåverkan från fastigheter, transporter och resor

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 105–127.



Centralstaden, Stockholm.

Stadsutveckling med kvalitet

I Jernhusens kvalitetsprogram »Stationsnära stadsutveckling« ingår sex ställningstaganden för en levande stad:

- **Stötta en sammanhållen stad.** En sammanlänkad stadsmiljö blir attraktiv genom att vara säker, trygg och trivsamt.
- **Stärka platsens konkurrenskraft.** Många funktioner i stationsområdet gör att fler väljer att resa hållbart med tåg.
- **Främja hållbar mobilitet.** Gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras och kombineras med innovativa mobilitetstjänster.

- **Integrera grönska och vatten.** Vi vill utveckla stationsområden med grönska och vatten.
- **Skapa platsspecifik och hållbar arkitektur.** Arkitekturen ska vara speciell för platsen, vara mänsklig och funktionell, ha hög kvalitet och ge ett mervärde.
- **Generera inkluderande offentliga rum.** Bra livsmiljöer med inbjudande gator och torg bidrar till inkluderande offentliga rum i staden.

PROJEKT VID UNDERHÅLLSDEPÅER

I takt med att fler väljer att resa med tåg behöver tågflottorna utökas och befintliga tågs behov av underhåll ökar. Jernhusen tillmötesgår den ökande efterfrågan på underhållskapacitet för den växande tågflottan. Vi investerar i ytterligare depåkapacitet och anpassar befintliga depåer, till exempel för att anläggningarna ska passa både befintliga tåg och kommande modeller.

Sävenäs, Göteborg

Våren 2022 sattes spaden i marken för utbyggnaden av Sävenäs Depå i **Göteborg**. Depån byggs ut för att öka kapaciteten och ge möjlighet att underhålla regionaltrafikbolaget Västtrafiks 45 nya tåg.

Hagalund, Solna

I **Solna** utanför Stockholm har en flerårig och omfattande byggnation inletts för att modernisera och utöka Jernhusens depå i Hagalund. Arbetet avser den gamla vagnhallen, infrastruktur samt nya spår.

Arlöv, Burlövs kommun

Ett möjligt framtida depåprojekt gäller **Arlöv** i Burlövs kommun utanför Malmö, där Jernhusen har tecknat avtal om förvärv av 66 000 kvadratmeter mark för depåbyggnader och spår.

Jernhusens utvecklingsprojekt i urval

Investeringsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	● ● ● ● ● ○	12 000	Verkstad
Göteborg	Sävenäs Depå	● ● ● ● ● ○	4 900	Verkstad
Solna	Hagalund Saneringshall	● ● ● ● ○ ○	1 000	Verkstad
Göteborg	Park Central	● ● ● ● ○ ○	40 000	Station, kontor
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	● ● ● ● ○ ○	7 000	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	● ● ● ● ○ ○	2 500	Station
			67 400	

Markutvecklingsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Göteborg	Region City DPA	● ● ● ○ ○ ○	119 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	● ● ● ○ ○ ○	15 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	● ● ● ○ ○ ○	14 000	Bostäder
Stockholm	Centralstaden	● ● ● ○ ○ ○	150 000	Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1	● ● ● ○ ○ ○	125 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden	● ● ● ○ ○ ○	130 000	Bostäder, skola, förskola
Burlöv	Arlöv	● ● ● ○ ○ ○	24 000	Verkstad
			577 000	

PROJEKTETS FASER

Att arbeta med utvecklingsprojekt är en lång och tidskrävande process. Hänsyn ska tas till många olika intressen i samhället, från att de första utvecklingsidéerna av ett område presenteras till dess att en byggnad står färdig för inflyttning.

MARKUTVECKLINGSFAS

○ ○ ○ ○ ○

Projektidé

- Affärsutveckling
- Kundönskemål
- Kommunala planer

● ● ● ○ ○

Översiktlig planering

- Översiktsplan
- Fördjupad översiktsplan
- Planprogram

● ● ● ○ ○

Detaljplanearbete

- Planbesked
- Samråd
- Granskning
- Antagande
- Laga kraft

BYGGNATIONSFAS

● ● ● ● ○

Projektering

- Programhandlingar
- Systemhandlingar
- Bygghandlingar
- Bygglöv

● ● ● ● ○

Byggande

- Markberedning
- Byggnation
- Hyresgäst-anpassning

● ● ● ● ●

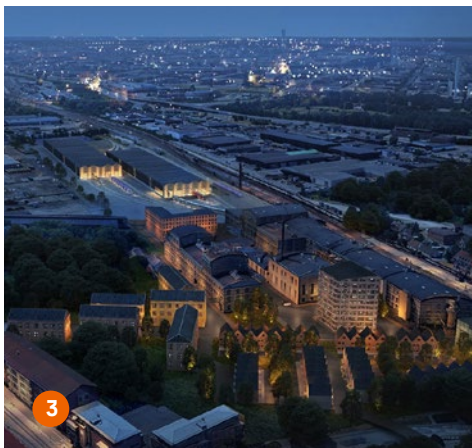
Förvaltning

- Inflyttning
- Underhåll
- Hyresgäst-anpassning



PROJEKTUTVECKLING PÅGÅR. Vi utvecklar dels våra stationer och stationsnära fastigheter, dels våra depåer och kombiterminaler.

- 1 Nya stationshuset, Göteborg
- 2 Hagalunds Depå, Solna
- 3 Framtida depåprojekt i Arlöv, Burlövs kommun
- 4 Centralstaden Stockholm
- 5 Sävenäs Depå, Göteborg
- 6 Park Central, Göteborg



Jernhusen växer

Vi kommer att rekrytera många medarbetare de närmaste åren. Välkommen hit! Vi välkomnar en ökad mångfald.

Håll Nollan

För andra året i rad deltog Jernhusen i Håll Nollan, en branschgemensam satsning på att minska skador och olyckor i byggbranschen.

Tre starka värderingar

- Vi är engagerade
- Vi tar ansvar
- Vi ser möjligheter

Säkert, sunt och tryggt

Medarbetare som mår bra och känner sig trygga har bäst förutsättningar att bidra. Vi är lika måna om medarbetarnas fysiska säkerhet som deras psykosociala trygghet.

Tydlig riktning

Under 2022 har vi lagt stor vikt vid att tydliggöra för samtliga medarbetare vart Jernhusen är på väg, det vill säga hur vi gemensamt bidrar till resande och frakt på järnväg.

Funktion för visselblåsare

Misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras anonymt till Jernhusens visselblåsarfunktion.

Nytt kontor i Malmö

Kontoret i Malmö har flyttats till nya lokaler som främjar samarbete och samverkan mellan olika funktioner.

Engagerade medarbetare

Årets medarbetarundersökning visar att medarbetarna trivs och är engagerade i sitt arbete.

Ständigt lärande

Vardagen för Jernhusens medarbetare handlar om att skapa bästa möjliga förutsättningar för flödet av resenärer, tåg och gods i våra fastigheter. Vi är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att agera och fatta sunda beslut.

Jernhusen bidrar till ökad hållbarhet genom att underlätta för fler att resa eller frakta gods på järnväg. Arbetet hos oss sker i nära samverkan med ett stort antal samhällsaktörer, vilket ger ett intressant helhetsperspektiv.

Varje medarbetare hos Jernhusen har ett betydande eget ansvar och möjligheter att utveckla sin kompetens. Bredden i verksamheten gör att många olika yrkesgrupper är representerade i bolaget, bland annat projektledare, fastighetsförvaltare, arkitekter och trafiksäkerhetssamordnare. Här finns även unik kompetens kring järnvägens fastigheter som kräver att vi är erfarna och kan driva vår egen kompetensutveckling.

De närmaste åren har Jernhusen mycket omfattande planer på utvecklingsprojekt i stationsområden och vid depåer. Det innebär att vi behöver rekrytera fler medarbetare, vilket ställer stora krav på bolagets förmåga att engagera och utveckla företagets medarbetare.

HÅLLBART ARBETSLIV

Vår uppförandekod för medarbetare är, tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter, basen i arbetet med värderingar och affärsetik. I kombination med ett tydligt kund- och resultatfokus är uppförandekoden en förutsättning för att driva vår verksamhet framåt.

För att vi ska lyckas i våra uppdrag är det

viktigt att våra medarbetare mår bra och har ett hållbart arbetsliv. Kraven på såväl organisation som individ förändras ständigt och vi strävar efter att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska bibehålla sin motivation och sitt engagemang.

STÄNDIG UTVECKLING

Som järnvägssveriges fastighetsbolag verkar Jernhusen i två branscher som båda befinner sig i snabb utveckling. För att vi ska lyckas med våra utvecklingsprojekt och växa inom vår förvaltningsaffär är det viktigt att våra medarbetare fortsätter utvecklas och har rätt samlad kompetens. Vi har mycket att lära av varandra

2022

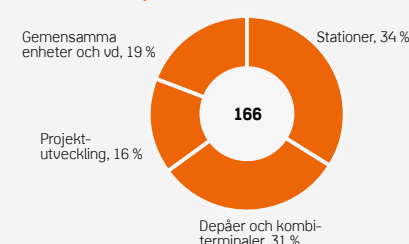
- Medarbetarundersökning visar högt engagemang och hög teameffektivitet.
- Hälsoundersökningar för samtliga medarbetare.
- Jernhusen är en attraktiv arbetsgivare.
- Ett visseblåsareärende rapporterades.

Nyckeltal

	2022	2021	2020
Antal anställda	166	175	183
Genomsnittlig anställningstid	7,2	7,4	6,8
Personalomsättning, %	13,2	7,3	8,7
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsålder, %	49	49	48
Könsfördelning (kvinnor/män), %	40/60	37/63	39/61
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	47/53	43/57	43/57
Total sjukfrånvaro, %	2,6	2,5	2,1
varav korttidsfrånvaro, %	1,0	0,5	0,6
varav långtidsfrånvaro, %	1,6	2,0	1,6

Samtliga uppgifter ovan avser anställda i moderbolaget

Antal anställda per affärsområde



och ett nyfiken förhållningssätt till omvärlden bidrar till framgång.

Under året fortsatte implementeringen av nya system för fastighetsförvaltning och projekthantering. Digitalisering och annan ny teknik skapar möjligheter samtidigt som det ställer krav. För att underlätta för medarbetarna innebar årets utbildningsinsatser bland annat att medarbetarna fick tillgång till en "digital PT", det vill säga individuell handledning. Detta förbättrar förutsättningarna för inlärning och bidrar samtidigt till eget ansvar för att ta in ny kunskap.

Alla chefer inom företaget, ungefär 30 personer, samlas sex gånger per år för att utbyta erfarenheter och utvecklas gemensamt. Det gångna året diskuterades vid dessa möten bland annat teknikskifte, förändringsledning och Jernhusens värdegrund.

FOKUS PÅ FRAMTIDEN

Under 2022 har vi lagt stor vikt vid att tydliggöra för samtliga medarbetare vart Jernhusen är på väg, det vill säga hur vi gemensamt bidrar till

resande och frakt på järnväg. Kommunikationen har utgått från företagets strategiska inriktning, affärsmodell och hållbara värdeskapande.

2022 års medarbetarundersökning genomfördes i september och hade en svarsfrekvens på 87 procent. Där framgår att medarbetarna i hög grad tycker att ledningsgruppen förmedlar en tydlig bild av organisationens framtida inriktning. Undersökningen visar också att medarbetare anser att Jernhusen utvecklas för att möta omvärldens förändringar samt att arbetsfördelningen mellan medarbetare har förbättrats jämfört med tidigare års undersökning.

I materialet ingår rekommendationsindexet eNPS (Employee Net Promoter Score), som visar i hur grad medarbetarna är beredda att rekommendera Jernhusen som arbetsgivare. Årets eNPS blev +31, att jämföra med branschindex +16. I övriga index som mäts (Ledarskap, Teameffektivitet samt Organisatorisk och social arbetsmiljö) är utvecklingen försiktigt positiv.

Åren med coronapandemin har inneburit att Jernhusens samarbetsformer, mötesplatser

och kontor har utvecklats. Även efter pandemin kan våra medarbetare välja att till viss del arbeta hemifrån.

ARBETSMILJÖ OCH LEDARSKAP

Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande handlar om trygghet och säkerhet för alla som vistas i våra fastigheter. I egenskap av arbetsgivare har vi ett särskilt ansvar för att se till medarbetare inte skadas eller far illa på arbetsplatsen. För andra året i rad deltog Jernhusen i Håll Nollan, en branschgemensam satsning på att minska skador och olyckor i byggbranschen avseende både fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

Vi är också måna om att medarbetarna ska känna tillit på jobbet, eftersom vi är övertygade om att man då presterar bäst. Medarbetarnas fysiska säkerhet är lika viktig som deras psykosociala trygghet.

Visselblåsarfunktion och motverkande av korruption

Jernhusens visserblåsarfunktion hanteras av en grupp bestående av Jernhusens Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation samt Chef Juridik. All kommunikation sker via en extern kanal som är helt anonym och konfidentiell. Under 2022 rapporterades ett fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget. Läs mer på sidan 110.

Jernhusens bidrag till de globala hållbarhetsmålen inom HR, exempel

Mål	Område
 5	Mål 5, Jämställdhet
 8	Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
 16	Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 105–127.

För att vi ska lyckas i våra uppdrag är det viktigt att medarbetarna mår bra och har ett hållbart arbetsliv.

Stabilt trots utmaningar

Finansmarknaden påverkades under året av hög inflation och instabila omvärldsförhållanden, vilket bidrog till högre marknadsräntor och kreditmarginaler. Trots dessa utmaningar är Jernhusen robust och drar fördel av sin goda finansiella ställning och gröna finansieringsprofil.

Kraftigt ökande inflation världen över har lett till åtstramningar i både penning- och finanspolitik, vilket resulterat i stigande räntor under slutet av året. Högre marknadsräntor och högre kreditmarginaler på en orolig fastighetsmarknad har i sin tur medfört högre upplåningskostnader för Jernhusen under framför allt andra halvåret.

Åtstramningar i finans- och penningpolitiken kommer troligen fortsatt vara i fokus under 2023, med fortsatt oro för hög inflation. Hög inflation skapar tryck på centralbankerna att fortsätta höja styrräntorna. Jernhusens finansiella ställning i kombination med en långsiktig finansierings- och räntestrategi motverkar i viss grad effekten av högre finansieringskostnader under nästa år.

FINANSIERING UNDER 2022

Hållbar finansiering har varit fortsatt högaktuell under 2022, med stort fokus på klimatomställning för att uppnå EU:s klimatmål. Jernhusen har under året enbart emitterat gröna obligationer och därmed ökat andelen grön finansiering, vilken per årsskiftet uppgick till 77 procent. Vi bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete med fokus på klimatomställningen och beräknar att nå vårt mål om 100 procent grön finansiering under 2023. En förutsättning för att nå målet är att såväl energieffektivisering som förnybara energilösningar finns på plats under året. Tillsammans med en stabil finansiell ställning skapar detta goda förutsättningar för bolagets finansiering på kapitalmarknaden.

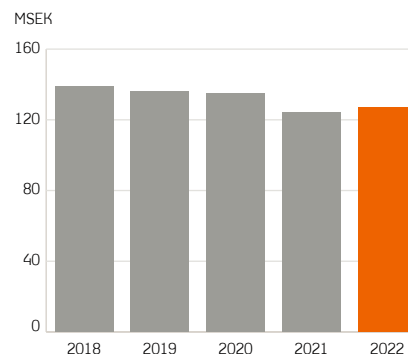
Jernhusen har under året befast sin starka

Jernhusen är robust och drar fördel av sin goda finansiella ställning och gröna finansieringsprofil.

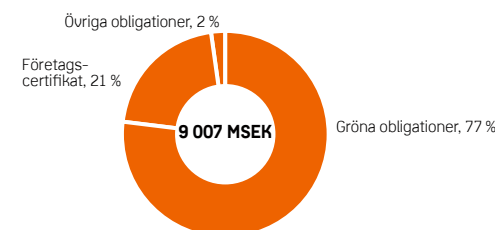
Finansiella nyckeltal

	2022	2021
Belåningsgrad, %	38,0	41,2
Skuldkvot, gånger	9,2	11,2
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,2
Räntebindningstid, år	3,0	3,1
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,7

Finansiella poster



Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2022



Finanspolicy

Policy	Utfall 2022-12-31
Refinansieringsrisk	
Kapitalbindningstid	Minst 2 år 2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 % 173 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 % 3 %
Ränterisk	
Räntebindningstid	1–5 år 3,0 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 % 20 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger 6,9 gånger
Motpartsrisk	
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart. Uppfyllt
Valutarisk	
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor. Uppfyllt

ställning genom att ratinginstitutet Standard & Poor's under 2022 bekräftat bolagets officiella rating (A/A-1 med stabila utsikter). Jernhusen har visat att det finns en robusthet såväl affärs-mässigt som finansiellt.

Skuldportföljen har ökat under året, främst på grund av investeringar. Obligationsemissioner har skett med en total volym om 2 100 MSEK.

I takt med att värdet på fastighetsport-följen stiger sjunker också belåningsgraden. Belåningsgraden uppgick per 31 december 2022 till 38 procent, vilket är under målnivån om 45–55 procent.

Jernhusen har en väldiversifierad finansie-ringsstruktur med en blandning av låneramar, företagscertifikat och obligationer som tillsam-mans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,7 (2,7) år.

Trots högre räntenivåer har en relativt lång räntebindningen i portföljen bibehållits under 2022. Vid årets utgång uppgick den genomsnitt-liga räntebindningstiden till 3,0 (3,1) år.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under året ökade nettolåneskulden med 20 MSEK till följd av större negativt kassaflöde från investeringar och utdelningar än positivt kassaflöde från verksamheten. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 8 093 (8 073) MSEK och den räntebärande låneskulden till 9 494 (9 424) MSEK.

Finansiella poster

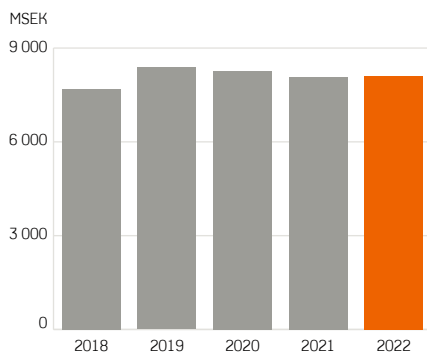
Utfall för finansiella poster uppgick till -127 (-124) MSEK. Förändringen jämfört med före-gående år beror huvudsakligen på högre räntor under året.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,3 (1,2) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,7 (1,0) procent.

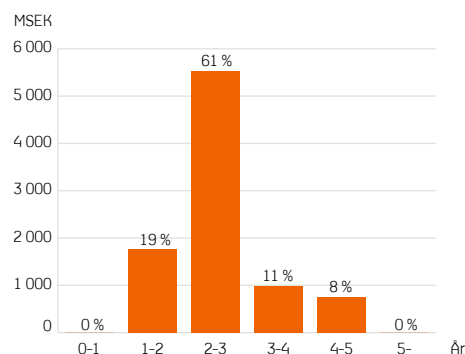
Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiell räntederivat om nominellt 1 900 (2 100) MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden

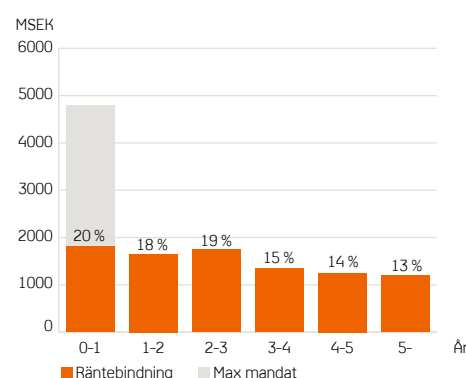
Räntebärande skuld, netto



Kapitalbindning



Räntebindning



Ränteförfallostruktur per den 31 december 2022

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	1 809	3,3
1–2 år	1 650	1,8
2–3 år	1 748	1,4
3–4 år	1 350	0,8
4–5 år	1 250	2,2
5– år	1 200	0,4
Totalt	9 007 ¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 29 MSEK samt leasingsskulder om 458 MSEK ingår inte.

i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var 246 (-85) MSEK, vilket medförde en värdeförändring under året om 312 (128) MSEK. Det beror till stor del på att marknadsräntorna ökat under året.

FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

Jernhusens finansverksamhet styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Bolaget är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad. Läs mer om de finansiella riskerna på sidan 56.

Finansieringskällor per den 31 december 2022

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	–	–
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	–	–
MTN-program, varav 5 338 MSEK avser gröna obligationer	10 000	7 156	79
Företagscertifikat-program	3 000	1 852	21
Checkräknings-kredit	200	–	–
Totalt	17 700	9 007 ¹⁾	100

¹⁾ Leasingskulder om 458 MSEK ingår inte.

JERNHUSENS FINANSIELLA MÅL

Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk. Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent i genomsnitt per år under en konjunkturcykel.

Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).

Utfall 2022

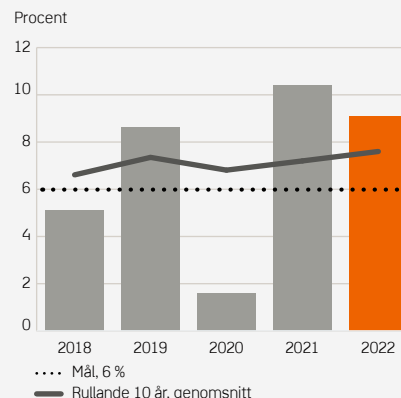
Totalavkastningen uppgick till 9,1 procent, till följd av värdeökningar på fastigheter men också ett starkt förvaltningsresultat. Genomsnittet de tio senaste åren är 7,6 procent, tydligt över målnivån.

Belåningsgraden uppgick till 38,0 procent, där värdeökningarna bidragit till en nivå under målspannet.

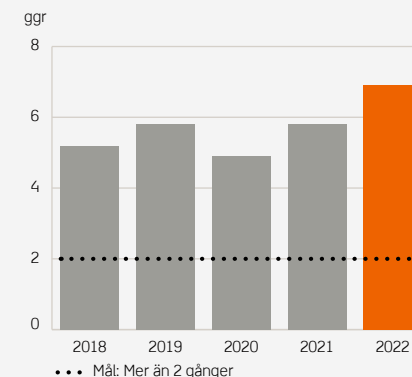
Räntetäckningsgraden är 6,9 gånger, vilket likt tidigare år är klart över målnivån.

Utdelningsförslaget motsvarar 70 procent av utdelningsbart resultat, vilket är det högsta i målspannet.

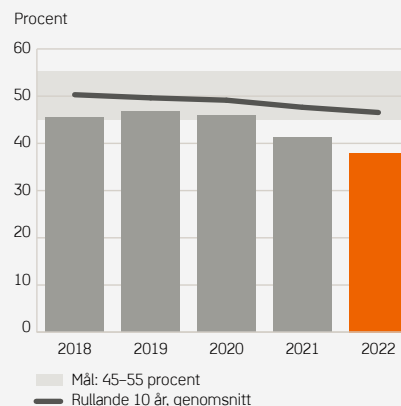
Totalavkastning



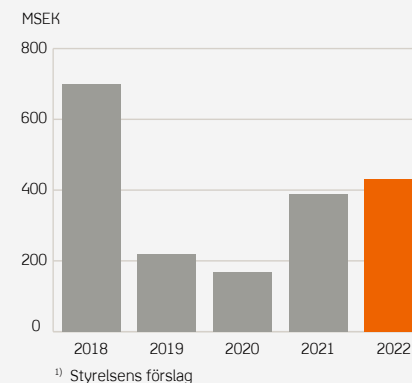
Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Utdelning



Grön finansiering

Under 2022 emitterade Jernhusen totalt 2 100 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Jernhusens aktiva roll inom hållbarhet skapar förutsättningar för grön finansiering och vi ser gröna obligationer som en naturlig del i utvecklingen av Jernhusens hållbara värdeskapande. Per den 31 december 2022 uppgick andelen grön finansiering till 97 procent. Målet är 100 procent vid utgången av 2023.

JERNHUSENS NYA GRÖNA RAMVERK OCH TAXONOMI

Under 2022 lanserade Jernhusen ett uppdaterat grönt ramverk för att förstärka sin gröna finansieringsprofil och kunna emittera gröna obligationer i linje med EU-taxonomin inom ramen för Jernhusens Medium Term Note-program (MTN-program). Ramverket beskriver bland annat vad likviden från de gröna obligationerna får användas till samt hur utvärdering, likvidhantering och rapportering ska hanteras.

EU-taxonomin baseras på sex klimatmål och innehåller en klassificering av ekonomiska aktiviteter. Den syftar till att tydliggöra och reglera vilka tillgångar och ekonomiska aktiviteter som ska anses hållbara inom EU. Jernhusen har under året arbetat med att analysera och rapportera hur stor del av bolagets ekonomiska aktiviteter och tillgångar som omfattas respektive är förenliga med taxonomin. Projekt och fastigheter som är förenliga med kraven i taxonomin skapar förutsättningar för framtida grön finansiering av hållbara investeringar i gröna fastigheter och infrastruktur för hållbart resande.

SECOND OPINION PÅ GRÖNA RAMVERKET

Vårt gröna ramverk har granskats av det oberoende analysinstitutet Cicero, som konstaterat att Jernhusen är väl positionerat för att emittera gröna obligationer. Cicero graderar Jernhusens ramverk med högsta betyg, "Dark Green", för hållbarhetsarbetet, samt högsta betyg, "Excellent", för kriterierna gällande "Governance". Cicero anser att Jernhusens verksamhet aktivt bidrar till en hållbar framtid genom bolagets utvecklingsprojekt inom och i närheten av svensk järnväg men också genom aktiv förvaltning av järnvägsnära fastigheter. Betyget "Dark Green" visar att de fastigheter som Jernhusen utvecklar och förvaltar är avgörande för en framtida förflyttning mot ett klimatneutralt Sverige. Energiförbrukning, begränsning av utsläpp och fysiska klimatrisker är en naturlig del i Jernhusens alla utvecklingsprojekt.

FINANSIERADE INVESTERINGAR OCH PROJEKT

Den 31 december 2022 hade Jernhusen totalt 9 464 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter, där 3 456 MSEK utgörs av investeringar inom det nya ramverket från 2022 och 5 918 MSEK inom ramverket från 2018. Av dessa har totalt 6 956 MSEK finansierats genom gröna obligationer.

Under 2022 kvalificerades ett antal nya projekt inom energieffektivisering att ingå i den gröna poolen men också ett antal projekt inom depåverksamheten som positivt bidrar till att minska klimatavtrycket i verksamheten.

Gröna obligationer 2022

Lånenummer	Volym MSEK, nominellt	Emissionsdatum	Löptid	Ramverk
MTN 133 GB T2	102	2022-02-01	4,5 år	2018
MTN 135 GB	150	2022-02-09	4 år	2018
MTN 136 GB T1	300	2022-03-25	3 år	2018
MTN 136 GB T2	198	2022-04-07	3 år	2018
MTN 137 GB	300	2022-11-18	2 år	2022
MTN 138 GB	300	2022-11-18	2 år	2022
MTN 139 GB	750	2022-11-18	5 år	2022
Summa	2 100			

Ramverk 2018: Godkända investeringar och byggnader

MSEK	Investering/ marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
Gröna byggnader	5 723	5 438
Energieffektivisering	76	65
Förnybar energi	14	12
Hållbara transporter	102	89
Förebygga och begränsa föroreningar	3	2
Totalt belopp	5 918	5 606

Ramverk 2022: Godkända investeringar och byggnader

MSEK	Investering/ marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
6.14 Modernisering och underhåll	6	2
6.14 Förvärv och ägande av infrastruktur	3 530	1 340
6.14 Energieffektivisering	10	8
Totalt belopp	3 546	1 350

Bolagsstyrningsrapport 2022

Tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan Jernhusens beslutsinstanser säkerställer effektiv styrning och långsiktigt hållbart värdeskapande, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets externa revisorer.

2022

Styrelsen har bland annat behandlat:

- Kapitalanskaffning på en orolig finansiell marknad.
- Jernhusens tre strategier Portföljstrategi, Förvaltningsstrategi och Utvecklingsstrategi.
- Kundrelationer och kundnöjdhet.
- De stora projekten i Göteborg och Stockholm.
- Övriga investeringar, avyttringar och strategier rörande fastighetsbeståndet.
- Verksamhetsutveckling och digitalisering.
- Finansiell ställning och utdelning.
- Intern kontroll och risker samt regelefterlevnad.

Jernhusen AB (publ) är ett av flera bolag som tillkom som ett resultat av bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar år 2000/2001. Jernhusen ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

Styrningen av Jernhusen utgår från ett flertal externa och interna regelverk som finns beskrivna i illustrationen på nästa sida.

I statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande (Ägarpolicyen) redogör regeringen för sin inställning i viktiga principfrågor avseende bolagsstyrningen av samtliga statligt ägda bolag. Bland annat har beslutats att alla statligt majoritetsägda bolag ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden tillämpas enligt principen »följ eller förklara«, vilket innebär att avvikelser från Koden är tillåtna men måste förklaras.

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2022 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicyen och Koden.

Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidorna 99–103.



2022 har i flera perspektiv varit ett märkligt år där utmaningarna växlat från pandemi till krig i vårt närområde. Styrelsen har ägnat tid åt att skapa förståelse för följeffekterna som uppstått och dess påverkan på bolaget och branschen. Vi kan tryggt konstatera att Jernhusen står starkt även i dessa tider.

Anette Asklin, Styrelseordförande

Avvikelser från Koden

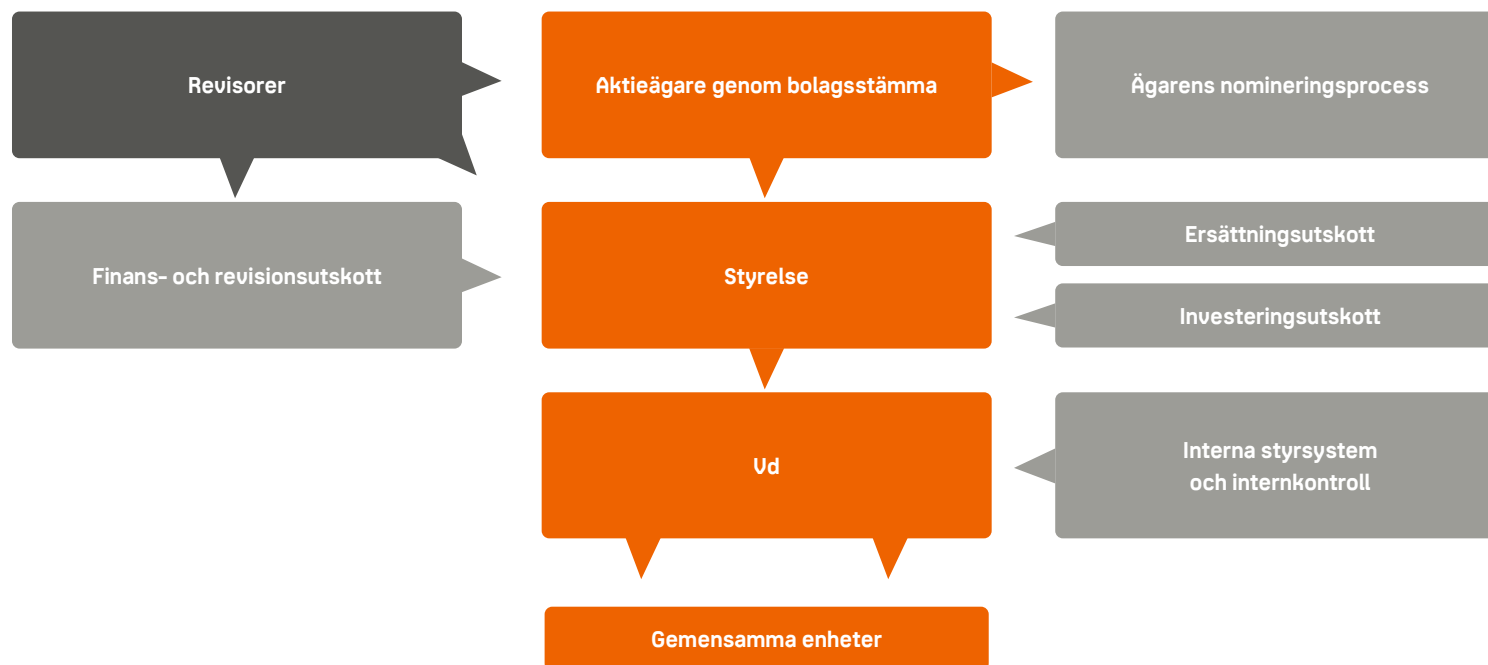
Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Skälen för avvikelserna är att Jernhusen endast har en ägare medan Koden främst riktar sig till noterade företag med spritt ägande. Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i Ägarpolicyen. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.2–1.3, 2.1–2.7, del av regel 8.1 och 10.2. Valberedningen ersätts av ägarens nomineringsprocess.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters

oberoende i enlighet med regel 4.5–4.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

Ytterligare en avvikelse gäller delar av regel 1.1, avseende vid vilken tidpunkt som begäran från aktieägare att få ärende behandlat på stämma ska ha inkommit för att kunna tas med i kallelsen till stämman. Syftet med regeln är att ge olika aktieägare möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ett ärende upptaget i kallelsen till stämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publicering av information om aktieägarens initiativrätt sker därför inte.

Jernhusen styrningsstruktur



Exempel på styrande externa regelverk

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Policy hållbara affärer
 - Finanspolicy
 - Fastighetsvärderingspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy

Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen har under 2022 förvaltats av Näringsdepartementet och förvaltas från och med 1 januari 2023 av Finansdepartementet.

Ägaren har på bolagsstämman beslutat om Jernhusens bolagsordning och finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och deras måluppfyllnad på sidorna 14–15.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt Ägarpolicyen hållas senast den 30 april varje år.

Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor, däribland Jernhusens. Ägarpolicyen anger att även allmänheten bör bjudas in att närvara vid bolagsstämman.

Årsstämma 2022

Den senaste årsstämman ägde rum den 26 april 2022 i Stockholm. Ordförande var Anette Asklin, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Åsa Mitsell från Näringsdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänheten var inbjudna att närvara.

Årsstämman beslöt bland annat att Ägarpolicyen ska gälla för Jernhusen samt godkände styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebär att 390 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 4 maj 2022.

Årsstämman omvalde Anette Asklin, Kjell-Åke Averstad, Lotta Mellström, Magnus

Jacobson, Agneta Kores, Martin Lindgren och Katarina Wåhlin Alm. Årsstämman valde även Anette Asklin till styrelseordförande.

Arbetsgatororganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerföreningen vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson och Mari Therus som ordinarie arbetsgatorrepresentanter, utan någon suppleant.

Efter årsstämman 2022 bestod styrelsen av sju stämموالدا ledamöter och två arbetsgatorrepresentanter. Av de stämموالدا ledamöterna är fyra kvinnor och tre män.

Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

Årsstämma 2023

Nästa årsstämma kommer att hållas den 24 april 2023.

STYRELSE

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Det är även styrelsen som kallar till bolagsstämma.

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ågarpolicyn har nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, vars aktier inte är marknadsnoterade, under 2022 koordineras av Avdelningen för bolag med statligt ägande inom Näringsdepartementet. Avdelningen analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och i enlighet med Jernhusens personalpolicy. Syftet är att alla, oavsett kön,

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2022

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättnings- utskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investerings- utskottet	Arvode för styrelsearbete, KSEK	Arvode för utskottsarbete, KSEK
Anette Asklin (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	12/12	5/5	8/8	6/8	280,7	92,0
Kjell-Åke Averstad	12/12			6/8	135,7	20,0
Magnus Jacobson (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	12/12		8/8		135,7	42,0
Agneta Kores	12/12	5/5			135,7	20,0
Martin Lindgren	12/12			4/6	135,7	13,3
Lotta Mellström	12/12	5/5	8/8		–	–
Katarina Wåhlin Alm	11/11			6/6	135,7	20,0
Charlotte Mattsson (arbetsgatorrepresentant)	12/12				–	–
Mari Therus (arbetsgatorrepresentant)	8/12				–	–

Efter årsstämman 2022 har det varit 8 styrelsemöten, 2 möten i ersättningsutskottet, 5 möten i finans- och revisionsutskottet samt 4 möten i investeringsutskottet. Utbetalt arvode avser kalenderåret 2022. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetsgatorrepresentant.

könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, funktionshinder, etnisk och kulturell bakgrund eller religiös uppfattning, ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Den anger också att Jernhusen ska eftersträva en jämn könsfördelning i alla roller.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Ågarpolicyn är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, utveckling och förhållanden i övrigt.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering. Styrelsens sammansättning framgår på sidan 45.

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar, regler, policyer och riktlinjer, bland annat Ågarpolicyn samt Koden.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget.
- Strategiska mål för hållbart värdeskapande.
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd.
- Policydokument såsom policy för hållbara affärer, kommunikationspolicy, finanspolicy,

Jernhusens uppdrag enligt bolagsordningen

»Jernhusen ska, inom ramen för affärsmässighet, utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Inriktningen av verksamheten ska vara på stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Bolaget ska, i samverkan med transportsystemets aktörer, bidra till att de av riksdagen beslutade transportpolitiska målen uppnås. Bolaget ska vara ledande i utvecklingen av ett effektivt och hållbart transportsystem i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg.«

fastighetsvärderingspolicy och personalpolicy samt instruktioner till vd.

- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal.
- Investeringar över 25 miljoner kronor.

Styrelsen har ett ansvar för att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret innehåller av bolaget under vd:s ledning. Styrelsen beslutar även om personalpolicy, där bland annat Jernhusens arbete för och syn på likabehandling framgår. Arbetet följs upp årligen i samband med medarbetarundersökningarna och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. En lönekartläggning sker också regelbundet.

Styrelsen ska årligen lämna en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, se sidan 49.

Styrelsen ansvarar för att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har en genomgång med revisorerna utan att någon från Jernhusens ledning är närvarande.

Styrelseordförande

Styrelseordförande ansvarar för att styrelsens arbete bedrivs effektivt, ser till att styrelsen erhåller tillfredsställande informations- och beslutsunderlag och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Vd och styrelseordförande stämmer av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp på mötet. Styrelseordförande ansvarar även för att skriftligt samordna styrelsens syn i förhållande till ägaren i frågor av avgörande betydelse för bolaget, samt att föra

ägardialog bland annat avseende uppföljning av mål.

Styrelsearbetet under 2022

Under 2022 hölls tio styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt firmateckningsrätt. På det konstituerande mötet beslutas även arbetsordningen för respektive utskott som bereder vissa frågor till styrelsen. Formella beslut tas inte i utskotten utan i styrelsen. Fyra av styrelsens sammanträden ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké.

Vid samtliga av årets styrelsemöten, förutom på det konstituerande styrelsemötet, lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsen har också träffat revisorn, utan närvaro av vd och cfo, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året diskuterat Jernhusens strategi med avseende på de tre strategierna Portföljstrategi, Förvaltningsstrategi och Utvecklingsstrategi. Även arbetsmiljö, andra säkerhetsfrågor och kundrelationer i både förvaltning och projektverksamhet har varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Diskussioner har även förts kring framtida finansiell ställning och finansieringsmöjligheter kopplat till grön finansiering i relation till projektutveckling.

Andra frågor som diskuterats är klimatrelaterad rapportering i enlighet med TCFD, EU-taxonomin och kommande rapporteringskrav enligt CSRD, intern kontroll avseende bland

annat finansiell rapportering samt mutor och bestickning.

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar och förvärv samt avyttringar, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året diskuterat utvecklingen av Jernhusens stationsnära områden. Vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna, bland andra Centralstaden i Stockholm och utvecklingen i Göteborg.

Styrelsen gjorde studieresa till London och Birmingham för studiebesök på stationsfastigheter och för att träffa samarbetspartners och internationella branschaktörer.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har valt att inrätta ett ersättningsutskott, ett finans- och revisionsutskott samt ett investeringsutskott. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Utskottet ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens principer följs vad gäller för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. Utskottet ska vidare se till att Koden följs och att ersättningsrapport upprättas. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2022 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR och Kommunikation i alla möten.

Under 2022 sammanträdde ersättningsutskottet fem gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar och ersättningsfrågor.

Beslutade styrelsearvodet

SEK	2022	2021	2020	2019
Styrelseordförande	285 000	272 000	260 000	260 000
Styrelseledamot	138 000	131 000	125 000	125 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet	43 000	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet	33 000	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000

Arvodet beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2022 till årsstämman 2023. Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

Styrelse



Anette Asklin

Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i ersättnings- och investeringsutskottet samt ledamot i finans- och revisionsutskottet.

Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Aros Kapital AB och styrelseledamot i Fabege AB, Elof Hansson Holding AB, Genova Property Group AB samt i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Tidigare befattningar: Finansdirektör Castellum AB, Finanschef Västra Götalandsregionen, olika tjänster inom Nordbanken/Götabanken.



Kjell-Åke Averstad

Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1953

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH. och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Tidigare befattningar: Projektledare Arlandabanan, Regionchef Banverket Göteborg och Stockholm, Projektchef Citybanan i Stockholm, Projektägare på Statens fastighetsverk samt styrelseledamot Arlandabanan Projekt AB.



Magnus Jacobson

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i finans- och revisionsutskottet.

Född: 1958

Utbildning: Ekonomutbildningen Uppsala universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag och egen konsultverksamhet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Fastum Hypoteksförvaltning AB.

Tidigare befattningar: CFO Kungsliden AB, CFO Norrporten AB, CFO Hufvudstaden AB.



Agneta Kores

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: VD Stena Fastigheter Göteborg AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Emils Kårhus AB, Emilias Kårhus AB samt styrelseuppdrag med koppling till Stena Fastigheter..

Tidigare befattningar: Länsöverdirektör och Landshövdingens ställföreträdare Länsstyrelsen Västra Götalands Län, VD Familjebostäder Göteborg AB, Regionchef Banverket Västra regionen.



Martin Lindgren

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1977

Utbildning: Masterexamen Företagsekonomi Högskolan Gävle, Fastighetsmäklare Malmö Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Affärsområdeschef/partner Colliers International Sverige AB.

Tidigare befattningar: Director of Operations Nordic, Unibail Rodamco Westfield, Head of Corporate Solutions Sweden JLL, Head of Retail Agency Sweden Jones Lang LaSalle, Försäljningschef/Uthyrningschef Jernhusen.



Lotta Mellström

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet och finans- och revisionsutskottet.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd och förvaltare vid Avdelningen för bolag med statligt ägande på Finansdepartementet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LKAB och Swedavia AB.

Tidigare befattningar: Analytiker vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet/Finansdepartementet, Managementkonsult Resco AB, Controller inom Sydkraft- och ABB-koncernerna.



Katarina Wählin Alm

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1968

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Stadsutvecklingsdirektör Nacka Kommun.

Tidigare befattningar: VD NCC Property Development Sweden, Fastighetsutvecklingschef Folksam, Projektutvecklingschef AP Fastigheter.



Charlotte Mattsson

Arbetsagarrepresentant sedan 2017.

Född: 1967

Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.

Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande vid Akademikerförening vid Jernhusen.



Mari Therus

Arbetsagarrepresentant sedan 2021.

Född: 1967

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.

Finans- och revisionsutskottet

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet och sker i enlighet med gällande lagar och regler. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens principer för extern rapportering för bolag med statligt ägande följs samt fokuserar på klimatrelaterad rapportering och kommande rapporteringskrav som exempelvis CSRD. Utskottet har även i uppgift att bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker, finansiering och fastighetsvärdering.

Finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen samt granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2022 av Magnus Jacobson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. I utskottets möten deltar Jernhusens vd, cfo och redovisningschef. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträder sju gånger under 2022. Vid fem av dessa möten deltog även bolagets revisorer vid hela eller del av mötet.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har inrättats för att övervaka och bereda frågor kring Jernhusens investeringar och strategiskt viktiga affärer. Utskottet ansvarar också för att antagen Policy hållbara affärer efterföljs samt vid behov revideras och utvecklas.

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2022 av Anette Asklin (ordförande), Kjell-Åke Averstad, Katarina Wåhlin Alm och Martin Lindgren. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd, cfo och koncerncontroller samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2022 hölls sex sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2022 beslutade att arvode för styrelseordförande skulle höjas till 285 000 kronor per år och för övriga styrelseledamöter höjdes arvodet till 138 000 kronor per år. Arvode för ordförande i finans- och revisionsutskottet höjdes till 43 000 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i finans- och revisionsutskottet höjdes till 33 000 kronor per år. Arvode för arbete i övriga utskott beslutades att lämnas oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare år, att ingen ersättning ska utgå till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. Läs mer om arvoden på sidan 46 och i not 8.

Styrelsens egen utvärdering

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet rapporteras till Avdelningen för statligt ägande hos Näringsdepartementet.

För 2022 genomfördes utvärderingen genom en självskattningsenkät och genom diskussion av förberedda frågeställningar. Frågeställningarna handlade bland annat om relevansen hos de frågor som behandlas på styrelsemöten och i utskott, om kompetensbehov, arbetsklimat, styrkor och förbättringsområden

samt om eventuella fördjupningsområden under 2023.

Även styrelseutskotten utvärderar årligen sitt arbete och drar slutsatser som sedan återrapporteras till styrelsen.

REVISORER

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet med årsredovisningslagen. Årsstämman väljer revisor och finans- och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2022 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer. Huvudansvarig revisor är Helena Ehrenborg och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Blomqvist. Uppdraget innehåller till och med årsstämman 2023.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att årsbokslutet och bokslutskommunikén fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens

risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2022 deltog revisorerna vid fem av finans- och revisionsutskottets möten, vid ett styrelsemöten samt vid årsstämman.

STYRNING AV JERNHUSEN

Bolagsstämman har beslutat om bolagsordningen och de finansiella målen som utgör ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, strategiska mål för hållbart värdeskapande och strategi samt affärsplan och budget.

Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger samtliga medarbetares befogenheter utifrån roll.

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO 14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från förening i mark och byggnader och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

En koncerngemensam projektledningsmetodik, Jernboken, används. Denna inkluderar mal-

Helena Ehrenborg

Revisor i Jernhusen sedan 2017.
Huvudansvarig sedan 2017.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Akademiska Hus, Specialfastigheter, Strukton Railinfra AB, Bonnier Fastigheter och Serafingruppen.

Fredrik Blomqvist

Revisor i Jernhusen sedan 2021.

Född: 1990

Utbildning: Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i KF Fastigheter, Rökö och fastighetsbolag inom Nordea Livförsäkring samt granskningsledare för Nordr Sverige och Anticimex Group.

lar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. Projektmetodiken har utvecklats successivt och det systemstöd som tillfördes 2021 har fortsatt att utvecklas under året. All projektverksamhet i Jernhusen ska utgå från Jernboken.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer. Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna uppförandekod följs. Under 2022 har Jernhusen fortsatt arbetet med att ytterligare säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden.

Hållbarhetsfrågor i Jernhusen

Ågarpolicyn anger att bolag med statligt ägande ska integrera hållbart företagande i bolagsstyrningen och agera föredömligt inom området. Det framgår vidare att verksamheten ska drivas på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling, det vill säga »en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov». Vägledande för arbetet är internationella riktlinjer, Agenda 2030 och FN:s Global Compact.

Av särskild vikt är att arbeta för en sund och säker arbetsmiljö, goda och anständiga arbetsvillkor, jämställdhet och mångfald, respekt för mänskliga rättigheter, minskad klimat- och miljöpåverkan, god affärsetik, aktivt anti-korruptionsarbete, säkerställande av att missbruk inte sker av särställningen såsom bolag med statligt ägande samt ansvarsfullt agerande inom skatteområdet.

Styrelsen har därför fastställt Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och antagit en policy för hållbara affärer där det bland annat slås fast att Jernhusen ska vara ett värderingsorienterat bolag. Hos Jernhusen

ska hållbart företagande genomsyra hela Jernhusenkonsolideringen, med samtliga helägda dotterbolag, i beslut, planering, investeringar, inköp och rekryteringar. Hållbart företagande hos Jernhusen omfattar även verksamhet hos leverantörer, underleverantörer och andra externa parter som Jernhusen har affärsrelationer med.

Ledningsgruppen behandlar även regelbundet målen för att utvärdera och styra arbetet. Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på sidorna 14–15.

Affärsområden

Jernhusen är organiserat i tre affärsområden och tre gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp.

De två affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Affärsområdet Projektutveckling förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena. Läs mer om verksamheten på sidorna 21–33.

Gemensamma enheter

Tre gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, skatt, finansiell rapportering, redovisning och reskontra.

HR och Kommunikation driver och stödjer i frågor som berör kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare samt driver bolagets externa och interna kommunikation.

Verksamhetsutveckling driver och stödjer i

frågor som berör organisation, strukturkapital och IT.

Vd och ledningsgrupp

Vd leder tillsammans med ledningsgruppen Jernhusens dagliga verksamhet. Vd ansvarar för att styrningen sker enligt tillämpliga lagar och regler samt inom de ramar som styrelsen fastställt, bland annat i en skriftlig vd-instruktion. Instruktionen fastställs årligen av styrelsen och klargör vd:s ansvar för den löpande förvaltningen, former för rapportering till styrelsen och innehåll i denna, krav på interna styrinstrument samt vilka frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Under året sammanträdde ledningsgruppen 18 gånger för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Ledningsgruppen har haft fokus på strategiarbete och framtida affärspotential. Även omvärldsförändringarna och hur dessa kan komma att påverka Jernhusen har diskuterats.

Ledningsgruppen har även hanterat frågor kring ekonomistyrning, övergripande affärsplanarbete, översyn av omkostnader, fastighetsportföljstrategi, arbetsmiljö, trygghet och säkerhetsarbete, utveckling av riskarbete och IT-system och digitalisering. Ledningens sammansättning framgår på sidan 48.

Utvärdering av vd

Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete under det gångna året. Styrelseordförande håller därefter en genomgång med vd. Vid detta tillfälle analyseras om vd:s individuella mål uppnåtts och nya mål för det kommande året sätts upp. Styrelsens medlemmar får efteråt en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och bidra till god etik och företagskultur. Rörig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

Ersättning och andra anställningsvillkor till vd beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

Ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska följa de riktlinjer som har beslutats av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämma samt granska villkor för motsvarande statliga och privata företag med jämförbar storlek, komplexitet och omsättning som Jernhusen. Uppföljningar ska också regelbundet göras genom lönekartläggning.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker

varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Ersättningarna överensstämmer med regeringens principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2022 framgår av not 8. Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på jernhusen.se.

Ledning



Kerstin Gillsbro

Vd
Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade, JM och Sweden Green Building Council.



Victor Josefsson

Cfo
Anställd 2015 och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1985

Utbildning: Finans- och fastighetsstudier vid Stockholms universitet

Tidigare befattningar: Chef Finans Jernhusen, finans- och businesscontroller Jernhusen, hotellchef, affärsutvecklingsansvarig.



Åsa Dahl

Chef Affärsområde Stationer och Chef Hållbar Utveckling

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magisterexamen nationalekonomi

Tidigare befattningar: Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, Chef Strategisk utveckling Jernhusen, affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.



Henrik Fontin

Chef HR och Kommunikation
Anställd och i ledningsgruppen sedan 2018.

Född: 1978

Utbildning: Magisterexamen i psykologi

Tidigare befattningar: Interim HR-direktör NMD/Vitus Apotek, Interim Group HR Manager Bishode, HR-chef Dagens Nyheter, Head of Talent Intelligence Swedbank, HR-chef Plantagen.



Per Forsling

Chef Strategisk utveckling
Anställd och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1974

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Chef Boende och lokaler Stockholmshem, Utvecklingschef Fastighetsägarna Stockholm, Verksamhetskonsult Meta, Energispecialist Lundbergs.



Cecilia Pettersson

Chef Affärsområde Projektutveckling
Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Affärsutvecklingschef vid affärsområde Stationer samt olika ledar- och chefsbefattningar inom NCC och JM.



Micael Svensson

Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Kodan för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering.

Ägarpolicyn anger att statligt ägda bolag ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Jernhusen har även obligationer noterade vid NASDAQ Stockholm. Rapporteringen måste hålla hög kvalitet för att dels ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och aktiebolagslagen (ABL) kapitel 6, §6, och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organisations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

Intern kontroll och riskhantering är en del av styrelsens, och ledningens, styrning och uppföljning. Målet är att tillse att verksamheten styrs på ett så ändamålsenligt och effektivt sätt som möjligt, säkerställa en tillförlitlig finansiell rapportering, se till att tillämpliga lagar och regler efterlevs samt uppfylla uppsatta verksamhetsmål.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgörs av Jernhusens policyer, riktlinjer, ansvar och befogenheter, strategi- och affärsplan samt budget. Medarbetarnas kompetens och den etik som styrelse och ledning kommunicerar skapar också kontrollmiljön.

Jernhusens interna kontrollstruktur är ba-

serad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har ansvar för att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (Policy hållbara affärer, kommunikationspolicy, personalpolicy, finanspolicy och fastighetsvärderingspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Jernhusens arbete för och syn på likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidorna 43–46.

RISKHANTERING

Jernhusen arbetar med risker i alla processer samt har en strategisk riskmodell (SWOT-analys) som stödjer arbetet med att identifiera risker kopplade till bolagets mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Med tydligt definierade roller och ansvar genomför bolaget aktiviteter för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra.

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts

även till styrelsen och ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Läs mer om riskarbetet på sidorna 52–56.

KONTROLLAKTIVITETER

För att säkerställa att underlag till den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet finns kontrollaktiviteter inlagda i Jernhusens processer. Dessa inkluderar exempelvis genomgång av budget, prognos och utfall, avyttringar, förvärv, investeringar och riskaktiviteter. Attester enligt av styrelsen beslutad attestordning, verifikationer, avstämningar och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

Varje kvartal sammanställs en rapport till styrelsen där periodens utfall jämförs med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansieringen.

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det utöver detta inte behövs någon internrevisionsenhet. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål samt hur internkontrollen är utformad.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den av styrelsen beslutade kommunikationspolicyen slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vd regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten

av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket uppmärksammas.

UPPFÖLJNING

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari–september samt från revisionen av årsboksutslutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, finans- och revisionsutskott, vd, ledningsgrupp samt inom respektive affärsområde. Detta arbete fokuserar på uppföljning av ekonomiskt utfall och större avvikelser mot budget samt beslutade investeringar, större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och andra viktiga affärshändelser.

Bolagets revisor rapporterar årligen till finans- och revisionsutskottet samt till styrelsen om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	51	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	76
Riskhantering	52		
JERNHUSEN OCH KLIMATFÖRÄNDRINGARNA – RISKER OCH MÖJLIGHETER	57	NOTER	
BOKSLUT KONCERNEN		Not 1 Segmentsrapportering	80
Rapport över totalresultat	64	Not 2 Koncerninterna transaktioner	82
Kommentar till rapport över totalresultat	65	Not 3 Transaktioner med närstående	82
Rapport över finansiell ställning	67	Not 4 Fastighetsintäkter	83
Kommentar till rapport över finansiell ställning	68	Not 5 Fastighetskostnader	83
Eget kapital	69	Not 6 Central administration och strategisk utveckling	84
Kassaflödesanalys	70	Not 7 Ersättning till revisorer	84
Kommentar till kassaflödesanalys	71	Not 8 Personal och styrelse	85
BOKSLUT MODERBOLAGET		Not 9 Försäljning aktier i dotterbolag	86
Resultaträkning	72	Not 10 Räntetäkter och liknande resultatposter	87
Balansräkning	73	Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	87
Eget kapital	74	Not 12 Skatt	87
Kassaflödesanalys	75	Not 13 Förvaltningsfastigheter	87
		Not 14 Leasingavtal	89
		Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar	90
		Not 16 Andelar i koncernbolag	91
		Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures	92
		Not 18 Kundfordringar	92
		Not 19 Övriga fordringar	93
		Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93
		Not 21 Eget kapital	93
		Not 22 Uppskjuten skatt	94
		Not 23 Räntebärande skulder	94
		Not 24 Avsättningar	95
		Not 25 Övriga skulder	95
		Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95
		Not 27 Ställda panter och eventalförpliktelser	95
		Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	96
		Not 29 Händelser efter balansdagen	97
		UNDERTECKNANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN	98

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

VERKSAMHET

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen men också andra kommersiella fastigheter i våra stationsområden.

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling.

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2022 uppgick till 21,3 miljarder kronor och omsättningen 2022 uppgick till 1 639 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 542 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Se även resultat- och balansräkningskommentarer på sidorna 65–66 och 68.

FRAMTIDA UTVECKLING

År 2022 har präglats av en osäker omvärld på flera plan. Rysslands invasionskrig i Ukraina har skapat oro i omvärlden och bland annat medfört högre energipriser. Vid sidan av andra faktorer såsom generell komponentbrist och störningar i de globala leveranskedjorna har det lett till ökad inflation och stigande räntor. Jernhusens verksamhet påverkas inte direkt av kriget i Ukraina med kan påverkas av de indirekta följderna i form av högre energipriser och ökad inflation men även av försenade leveranser och högre priser på produktionsmaterial för byggnation.

Framtida osäkerhet för hyror och vakanser i kombination med dyrare finansieringskostnader påverkar direktavkastningskraven som har ökat under året och påverkat fastighetsvärdena negativt för fastigheter i Sverige. Även Jernhusen kan komma att påverkas. Jernhusens tydliga strategi med fastigheter längs den svenska järnvägen innebär dock att intäkterna kommer från depåverksamheten och resandehandel på stationerna, alltså intäkter som är kopplade till tågresandet som bedöms ha en stark framtida tillväxt. Intäkter från depåer och stationer har även historiskt varit robusta i ett svagare konjunkturläge. En stark finansiell ställning i kombination med stabila intäkter i förvaltningen skapar förutsättningar för Jernhusen att även i en lågkonjunktur fortsätta investera i både befintligt och nytt fastighetsbestånd.

Våra största utvecklingsprojekt omfattar

de närmaste åren miljardinvesteringar. I Göteborg utvecklar vi det nya stationshuset för Västlänkens mittuppgång. Park Central utvecklas tillsammans med NCC Property Development och med NCC Building som entreprenör. I Stockholm planerar vi för att utveckla området kring Stockholms Centralstation genom utvecklingen av Centralstaden Stockholm utvecklar Park Central med NCC Property Development och med NCC Building som entreprenör.

HÅLLBARHETS- OCH BOLAGS-STYRNINGSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten är en integrerad del av årsredovisningen. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport och den omfattas av följande sidor: affärsmodell 2, 8–9, risker 52–56, styrning 12–27, 35–36, resultat 105–127. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 41–49.

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 432 miljoner kronor, eller 108,00 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Fritt eget kapital i moderbolaget

SEK	2022
Balanserade vinstmedel	3 624 888 725
Årets resultat	252 851 260
Summa	3 877 739 985

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2022
Till aktieägarna utdelas	432 000 000
I ny räkning balanseras	3 454 739 985
Summa	3 877 739 985

Risker och riskhantering

Jernhusens ska ge en god avkastning med optimal finansiell ställning och driva en hållbar och sund verksamhet. Utifrån detta har ägaren beslutat om finansiella mål och styrelsen har beslutat om strategiska mål för hållbart värdeskapande för Jernhusen. För att uppnå målen behöver risker och möjligheter hanteras på bästa sätt.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att Jernhusen inte uppnår kort- och långsiktiga mål. Riskhantering sker på flera nivåer i Jernhusen och involverar alla medarbetare. Genom löpande omvärldsbevakning följs och bevakas trender, särskilt inom fastighetsbranschen och transportbranschen. Med utgångspunkt i Jernhusens strategier och mål genomför styrelse och bolagsledning årligen en bedömning av vilka risker som är väsentliga på en företagsövergripande nivå.

De identifierade riskerna beaktas i strategiarbetet samt i den årliga affärsplane- och budgetprocessen. Ud och bolagsledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammantaget är omhändertagna. Ytterst säkerställer

styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Inom respektive ansvarsområde utförs även löpande riskbedömningar.

De bolagsövergripande riskerna omfattar 17 riskområden som är indelade i fyra riskkategorier. Risknivån för respektive riskområde bedöms som låg, medel eller hög utifrån sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens det kan få på möjligheten att nå Jernhusens mål. I det interna arbetet med riskgradering beaktas olika aspekter. Sedan föregående år bedöms sannolikheten och konsekvensen för att ökade utgifter för material och svårigheter med materialförsörjningen som påverkar projektverksamheten kan ha ökat. Även ränterisken bedöms ha ökat i sannolikhet och konsekvens. Vi ser nu reella ökningar av räntekostnader som gör att sannolikheten för en kraftigt höjd räntekostnad de närmaste åren är stor.

RISKOMRÅDE	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	FÖRÄNDRING
Marknads- och omvärldsrisker			
1. Makroekonomiska risker	Hög	Hög	<>
2. Politiska beslut	Låg	Låg	<>
3. Ny teknik som påverkar marknader och produkter	Medel	Medel	<>
4. Klimatförändringar	Medel	Medel	<>
5. Kriser	Medel	Medel	<>
Strategiska risker			
6. Fastighetsportföljen	Medel	Medel	<>
Operativa risker			
7. Arbetsmiljöansvar	Medel	Låg	<>
8. Oetiskt agerande	Låg	Låg	<>
9. Miljöpåverkan	Låg	Låg	<>
10. Medarbetare - kompetensförsörjning	Låg	Medel	<>
11. Fastighetsintäkter	Medel	Medel	<>
12. Fastighetsutgifter	Medel	Medel	<>
13. Projektverksamhet	Hög	Hög	↗
14. Skattekostnader	Låg	Låg	<>
Finansiella risker			
15. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	<>
16. Ränterisk	Hög	Hög	↗
17. Finansiell rapportering	Låg	Låg	<>

Riskenivå jämfört med föregående år:

↗ ökad risknivå <> oförändrad risknivå ↘ minskad risknivå

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	+/-131
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	-/+10
Drift- och energikostnader	+/-10	-/+ 43
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-911/+1 006
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	-/+18

MARKNADS- OCH OMVÄRLDSRISKER

Avser risker som är kopplade till omvärldsfaktorer och händelser som Jernhusen inte direkt kan påverka men kan förhålla sig till.

RISK	HANTERING		
1. Makroekonomiska risker			
Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, inflation, tillväxt och sysselsättning. Minskad efterfrågan i ekonomin och inom olika lokaltypen påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt ingen eller låg indexuppräknning av	befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.	Aktiv omvärldsbevakning. Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent, eller lägre. En väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktstorlek. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Jernhusen arbetar aktivt för att bidra till att öka det kollektiva resandet. Fler resenärer, fler tåg och mer gods som fraktas på järnväg stärker marknadsvärdet för Jernhusens stationer, depåer, kombiterminaler och stationsnära fastigheter.	Det finns en osäkerhet hur efterfrågan på kontorslokaler kommer att påverkas när fler väljer att arbeta mer hemifrån än före pandemin. Jernhusen analyserar hur kontorsefterfrågan kommer att förändras. Våra slutsatser så här långt är att våra stationsnära lägen snarare har ökat i attraktivitet efter pandemin då många söker ett kontor som är mer av en mötesplats. Våra tillgängliga lägen blir då särskilt attraktiva. Själva kontorsprodukten kan behöva förändras och vi följer noga utvecklingen.
2. Politiska beslut			
Politiska beslut kan innebära förändrade förutsättningar för Jernhusens verksamhet. Politiska beslut inom infrastruktur kan påverka Jernhusens affär både positivt och negativt. Förändringar i plan- och bygglagstiftning med mera kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar	alternativt medföra förändringar vilket leder till lägre avkastning. Ändrade skattelagar kan ge högre skattekostnader och därmed lägre avkastning på eget kapital. Dataskyddsförordningen (GDPR) innebär högre krav än tidigare personuppgiftslag och betydligt högre sanktionskostnad vid fel.	Jernhusen följer utvecklingen avseende politiska beslut och lagar, förordningar, domstolsbeslut, regler och praxis inom de områden som är väsentliga för bolaget och för	bereder oss inför de förändringar som påverkar Jernhusen. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
3. Ny teknik som påverkar marknader och produkter			
Ny teknik kan påverka marknader och produkter. Den tekniska utvecklingen går snabbt och de bolag som inte anpassar sin verksamhet och erbjudanden utifrån dessa nya förhållanden riskerar att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Inom fastighetsförvaltningen utvecklas nya digitala lösningar som ersätter gammal teknik. Det innebär dock stora	investeringar att byta ut den gamla tekniken mot den nya. Kunderna efterfrågar nya tekniska lösningar och tjänster samt flexibla kontorskoncept. Nya tekniska lösningar kan innebära att nya aktörer kan komma in på marknaden och erbjuda det kunderna efterfrågar. E-handeln ökar vilket innebär färre inköp i de fysiska butikerna som kan leda till att butiker efterfrågar mindre lokalytor eller stänger.	Jernhusen bevakar marknaden vad det gäller teknisk utveckling och kundernas efterfrågan. Jernhusen strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med ett nära samarbete med kunder och leverantörer. Nya digitala lösningar utvecklas utifrån	kundernas önskemål. Jernhusen fortsätter arbetet med att digitalisera bolagets fastigheter för att nå en effektivare förvaltning.
4. Klimatförändringar			
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden som skyfall, stormar och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det en risk för skador på egendom och för verksamheten i fastigheten på grund av översvämningar, bränder eller att byggnaderna inte klarar av de nya väderförhållandena och förändrade temperaturer. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och	marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Detta kan innebära ökade kostnader för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter	Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är att bli klimatneutralt, vilket innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverat klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045. Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Miljöinventering	pågår av fastighetsbeståndet för att identifiera vilka risker som finns och utifrån detta upprättas underhållsplaner för att öka fastigheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
5. Kriser			
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, händelser som gör våra byggnader obrukbara, attack mot IT-system, andra brott och pandemier. Terroristattacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Jernhusens byggnader kan drabbas av brand, vattenskada, skadegörelse eller annan olycka som kan innebära skada för människor och på byggnader. Även attacker mot	Jernhusens IT-system, intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor och byggnader, förlorad information och skada för Jernhusens varumärke. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter.	Risken för antagonistiska hot som terroristattacker hanteras genom löpande samverkan med myndigheter och polis. Jernhusen genomför årligen krisövningar för egen personal samt arbetar aktivt tillsammans med Trafikverket och trafikhuvudmän med att planera och genomföra övningar som förberedelse för allvarliga hot och händelser. Jernhusen bedriver löpande ett förebyggande säkerhets- och trygghetsskapande arbete för att våra fastigheter och områdena omkring dessa ska kännas trygga samt ett förebyggande	arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom och människor. Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade. Jernhusen genomför tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester. Risken för nya pandemier kan Jernhusen inte vidta några åtgärder mot men det strukturerade arbetssätt som Jernhusen under pandemin upprättade tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners kan ligga till grund för hantering av eventuella nya kriser.

STRATEGISKA RISKER

Avser risker förknippande med ägandet av Jernhusens fastigheter.

RISK	HANTERING
6. Fastighetsportföljen	
Värdenedgång i fastighetsbeståndet kan ha makro-ekonomiska orsaker som påverkar direktavkastningskrav, hyresnivåer med mera men en värdenedgång kan även avse fastigheter på en ort eller en enskild fastighet på grund förändrade förutsättningar för orten, fastighetens läge eller fastighetens kassaflöde etc. Jernhusen påverkas av utvecklingen av resande på järnväg samt utvecklingen av	storstadsregioner och främst inom lokaliteterna handel, service, restaurang, kontor, hotell och depåer. Värdeförändringar på fastigheter påverkar både resultaträkning och balansräkning samt soliditet och belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan innebära att villkor i kreditavtal bryts vilket leder till fördryad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning. Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent, eller lägre. Jernhusens fastighetsportfölj innehåller flera olika typer av fastigheter vilket minskar riskexponeringen. En stor andel av marknads- och hyresvär-det avser fastigheter på tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte blir för hög. För att starta en byggnation av en fastighet kan det finnas villkor om uthyrningsgrad. För att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden sker en löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis görs en intern värdering av fastighetsportföljen. Externvärdering utförs årligen av de fastigheter som tillsammans motsvarar minst 80 procent av marknadsvärdet.

OPERATIVA RISKER

Avser risker förknippande med den löpande förvaltningen av Jernhusens fastighetsinnehav, inklusive ny-, till- och ombyggnation.

RISK	HANTERING
7. Arbetsmiljöansvar	
I all verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledningar finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större arbetsmiljörisker. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktig för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. Jernhusen fastigheter ska vara säkra för besökare, medarbetare, våra hyresgäster	och underleverantörer. Inom våra depåområden är Jernhusen infrastrukturförvaltare, vilket är en tillståndspliktig verksamhet där tillstånd utfärdas av Transportstyrelsen. I våra byggprojekt är det viktigt att Jernhusen och anlitade underentreprenörer säkerställer att säkerhetsrutiner finns och följs så att inga människor skadas. Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är "säkert, sunt och tryggt för alla". Målet syftar till att minska risken för olyckor, säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra den upplevda tryggheten på stationerna. Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, besökare, hyresgäster eller underleverantörer skadas fysiskt eller psykiskt i och i anslutning till Jernhusens fastigheter. För att säkerställa trafiksäkerheten inom våra depåområden finns ett säkerhetsstyrningssystem som följs upp månadsvis. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Jernhusen är även medlemsföretag i organisationen Håll Nollan som har visionen att ingen ska skada sig på byggarbetsplatsen.
8. Oetiskt agerande	
Det finns en risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitar agerar på ett sätt som uppfattas som otillbörligt eller oetiskt. Det kan medföra skada för enskilda individer men även påverka Jernhusens varumärke och resultat negativt. Jernhusen påverkar, direkt	och indirekt, många människors liv och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individens mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende. För att hantera risken för otillbörligt och oetiskt agerande har Jernhusen en strukturerad process för inköp och uthyrning. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Det sker ett löpande arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och vår uppförandekod. Utbildning genomförs löpande för medarbetarna i uppförandekoden och i riktlinjen avseende extern representation och motverkande av korruption, vilken baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som Styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt. Exempel på affäretiska dilemman beskrivs på intranätet. Jernhusen har en visselblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.
9. Miljöpåverkan	
Fastighetsverksamheten har hög miljöpåverkan bland annat på grund av hög energianvändning samt materialanvändning, främst stål och betong och avfall vid ny-, till och ombyggnad. På ett antal av Jernhusens fastigheter finns markföroreningar vilka kan innebära en risk att påverka människor och miljö negativt. I den verksamhet som bedrivs på fastigheterna finns det risk för nya föroreningar	som utsläpp av olja, kemikalier och andra miljöfarliga ämnen. Miljöarbetet är en integrerad del av verksamheten. Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverat klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutral 2045. Hur Jernhusen ska uppnå detta beskrivs i Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen. Jernhusen arbetar aktivt med att minska energianvändningen med målet att halvera användningen av köpt energi för våra fastigheter till år 2030 jämfört med år 2008. För samtliga projekt ska det finnas en klimatkalkyl som visar på investeringens nettopåverkan under sin livscykel. Vid val av byggnadsmaterial ska Jernhusen alltid göra medvetna val i syfte att minska vår klimatpåverkan. Samtliga bebyggda fastigheter är miljöklassade eller certifierade. Jernhusen arbetar systematiskt med att kartlägga och hantera samtliga fastigheters markföroreningar fram till 2025. Därmed reduceras risken för påverkan av markföroreningar för människor och miljö. Kostnader för sanering av historiska föroreningar täcks i många fall av staten genom Miljögarantin, ett avtal som tecknades i samband med att Jernhusen bildades 2001.

RISK	HANTERING		
10. Medarbetare – kompetensförsörjning			
För Jernhusen har varje kund- och resenärskontakt stor påverkan på hur koncernens erbjudande, kvalitet och service uppfattas. Medarbetarnas engagemang är en central drivkraft vad gäller kundnöjdheten, och därmed även centralt för bolagets resultat på lång sikt. Förmågan	att attrahera och utveckla talanger samt att bygga en god service- och företagskultur är därmed avgörande.	Jernhusen har en strukturerad process för rekrytering och bra samverkan med flera aktörer för att hantera rekrytering och bemanning. I varje process utgår vi från vår medarbetar- och ledarprofil som utgör en koncerngemensam värdegrund. Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med	kompetens- och ledarskapsutveckling. Jernhusen genomför medarbetarundersökningar för att förstå vad medarbetarna tycker ska utvecklas och förändras för att Jernhusen fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare.
11. Fastighetsintäkter			
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad/ökad efterfrågan på Jernhusens lokaltyp, sjunkande/höjda marknadshyror, ökande/sänkt vakansgrad, konkurser, indexuppräkning av hyresintäkter. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Intäkterna från kringtjänster,	till exempel reklam och parkering är rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet och resandeströmmar.	Jernhusen arbetar systematiskt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för resenärer och besökare. Kontraktsportföljen omfattar ett stort antal avtal med flera olika hyresgäster i olika branscher. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykeln. Erfaren och kompetent förvaltningspersonal arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strategiskt viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra	uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i uthyrningsbart skick. Mätning av kundnöjdhet (NKI) sker årligen för att kunna utveckla våra kunderbjudanden utifrån kundernas synpunkter. Löpande omvärldsanalys ger information om förändringar som kan påverka fastighetsintäkterna och Jernhusen agerar aktivt på denna information.
12. Fastighetsutgifter			
Avser risker för kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket medför ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även	infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket också kan innebära höga underhålls- och investeringsutgifter. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter.	Vidarefakturerings till hyresgästerna av rörliga kostnader som el och värme. Jernhusen arbetar kontinuerligt med driftoptimering och energieffektivisering för att sänka Jernhusens och hyresgästernas kostnader. För alla hyresavtal finns en gränsdragningslista som reglerar vad som betalas av Jernhusen och vad som betalas av hyresgästen.	Jernhusen bedriver ett aktivt inköpsarbete och har en stor andel ramavtal med leverantörerna för att säkerställa att inköp sker till rätt kommersiella villkor och för att minimera risker för oförutsedda ökade fastighetskostnader. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för varje fastighet för att optimera underhållsutgifterna över tid.
13. Projektverksamhet			
Projektverksamheten innefattar ett antal risker som vid negativt utfall kan påverka bolagets möjlighet att nå både strategiska mål för hållbart värdeskapande och finansiella mål. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning och förändrade projektvolym under planprocessen. Det finns även en risk att kommunen ställer krav på medfinansiering från Jernhusen för infrastruktur etc. som gör att det är svårt att	få lönsamhet i investeringen. I genomförandeprojekten finns risker som kan innebära ökade kostnader, tidsförskjutning med mera. Det avser produktionsrisker som till exempel tillgång och val av leverantörer, försening i leveranser av material, ökade materialkostnader, entreprenadform, tekniskt utförande samt marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk, felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål.	Huvuddelen av aktiviteterna för att hantera riskerna i projektverksamheten sker i respektive projekt. Jernhusen säkerställer en god projektverksamhet genom att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare och säkerställa att det finns bra stöd för en strukturerad projekthantering. Det finns en tydlig intern beslutsgång för investeringsbeslut och större investeringsbeslut hanteras i Jernhusens affärsråd och därefter i styrelsens investeringsutskott före beslut i styrelsen. Det sker en löpande uppföljning av	projekten. Projekt över 100 MSEK revideras löpande av externa projektrevisorer som bland annat följer upp att projekten arbetar enligt den interna projektstyrningsmodellen Jernboken. Att arbeta enligt Jernboken minskar våra projektrisker, ökar vår effektivitet och projektkvalitet, skapar gemensam rapportering och uppföljning samt förbättrar erfarenhetsåterföringen.
14. Skattekostnader			
Avser risken att Jernhusen inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och övriga skatter. Felaktig skatthantering kan leda till att fel skatt	betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Förändring i skattelagstiftningen kan påverka bolagets skattekostnad negativt.	Jernhusen följer löpande utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut. Jernhusen har god intern kontroll och kvalitetssäkring av hantering av skatter och avgifter,	inkomstdeklarationer etc. För osäkra poster i inkomstdeklarationen görs ett öppet yrkande.

FINANSIELLA RISKER

Avser risker kopplade till Jernhusens finansiering och finansiella rapportering, för övriga finansiella risker se not 28.

RISK	HANTERING		
15. Refinansieringsrisk			
Refinansieringsrisken avser svårigheter med att refinansiera låneförfall eller att finansiering kan erhållas men till högre kreditmarginaler. Begränsad tillgång till finansiering påverkar Jernhusens möjlighet att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt fastighetsbestånd. Alternativt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler	som kan innebära problem att nå det finansiella målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad. Det faktum att rådande marknadsläge har inneburit en realisering av den faktiska risken i form av högre kreditmarginaler föranleder ingen förändring i bedömning kring vare sig sannolikheten eller konsekvensen av risken.	Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Jernhusen har flera finansieringskällor, flera långivare och utnyttjat kreditutrymme. Utöver	detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i finansieringen. Jernhusen följer aktivt kapitalmarknaden för att kunna agera med relativt kort varsel vid förändringar på marknaden. Jernhusen har en finanspolicy och finansiella mål som fastställer riskmandat.
16. Ränterisk			
Risk för negativ resultat- och kassaflödesmässig påverkan beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Marknadsräntan påverkas bland annat av centralbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt, medan kreditmarginalerna är mer	trögrörliga. Större negativa förändringar kan innebära att Jernhusen inte klarar det finansiella målet med en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. En stigande ränta över tid innebär höjda räntekostnader långsiktigt vilket har en påverkan på lönsamheten om inte förändringar i räntekostnader kan kompenseras av motsvarande resultatförbättringar i verksamheten.	En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Jernhusen har processer och rutiner för en effektiv hantering	av ränterisken samt att räntekostnaden säkras utifrån mandaten i finanspolicyn som innebär en finansiell begränsning i 1 till 5 år räntebindning.
17. Finansiell rapportering			
Risk att en delårsrapport eller årsredovisning inte ger en rättvisande bild av Jernhusens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan leda till minskat förtroende för Jernhusen hos investerare och andra intressenter. En	risk kan vara att Jernhusen inte värderar fastigheterna rätt vilket leder till felaktiga affärsbeslut och felaktigheter i den finansiella rapporteringen.	Jernhusen säkerställer att alltid ha kompetenta och erfarna medarbetare som arbetar med extern rapportering. Medarbetarna följer löpande utvecklingen i regelverk för att i god tid implementera nyheter. Bolaget har god intern kontroll och kvalitetssäkring av extern rapportering i flera led. En översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet och en fullständig revision av årsbokslutet utförs av bolagets	externa revisorer. Jernhusen har en Riktlinje för fastighetsvärdering samt god intern kontroll av processerna för fastighetsvärdering. Fastighetsvärdering görs internt kvartalsvis och avstämning mot transaktionsmarknaden sker löpande. Externvärdering görs årligen av minst 80 procent av marknadsvärdet.

Jernhusen och klimatförändringarna – risker och möjligheter

Jernhusen påverkas av ett förändrat klimat, ökade regleringar för att minska klimatförändringarna och av ändrade beteenden och krav från kunder och andra intressenter. Påverkan kan vara såväl positiv som negativ. För att säkerställa att Jernhusen står väl rustat för att möta klimatrelaterade risker och tillvarata möjligheter i omställningen till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp har vi genomfört klimatanalysen enligt TCFD.

KLIMATSCENARIOANALYSER

Jernhusen gör en årlig kartläggning av de risker som kan innebära att bolaget inte uppnår såväl kort- som långsiktiga mål, bedömer deras sannolikhet och finansiella påverkan samt planerar för hur de ska hanteras. Detta arbete beskrivs närmare på sidan 52. Under året har vi fördjupat analysen av risker med klimatförändringar genom scenarioanalyser. Arbetet har utgått från rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) för klimatrelaterade risker och möjligheter.

I scenarioanalyserna har två scenarier som utarbetats av FN:s klimatpanel, IPCC, använts; RCP 2.6, som innebär att Parisavtalet i princip uppnås, och RCP 8.5, som innebär fortsatt höga utsläpp av koldioxid. Grunden till arbetet är de tidigare workshops som genomförts tillsammans med två andra statligt ägda fastighetsbolag under ledning av klimatexpertis från SMHI. Desktopanalyser på fastighetsnivå har utförts

under året. Riskerna och möjligheterna har därefter diskuterats i Jernhusens ledningsgrupp och styrelse som del i det ordinarie riskarbetet. Samtliga scenarioanalyser har skett på medellång sikt, vilket vi har definierat som kring år 2050. I rapporteringen för 2022 har vi även simulerat vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkningarna de identifierade riskerna och möjligheterna skulle kunna leda till.

Klimatscenarioanalyser enligt TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)



Illustrationen visar schematiskt Jernhusens process för att genomföra klimatscenarioanalyser enligt TCFD



Vår sammantagna bedömning är att det är viktigt att förbereda och anpassa verksamheten för både hårdare klimatregler och ändrade kundbeteenden enligt lågutsläppsscenario och för återkommande extremväder enligt scenariot med fortsatt höga utsläpp.

Åsa Dahl, Chef Hållbar utveckling

Jernhusen i ett lågutsläppsscenario omkring år 2050

I lågutsläppsscenario har politiska beslut och en ökad klimatmedvetenhet bland kunder skapat en kraftig omställning av samhället år 2050. Jernhusens fastigheter kommer behöva vara klimatneutrala och del i en cirkulär ekonomi, både vad gäller hur vi utvecklar och förvaltar fastigheterna och de verksamheter som bedrivs på dem. Det ställer nya krav på byggteknik och byggnadernas utformning. I det här scenariot tror vi att transportsystemet kommer att vara omställt till förnybara energikällor och till stora delar ha elektrifierats. Vidare kommer det finnas tillgång till bland annat fossilfritt stål och betong.

Med Jernhusens tydliga hållbarhetsfokus, nätverk av kombiterminaler och kollektivtrafiknära lägen har våra fastigheter möjligheter att bli noder i ett hållbart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet där tåget samverkar med andra transportslag. En hög klimatmedvetenhet bland kunder ger möjlighet till relativt högre intäkter för lokaler och andra tjänster på klimatsmarta fastigheter samtidigt som en effektivare resursanvändning minskar

energibehovet. Bland investerare och långivare bedöms klimatneutrala, eller till och med klimatpositiva, fastigheter ha en stark attraktionskraft.

På kort sikt kan ökade skatter på fossila energikällor och andra regleringar, samt en ökad klimatmedvetenhet bland resenärer och de som fraktar gods, ge järnvägstransporter en konkurrensfördel gentemot andra transportmedel såsom lastbil, flyg och sjöfart. Ökade transporter på järnväg gynnar Jernhusen eftersom det leder till ökad efterfrågan på våra järnvägsnära fastigheter.

På medellång sikt kan andra transportmedel än tåg komma att ha elektrifierats eller på andra sätt bli klimatneutrala. Vår bedömning är ändå att persontransporter och transport av gods på järnväg kommer att vara det mest energieffektiva transportsättet. Utöver att vara ett klimatsmart sätt att resa och transportera gods är en av järnvägens stora och långsiktiga konkurrensfördelar dess höga kapacitet och möjlighet att transportera en stor mängd människor direkt in i citykärnorna. Vår bedömning är därför att transport på järnväg är ett konkurrenskraftigt

transportsätt i lågutsläppsscenario även på medellång sikt.

Samtidigt som vi ser flera möjligheter i lågutsläppsscenario kan tillgång till material och byggtekniker för att bygga klimatneutralt och cirkulärt försenas och/eller fördras. Det skulle göra det svårt eller dyrare än beräknat att bygga klimatneutralt och ökar risken för olönsamma investeringar. Det kan även visa sig att Jernhusen har befintliga byggnader som tekniskt inte går att anpassa, eller att nödvändiga anpassningsåtgärder är så kostsamma, att de inte är ekonomiskt genomförbara. Dessa skulle bli obrukbara enligt det här scenariot.

Vidare kan politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan öka priset på energi, ge svårförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att möta en osäker energileverans.

Sammanfattningsvis visar scenarioanalysen att lågutsläppsscenario innebär både omställningsrisker och omställningsmöjligheter, men att de fysiska riskerna är begränsade, jämfört med det klimat som råder idag.

Detta är RCP 2.6

Scenario RCP 2.6 innebär att världen i princip uppnår målen i Parisavtalet. I analyserna har vi utgått från följande givna förutsättningar från IPCC och SMHI:

- Utsläppen av växthusgaser kulminerar 2020 och halveras till 2050, vilket leder till 1,5–3° nationell temperaturhöjning i Sverige
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma klimatpolitiska initiativ och inför skatter och regleringar gällande växthusgaser
- Ändrade krav från kunder och investerare

Jernhusen i ett högutsläppsscenario omkring år 2050

I högutsläppsscenario ger den generella temperaturhöjningen både tillfälliga (akuta) och bestående konsekvenser år 2050. Vi drabbas av snabbare temperaturväxlingar, ett fuktigt klimat och fler värmeböljor och köldknäppar. Detta ökar risken för bland annat skador och förkortad livslängd på material samt större behov av att både kyla och värma inomhusluften. Stormar riskerar att skada byggnader, riva ner kontaktledningar och orsaka driftstopp i tågtrafiken. Kraftig nederbörd, såväl regn, hagel som snö, kan ge vatteninträngning på fastigheter, skapa sättningar i byggnader, överbelasta dag- och avloppssystem, ge skador på tak, öka behovet av snöröjning och orsaka driftstopp eller helt avskuren kommunikation i tågtrafiken. Stigande vattennivåer kan leda till permanenta översvämningar, vatteninträngning på fastigheter, erosion och ras, avskuren kommunikation och skador på grundläggning.

Utöver fysiska skador med behov av reparationer kan extremväder leda till periodvis stängning av byggnader. Verksamheter kan komma att behöva evakueras tillfälligt eller fastigheter inte alls kunna användas för sina ursprungliga syften. Detta riskerar att påverka kundnöjdheten, leda till minskad efterfrågan på fastigheter

som ligger i riskområden, att specifika lokaler blir svåra att hyra ut samt svårigheter att försäkra vissa fastigheter. Fastigheter som inte går att skydda mot exempelvis översvämningar, eller där nödvändiga klimatanpassningsåtgärder är så omfattande att kostnaderna överstiger fastighetens värde, riskerar att bli obsoleta. Omkring år 2050 kommer klimatanpassade fastigheter att ha en relativt sett starkare attraktionskraft hos hyresgäster, andra kunder och bland investerare.

Extremväder kan ge störningar i tågtrafiken, både genom problem på Jernhusens stationer och depåer och problem i infrastruktur som ligger utom Jernhusens kontroll. Det riskerar att minska förtroendet för järnvägen, vilket vore en nackdel för Jernhusens järnvägsnära fastigheter. Samtidigt ger en ökad trängsel i transportnätet till följd av befolkningsökningen ett effektivt färdmedel som tåg en fördel jämfört med andra transportslag. I högutsläppsscenario tror vi att det liksom idag kommer att vara en stor variation i klimatmedvetenhet bland hyresgäster och andra kunder och bland resenärer i allmänhet.

Benägenheten att bygga och ställa om fastigheter till att vara klimatsmarta är på

motsvarande nivå som idag, vilket innebär att fastighetsbeståndet i Sverige kommer att ha en variation av klimatneutrala och icke klimatneutrala fastigheter som liknar dagens variation. Sammantaget bedömer vi att attraktionskraften i järnvägsnära fastigheter kommer att vara på ungefär samma nivå som idag.

Vilka åtgärder som vidtas för att minska konsekvenserna vid extremväder är till viss del beroende av vad kommuner, staten och andra aktörer förväntas göra vad gäller exempelvis utbyggnad av dagvattennät, skyddsvallar mot översvämningar, väg- och tåggränsnät. Om Jernhusen missbedömer omfattningen av sådana åtgärder riskerar vi att antingen inte vidta tillräckliga åtgärder på våra fastigheter eller att vidta alltför omfattande åtgärder, vilket innebär onödiga investeringar.

I det här scenariot bedömer vi att det finns en risk att tillgången till klimatneutral byggnadsteknik, exempelvis fossilfritt stål och betong, kommer att vara begränsad. Givet Jernhusens mål att vara klimatneutralt år 2045 riskerar det att leda till försämrade möjligheter att investera i ny- och ombyggnationer.

Detta är RCP 8.5

Scenario RCP 8.5 är ett högutsläppsscenario där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt. I analyserna har vi utgått från följande givna förutsättningar från IPCC och SMHI:

- Koldioxidutsläppen fortsätter att öka i dagens takt, vilket leder till 2–4° nationell temperaturhöjning i Sverige
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt. Energiintensiteten är hög och beroendet av fossila bränslen ökar kraftigt
- Stigande vattennivåer och fler dagar med extremväder och översvämningar
- Ingen tillkommande klimatpolitik och oförändrade beteenden hos kunder och investerare
- Jordens befolkning ökar från 8 miljarder år 2020 till 12 miljarder

Strategier för att hantera risker och tillvarata möjligheter

Scenarioanalyserna visar att Jernhusen skulle påverkas av båda scenarierna. Vår sammantagna bedömning är att det är viktigt att förbereda och anpassa verksamheten för både hårdare klimatregler och ändrade kundbeteenden enligt lågutsläppsscenarioet och för återkommande extremväder enligt scenarioet med fortsatt höga utsläpp.

Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar vi proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Vi har som målsättning att nybyggda kontor ska certifieras enligt BREEAM och nå nivån "outstanding" och att nybyggda stationer och depåer ska nå nivån "excellent". Det innebär låga koldioxidutsläpp och låg energianvändning i fastigheternas driftsfas. Vidare arbetar vi löpande med energibesparingsåtgärder.

Från och med 1 januari 2022 klimatdeklarerar nybyggnationer enligt Boverkets krav. För hela verksamheten har vi ett mål att ha halverat vår klimatpåverkan 2030, jämfört med 2020, och vara helt klimatneutrala senast år 2045. Vidare är Jernhusen en aktiv inköpare av klimatsmarta material, klimatsmart energi, fjärrvärme och liknande.

Under 2022 har vi genomfört en systematisk analys av fastighetsbeståndet för att bedöma motståndskraften vid ett förändrat klimat med mer extremväder. Arbetet följs upp med åtgärder för att anpassa och utveckla fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar. Åtgärderna ska vara del av fastigheternas ordinarie investerings- och underhållsplaner.

RISKER OCH MÖJLIGHETER I KORTHET

Scenarioanalyserna enligt TCFD har gett Jernhusen viktig vägledning om klimatförändringarnas framtida risker och möjligheter, nedan sammanfattade i korthet.

RCP 2.6 – LÅGUTSLÄPPSSCENARIO

I det här scenariot ställer samhället om, kunder efterfrågar klimatneutrala fastigheter, det finns tillgång till fossilfritt stål och betong och transportsystemet har ställt om till fossilfria energikällor.

Risker och möjligheter

- 
 - Ökad konkurrens från andra transportmedel som blivit fossilfria
 - Risk att vissa fastigheter ej går att anpassa till nya krav
 - Ökade drift- och byggkostnader vid ett pris på koldioxidutsläpp
- 
 - Järnvägsnära fastigheter har goda möjligheter att vara noder i ett klimatsmart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet mellan olika trafikslag. Resande och transport med tåg vinner även fortsättningsvis på energieffektivitet och hög kapacitet
 - Klimatsmarta fastigheter har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster

Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

- 
 - Investeringar i omställning till klimatneutralitet
 - Investeringar i energilagring och/eller lokal energiproduktion

Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

- 
 - Minskat marknadsvärde för fastigheter som ej gått att anpassa till nya krav
- 
 - Ökade hyresintäkter och marknadsvärden för järnvägsnära fastigheter
 - Lägre finansieringskostnader för klimatsmarta fastigheter

RCP 8.5 – FORTSATT HÖGA UTSLÄPP AV KOLDIOXID

I det här scenariot lyckas inte världen ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt. Jernhusen kommer dock ha kvar en hög ambitionsnivå i klimatarbetet.

Risker och möjligheter

- 
 - Dålig eller obefintlig tillgång till klimatneutral byggt teknik försvårar nyinvesteringar
 - Materiella skador på fastigheter
 - Minskat förtroende för järnvägen vid återkommande driftstopp
 - Obsoleta fastigheter i det fall klimatanpassning inte är möjlig
- 
 - Ökad attraktionskraft för klimatanpassade fastigheter bland investerare och hyresgäster
 - Resande och transport med tåg bibehåller sin särställning som klimatsmart transportmedel

Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

- 
 - Stora investeringar i klimatanpassning av fastigheter

Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

- 
 - Ökade kostnader för drift, reparationer, underhåll och försäkringar
 - Lägre hyresintäkter för fastigheter med återkommande driftstopp
 - Minskat eller uttraderat värde för fastigheter i riskområden som ej går att klimatanpassa
- 
 - Högre hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter
 - Lägre finansieringskostnader för klimatanpassade fastigheter

Riskernas och möjligheternas finansiella påverkan

Nedan redovisas vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkningarna de identifierade riskerna och möjligheterna skulle kunna leda till. Observera att beräkningarna utgör simuleringar snarare än Jernhusens bedömning av det mest sannolika utfallet.

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet, risk	Tåg har konkurrensfördel som fossilfritt transportmedel på kort sikt och bibehåller sedan sin attraktivitet tack vare sin energieffektivitet och höga kapacitet. Jernhusens järnvägsnära fastigheter ökar i attraktivitet	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer och högre övriga intäkter från kollektivtrafiknära fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 639 MSEK år 2022. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 164 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
Risk	Brist på tillgång till material och byggteknik för att bygga klimatneutralt och användandet av ny och obeprövad byggteknik innebär ökad osäkerhet kring investeringars lönsamhet	Kostnader	Minskad lönsamhet i investeringsprojekt till följd av förseningar och fördröjningar som följd av materialbrist och användandet av obeprövad teknik. Uttryckt i MSEK per år och procent av resultat före skatt.	Den finansiella påverkan är mycket svårbedömd. Under 2022 uppgick fastighetsinvesteringar till 822 MSEK. En kostnadsökning om 10 procent skulle öka investeringarna med 82 MSEK och värdeförändringar fastigheter negativt med motsvarande belopp, vilket motsvarar 4,8 procent av resultatet före värdeförändring finansiella instrument och skatt.	
Risk	Om Jernhusen har byggnader som tekniskt inte går att anpassa till nya krav från hyresgäster och lagstiftare eller där nödvändiga anpassningar är så kostsamma att de inte är lönsamma innebär det en risk att fastigheter blir ekonomiskt obrukbara	Tillgångar	Andelen fastigheter som på grund av sin utformning, ålder eller andra faktorer inte går att anpassa till framtida regulatoriska krav och/eller krav från kunder och andra brukare. Uttryckt i MSEK i fastighetsvärde.	Det är mycket svårt att bedöma hur stor del av beståndet som riskerar att inte kunna anpassas till framtida krav från kunder och lagstiftare. Om 10 procent av beståndet skulle bli obrukbart motsvarar det 2 093 MSEK i fastighetsvärde, de fastigheter som riskerar att bli obrukbara torde dock redan idag ha lägre värde relativt övriga, mer moderna, fastigheter i beståndet.	
Risk	Politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan kan öka priset på energi, ge svårförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att möta en osäker energileverans	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av energipriset med 1 krona per kWh. Uttryckt i MWh, MSEK och procent av driftöverskottet med antagandet att ingen del av den ökade kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna.	Total användning av inköpt el, fjärrvärme, fjärrkyla och biogas inom organisationen uppgick till 123 901 MWh år 2022, vilket motsvarade en kostnad om 125 MSEK beräknat utifrån det genomsnittliga priset per kWh åren 2018-2022. Vid en ökad kostnad med 1 krona per kWh skulle kostnaden öka med 125 MSEK, vilket motsvarar 13 procent av driftöverskottet 2022. År 2022 vidaredebiterades 92 procent av den totala energikostnaden till hyresgästerna.	GRI 302-1
Risk	Ett pris på koldioxidutsläpp ger ökade driftkostnader och högre byggkostnader	Tillgångar	Ökade byggkostnader vid ett ökat pris på utsläpp från byggmaterial om 1 000 kronor per ton. Uttryckt i MSEK och i procent av årets totala fastighetsinvesteringar exklusive förvärv, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Under 2022 uppgick utsläppet av indirekta växthusgaser från material i byggprojekt till 5 310 ton, vilket motsvarar 5 MSEK, eller 0,6 procent av totala investeringar, vid ett ökat koldioxidpris med 1 000 kronor per ton.	GRI 305-3
		Kostnader	Ökade driftkostnader vid ett ökat pris om 1 000 kronor per ton på utsläpp i scope 1 och 2, market based och location based. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Vid ett ökat pris på koldioxid om 1 000 kronor per ton utsläpp i scope 1 och 2 beräknat enligt den marknadsbaserade allokeringmetoden skulle driftkostnaderna öka med 2 MSEK 2022, vilket motsvarar 0,2 procent av driftöverskottet. Beräknat enligt den platsbaserade allokeringmetoden skulle kostnaderna öka med 8 MSEK, vilket motsvarar 0,8 procent av driftöverskottet.	GRI 305-1, 305-2

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet	Klimatsmarta och klimatanpassade fastigheter har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster.	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer från miljöcertifierade fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 639 MSEK år 2022. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 164 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
		Tillgångar	Fastigheter som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket respektive EU:s taxonomiförordning. Uttryckt i MSEK och procent av totala fastighetsvärdet.	Per den 31 december 2022 uppgick totala tillgångar i fastigheter i den gröna poolen till 6 258 MSEK och marknadsvärdet på de fastigheter som uppfyller kraven i taxonomin uppgick till 16 946 MSEK, vilket motsvarar 29 respektive 80 procent av det totala fastighetsvärdet. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden för taxonomiförenliga fastigheter är jämfört med övrig finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
		Skulder	Totala utestående gröna obligationer. Uttryckt i MSEK och i procent av totala låneskulder exklusive värdet av derivatinstrument.	Per den 31 december 2022 uppgick utestående volym av gröna obligationer till totalt 6 956 MSEK, vilket motsvarar 77 procent av total låneskuld exklusive derivatinstrument. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden genom de gröna obligationerna är jämfört med övrig finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
Möjlighet	Lägre driftkostnader för energieffektiva fastigheter och genom egen energiproduktion.	Kostnader	Genomförda investeringar i lokal elproduktion, primärt i form av solceller, samt egen produktion av el från förnybara energikällor. Uttryckt i MSEK investeringar per år respektive MWh, procent av total energianvändning inom organisationen och kostnadsbesparing i MSEK.	Under 2022 investerades 0 MSEK i nya solcellsanläggningar. Egen energiproduktion från förnybara energikällor uppgick till 387 MWh, vilket motsvarar 0,3 procent av den totala energianvändningen inom organisationen och en kostnadsbesparing om 0,4 MSEK.	GRI 302-1
Risk	Högre kostnader för reparation och underhåll till följd av materiella skador på fastigheter och förkortad livslängd på material på grund av extremväder, högre luftfuktighet och större variationer i temperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning baserat på antagandet att reparation- och underhållskostnader ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet och resultatet före skatt.	Under 2022 uppgick kostnadsförda reparations- och underhållsåtgärder till 66 MSEK och aktiverat planerat underhåll till 218 MSEK. En ökning med 10 procent skulle öka utgifterna med 7 MSEK respektive 22 MSEK. 7 MSEK motsvarar 0,7 procent av driftöverskottet och 7 MSEK och 22 MSEK motsvarar tillsammans 1,6 procent av resultatet före värdeförändring finansiella instrument och skatt.	
Risk	Ökat behov av både kyla och värme till följd av större variationer i utomhustemperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov och kostnadsökning kopplad till effektkostnad med 50 procent. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet.	Ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov bedöms öka energikostnaderna med 13 MSEK respektive 1 MSEK, vilket motsvarar 1,5 procent av driftöverskottet. Därtill innebär ökad effektkostnad med 50 procent att energikostnaden ökar med ytterligare 7 MSEK, vilket motsvarar 0,7 procent av driftöverskottet.	
Risk	Stormar och översvämningar orsakar driftstopp i tågtrafiken och översvämningar gör byggnader tillfälligt obrukbara.	Intäkter	Förlorade intäkter baserat på antagandet att 10 procent av fastighetsbeståndet är obrukbart 1 månad vart femte år. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	År 2022 uppgick fastighetsintäkterna till 1 639 MSEK. Vid uteblivna intäkter från 10 procent av beståndet under 1 månad vart femte år skulle intäkterna minska med 3 MSEK, motsvarande 0,3 procent av driftöverskottet, årligen.	

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Risk	Permanent högre vattennivåer gör byggnader permanent obrukbara.	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för permanent högre vattennivåer.	Under 2022 genomfördes en inventering av fastighetsbeståndet med avseende på bland annat havsnivåhöjningar och permanent vatteinträngning från vattendrag. Inventeringen visade att ingen av fastigheterna bedöms översvämmas permanent fram till år 2050. Bedömningen är därför att det inte finns någon risk för negativ finansiell påverkan på grund av permanent högre vattennivåer som gör fastigheter helt obrukbara.	
Risk	Höjda försäkringspremier för fastigheter generellt och för fastigheter i riskområden.	Kostnader	Ökad kostnad för försäkringspremier baserat på antagandet att premierna ökar med 100 procent för en fjärdedel av beståndet och med 50 procent för resterande fastigheter. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	En dubbling av försäkringspremierna för en fjärdedel av fastighetsbeståndet och en ökning med 50 procent för resterande bestånd skulle öka kostnaden med 2 MSEK, motsvarande 0,2 procent av driftöverskottet.	
Risk	Högre vattenkostnader till följd av investeringsbehov i vatten- och avloppsnäten och försämrad tillgång på vatten.	Kostnader	Kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Under 2022 uppgick vattenförbrukningen till 307 490 kbm. En dubbling av vattenpriset inklusive fasta avgifter skulle öka kostnaderna med 8 MSEK, vilket motsvarar 0,8 procent av driftöverskottet.	

TCFD-index

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER & MÅL
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 14–16, 44–47, 52–54, 57–60	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 58–60	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 52–53, 57–60	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 14–16, 61–63
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 47, 52–53, 57–60	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 58–60	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 52–53, 57–60	B. Beskrivning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 116–118
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidorna 58–60	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 52–53, 57–60	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 14–16, 115, 118, 124

Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december

MSEK	Noter	2022	2021
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter	1–4	1 313,9	1 185,6
Övriga fastighetsintäkter	1–4	324,2	328,0
Summa fastighetsintäkter		1 638,2	1 513,6
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-289,6	-348,0
Energi		-136,4	-123,5
Underhåll		-66,3	-59,5
Fastighetsskatt		-21,4	-20,3
Fastighetsadministration		-160,2	-161,6
Summa fastighetskostnader	5	-673,9	-713,0
Driftöverskott		964,2	800,6
Central administration	6	-40,0	-43,2
Strategisk utveckling	6	-44,7	-39,1
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-0,2	12,9
Finansiella poster	10–11	-126,8	-124,2
Förvaltningsresultat	7–8	752,6	606,9
Värdeförändring fastigheter		973,4	1 230,8
Värdeförändring finansiella instrument	28	311,5	128,4
Resultat före skatt		2 037,7	1 966,1
Skatt	12	-400,2	-333,6
Periodens resultat		1 637,3	1 632,5
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Värdeförändring elderivat		40,7	–
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat		-8,4	–
Övrigt totalresultat ¹⁾		32,3	–
Periodens totalresultat		1 669,8	1 632,5
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		1 638,5	1 627,8
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,1	4,7
Resultat per aktie, SEK		409,8	406,9
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

¹⁾ Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna ökade med 8,2 procent under året till följd av högre lokalintäkter samt ökade rörliga intäkter på stationerna. Hyresintäkterna ökade med 10,8 procent, främst till följd av högre omsättningsbaserad hyra. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 238 (1 187) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,0 (4,2) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av två större nyuthyrningar och en större omförhandling på Stockholms Centralstation.

Nettouthyrning

MSEK	2022	2021
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	19	26,9
Omförhandlingar	6	0,9
Avflyttning	-14	-51,2
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	11	-23,3
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	5	19,2
Avflyttning	-6	-7,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	-1	12,2
Nettouthyrning totalt	10	-11,1

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,2 (7,6) procent. Minskningen beror främst på nyuthyrningar och omförhandlingar.

Fastighetskostnaderna minskade med 5,3 procent främst på grund av lägre driftkostnader till följd av en engångseffekt från avsättning för ett förlustbringande leverantörsavtal om 51 MSEK föregående år.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 24,1 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre driftkostnader jämfört med föregående år.

JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter under året motsvarar 4,6 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till ökade hyresintäkter som emellertid motverkas av höjda direktavkastningskrav.

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2022	2021
Driftnettoeffekt	1 316	359,9
Projektnetresultat	136	61,8
Direktavkastningskrav	-479	809,0
Summa värdeförändringar	973	1 230,6

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för året var 3 MSEK högre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var något högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna också var högre. Högre marknadsräntor och kreditmarginaler under året är de främsta anledningarna till skillnaden.

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar för finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den positiva värdeförändringen om 312 (128) MSEK beror på den ränteuppgång som skett under året.

SKATT

Den effektiva skatten motsvarade 19,6 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av främst försäljning av en fastighet genom bolag, 0,7 procentenhet.

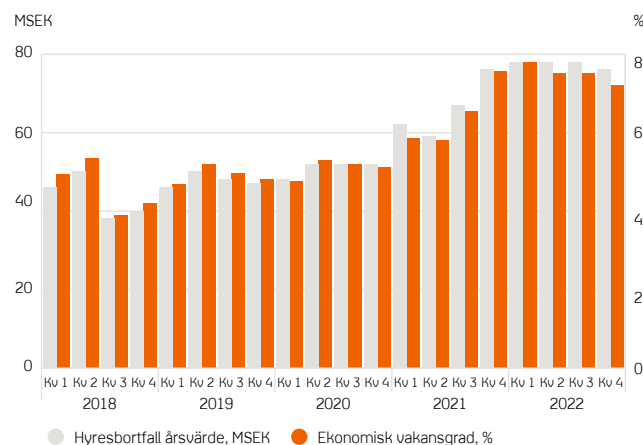
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 796 (2 122) MSEK, varav 1 657 (1 957) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 525 (8 122) MSEK.

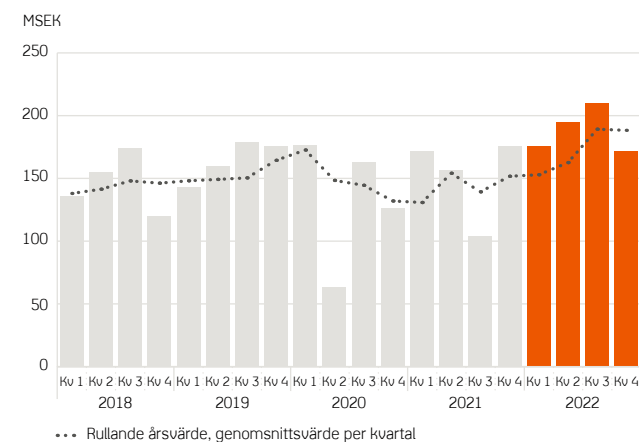
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ELDERIVAT

Under året har värdeförändringar för elderivat påverkats positivt av ökade priser på el. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

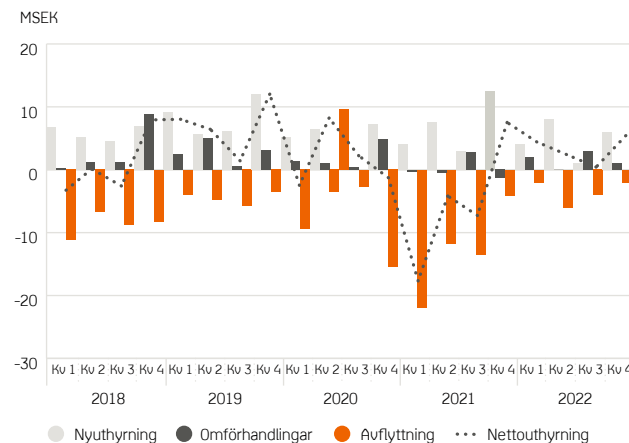
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



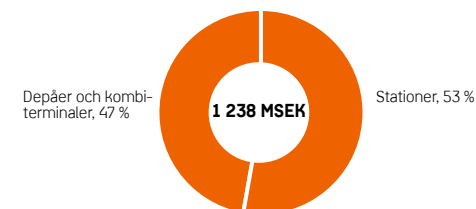
Förvaltningsresultat, kvartal



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Hyresvärde fördelat på affärsområde



Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13-14	21 289,0	19 574,1
Övriga materiella anläggningstillgångar	14-15	126,5	129,7
Immateriella tillgångar	15	18,2	16,7
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	0,0	67,7
Derivat	28	282,9	18,6
Summa anläggningstillgångar		21 716,6	19 806,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	315,0	92,5
Räntebärande kortfristiga fordringar		782,4	249,9
Övriga fordringar	19-20	234,7	275,5
Likvida medel		383,7	1 082,4
Fastigheter som innehas för försäljning	13-14	15,8	-
Summa omsättningstillgångar		1 731,6	1 700,2
SUMMAR TILLGÅNGAR		23 448,2	21 506,9

MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 718,4	9 437,7
Innehav utan bestämmande inflytande		37,4	39,1
Summa eget kapital	21	10 755,8	9 476,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	2 254,4	1 868,1
Räntebärande skulder	23	6 060,5	5 549,4
Derivat	28	21,6	103,0
Avsättningar	24	127,6	146,0
Summa långfristiga skulder		8 464,0	7 666,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 407,2	3 770,8
Derivat	28	8,1	0,6
Leverantörsskulder		215,1	181,7
Övriga skulder	25-26	598,1	410,6
Summa kortfristiga skulder		4 228,5	4 363,7
Summa skulder	28	12 692,5	12 030,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 448,2	21 506,9

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (146) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 542 000 (548 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 1 731 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av högre kassaflöde till följd av såväl indexökningar i hyresavtalen som uthyrningar och bedömning av framtida rörliga intäkter. Även investeringar bidrar till ökningen. Det genomsnittliga direktavkast-

ningskravet har ökat med 0,1 procentenhet under perioden och var vid periodens utgång 5,5 (5,4) procent.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 825 (517) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 218 (254) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

Avyttringar

Under perioden frånträdde 3 (6) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 2 (3) fastigheter till försäljning.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under året har nettolåneskulden ökat med 20 MSEK som en konsekvens av investeringar och betald utdelning. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 38,0 (41,2) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december var obligationer om 7 156 MSEK, varav 6 956 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 1 852 MSEK utestående på marknaden.

Koncernen – Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Utgående eget kapital 2020-12-31	400,0	1 887,0	5 691,9	7 978,7	34,4	8 013,1
Lämnad utdelning	–	–	–169,0	–169,0	–	–169,0
Årets totalresultat	–	–	1 627,8	1 627,8	4,7	1 632,5
Utgående eget kapital 2021-12-31	400,0	1 887,0	7 150,7	9 437,5	39,1	9 476,6
Lämnad utdelning	–	–	–390,0	390,0	–	–390,0
Avyttring dotterföretag	–	–	–	–	–0,6	–0,6
Årets totalresultat	–	–	1 670,9	1 670,9	–1,1	1 669,8
Utgående eget kapital 2022-12-31	400	1 887,0	8 431,6	10 718,4	37,4	10 755,8

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	964,1	800,6
Central- och projektadministration	-84,3	-82,3
Återläggning av avskrivningar och utrangeringar	38,0	42,6
Betald ränta	-120,0	-124,2
Erhållen ränta	7,0	0,9
Betald skatt	-7,0	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	797,8	637,2
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-222,6	-35,0
Förändring av övriga korta fordringar	-490,4	-85,9
Förändring av leverantörsskulder	33,4	37,3
Förändring av övriga korta skulder	185,9	4,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304,1	558,0
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-822,0	-482,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3,0	-44,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	166,0	154,0
Förvärv av inventarier	-11,0	-
Avyttring av inventarier	-	1,5
Investering i immateriella tillgångar	-4,7	-15,2
Avyttring av intressebolag	67,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607,2	-386,8
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-303,1	171,2

1 januari–31 december

MSEK	2022	2021
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	1 472,0	1 492,9
Amortering av skuld	-1 477,0	-1 046,3
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	-0,6	-
Utbetald utdelning	-390,0	-169,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-395,6	277,6
Periodens kassaflöde	-698,7	448,8
Likvida medel vid årets början	1 082,4	633,6
Likvida medel vid årets slut	383,7	1 082,4

Austämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2021-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar Omklassi- ficering (kort/långt)	Förändring marknads- värden	2022-12-31
Derivat	18,6	-57,0	-	321,3	282,9
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	18,6	-57,0	-	321,3	282,9
Företagscertifikat och MTN-program	5 237,0	403,0	-	-	5 640,0
Leasingskulder	312,4	-29,2	-	136,8	420,0
Derivatinstrument	103,0	-	-	-81,4	21,6
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 652,4	373,8	0,0	55,4	6 081,6
Företagscertifikat och MTN-program	3 743,2	-376,0	-	-	3 367,2
Leasingskulder	27,6	-	-	12,7	40,3
Derivatinstrument	0,6	-	-	13,1	13,7
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 771,5	-376,0	0,0	25,8	3 421,2

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har ökat till följd av högre förvaltningsresultat än föregående år.

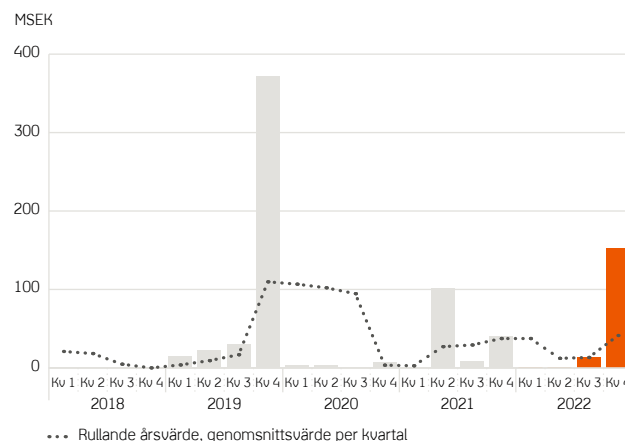
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Ökningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på högre investeringar i förvaltningsfas-tigheter.

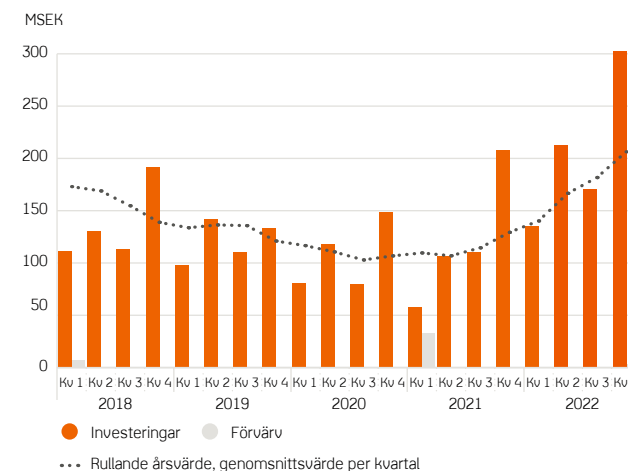
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändringen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror huvudsakligen på årets utdelning.

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 318 (344) MSEK och kostnaderna uppgick till -308 (-307) MSEK. Finansnettot minskade till 55 (437) vilket förklaras av att utdelning från dotterbolag om 415 MSEK anteciperades föregående år. År 2022 har ingen utdelning anteciperats, eventuell utdelning kommer i stället att redovisas då den har beslutats av dotterbolagens årsstämmor. Resultatet före skatt uppgick till 301 (497) MSEK.

1 januari–31 december

MSEK	Not	2022	2021
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	317,7	344,0
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	-224,2	-224,4
Driftöverskott		93,5	119,6
Central administration	6	-39,1	-43,1
Strategisk utveckling	6	-44,3	-39,1
Rörelseresultat	7-8	10,1	37,3
Finansiella poster			
Resultat från avyttring av aktier och andelar i dotterbolag	9	37,5	-1,8
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag			415,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	169,7	160,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-151,9	-136,6
Summa finansiella poster		55,3	437,4
Resultat efter finansiella poster		65,4	474,8

1 januari–31 december

MSEK	Not	2022	2021
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		0,9	
Erhållna koncernbidrag		234,4	22,2
Summa bokslutsdispositioner		235,3	22,2
Resultat före skatt		300,7	496,9
Skatt	12	-47,8	28,6
Årets resultat		252,9	525,5
Resultat per aktie, SEK		63,20	131,4
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolaget – Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Bolaget har under senaste året implementerat ett nytt fastighetssystem som aktiverats och redovisas som immateriell anläggningstillgång. Implementationen blev färdig den 1 april 2022.

MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	18,2	16,6
Summa immateriella anläggningstillgångar		18,2	16,6
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	8,6	6,8
Summa materiella anläggningstillgångar		8,6	6,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	2 018,1	2 018,4
Fordringar hos koncernbolag		500,0	787,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	–	30,0
Uppskjuten skattefordran	22	340,0	387,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 858,1	3 223,5
Summa anläggningstillgångar		2 884,9	3 246,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1 036,6	1 024,8
Räntebärande kortfristiga fordringar		743,5	249,9
Övriga fordringar	19	24,5	17,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	45,8	17,6
Summa kortfristiga fordringar		1 850,4	1 309,4
Likvida medel		8 815,0	9 374,1
Summa omsättningstillgångar		10 665,4	10 683,4
SUMMA TILLGÅNGAR		13 550,4	13 930,2

MSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kronor		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 624,9	3 489,4
Årets resultat		252,8	525,5
Summa eget kapital	21	4 377,7	4 514,9
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		0,7	1,6
Summa obeskattade reserver		0,7	1,6
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	5 633,4	5 237,0
Summa långfristiga skulder		5 633,4	5 237,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 374,0	3 743,2
Leverantörsskulder		52,8	32,4
Skulder till koncernbolag		5,1	298,8
Övriga skulder	25	35,8	36,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	70,9	66,1
Summa kortfristiga skulder		3 538,4	4 176,8
Summa skulder		9 171,8	9 413,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 550,4	13 930,2

Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Utgående eget kapital 2020-12-31	400,0	100,0	3 658,4	4 158,3
Lämnad utdelning	–	–	–169,0	–169,0
Årets resultat	–	–	525,5	525,5
Utgående eget kapital 2021-12-31	400,0	100,0	4 014,9	4 514,9
Lämnad utdelning	–	–	–390,0	–390,0
Årets resultat	–	–	252,8	252,8
Utgående eget kapital 2022-12-31	400,0	100,0	3 877,7	4 377,7

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10,1	37,3
Avskrivningar	5,9	2,1
Betald ränta	-138,0	-135,7
Erhållen ränta	169,8	160,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47,8	64,1
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av övriga korta fordringar	-307,0	8 129,8
Förändring av leverantörsskulder	20,4	5,1
Förändring av övriga korta skulder	-302,9	251,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-541,7	8 450,1
Investeringsverksamheten		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-4,8	-15,2
Förvärv av inventarier	-4,0	-
Försäljning av inventarier	-	0,3
Avyttring av dotterbolag	67,2	0,5
Återbetalning lån	287,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	345,4	-14,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-196,3	8 435,9
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 472,1	1 492,9
Amortering av skuld	-1 444,9	-1 019,3
Utbetald utdelning	-390,0	-169,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-362,8	304,6
Periodens kassaflöde	-559,1	8 740,5
Likvida medel vid årets början	9 374,1	633,6
Likvida medel vid årets slut	8 815,0	9 374,1

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2021-12-31	Kassaflöden	Icke kassa- flödes- påverkande förändringar	2022-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	5 237,0	396,4	-	5 633,4
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 237,0	396,4	-	5 633,4
Företagscertifikat och MTN-program	3 743,1	-369,1	-	3 374,0
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 743,1	-369,1	-	3 374,0

Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonglomeraten. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Västra Järnvägsgränd 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2022 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 24 februari 2023 och föreläggs till årsstämman den 24 april 2023 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen för Jernhusen och dess dotterbolag är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 27 februari 2020.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas

med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 80.

GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDET AV REDOVISNINGEN

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument.

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2022 (2021) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2022 (2021) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

ANVÄNDNING AV BEDÖMNINGAR

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att fastställa de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det slutliga utfallet kan komma att

avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 26 fastigheter, motsvarande 84 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2022 tillämpar Jernhusen kassaflödessäkring avseende elderivat, vilket innebär att värdeförändringar i derivatens marknadsvärde redovisas löpande i övrigt totalresultat. För 2022 uppgick denna värdeförändring till 40 MSEK.

Övriga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalandet bedöms för närvarande inte få någon väsentlig påverkan på Jernhusen.

KOMMANDE STANDARDER/REKOMMENDATIONER

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, det vill säga där moderbolaget exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapport över totalresultat.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intressebolag elimineras i

den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

INTRESSEBOLAG

Med intressebolag avses bolag där koncernen har ett betydande inflytande, det vill säga kan delta i de beslut som rör bolagets finansiella och operativa strategier, men inte ett bestämmande inflytande, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelse-resultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser

avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till netto-tillgångarna. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelse-resultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

NÄRSTÅENDE PARTER

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Med närstående avses även de företag där Jernhusen kan utöva ett bestämmande, betydande eller gemensamt bestämmande inflytande vad gäller de operativa och finansiella beslut som fattas, det vill säga koncernföretag, intresseföretag och joint venture. Som närstående fysiska personer definieras ledande befattningshavare, styrelseledamöter samt nära familjemedlemmar till sådana personer.

SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkoncernen organiseras och styrs efter tre affärsområden varav två utgör rörelsesegment enligt IFRS 8,

Stationer samt Depåer och Kombiterminaler. Se vidare not 1.

INTÄKTSREDOVISNING

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Intäkter för infrastrukturförvaltning samt utfakturerad fastighetsskatt redovisas som hyresintäkt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Övriga fastighetsintäkter utgörs av intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, taxiangöring och reklam vilka redovisas när tjänsterna utförs i enlighet med IFRS 15.

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

LEASINGAVTAL SOM LEASETAGARE

Jernhusens leasingavtal som leasetagare består av allt väsentligt av ett tomträttsavtal, utöver det förekommer även lokalhyresavtal. För övriga leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantaget, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och amorteras därför aldrig. Nyttjanderätts-tillgången redovisas som förvaltningsfastighet till verkligt värde. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

För lokalhyresavtalen har koncernen exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppet.

INVENTARIER

Inventarier tas upp till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången, såsom inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden:

- Inventarier, 5-10 år
- Fordon, 5 år
- Datorer, 3 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

SÄKRINGSREDOVISNING

Från och med 2022 tillämpar Jernhusen säkringsredovisning av kassaflöden i syfte att hantera kassaflödesrisker kopplat till elpriser genom användandet av elderivat. Genom terminer prissäkrar Jernhusen inköpskostnaden för el på 1-4 års sikt. För ett derivatinstrument som är ett

säkringsinstrument i en kassaflödessäkring redovisas den effektiva delen av förändring i värde i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven i eget kapital, medan eventuell ineffektiv del redovisas direkt i resultaträkningen.

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i övrigt totalresultat till resultaträkningen i efterföljande period då den säkrade posten påverkar resultatet. Värdeförändringar från den dag villkoren för säkringsredovisning upphör att gälla redovisas direkt i resultaträkningen. Om den säkrade transaktionen inte längre förväntas ske, överförs säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omedelbart från övrigt totalresultat till resultaträkningen.

NEDSKRIVNINGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggnings-tillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under bokfört värde påvisas. I det fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, det vill säga, ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning inte skett. Gällande

principer för nedskrivning av finansiella tillgångar se avsnitt Finansiella instrument.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. Med finansiella kostnader avses kostnader kopplade till lån, skulder och derivat. Här ingår även kostnader för löpande bankavgifter samt negativa valutakursdifferenser.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

INTERPRISSÄTTNING

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor. Inom koncernen utnyttjas möjligheten att ge koncernbidrag enligt skattemässiga regler.

AUSÄTTNINGAR AUSEENDE MILJÖÅTER-STÄLLANDE ÅTGÄRDER OCH RÄTTSLIGA KRAV

Avsättningar för miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav redovisas när Jernhusen har en

befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

VÄRDERING OCH REDOVISNING AV AUSÄTTNINGAR TILL PENSIONER

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecta inte tillhandahåller den information som krävs för att redovisa pensionsplanen enligt ITP som en förmånsbestämd plan, redovisas den som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 20 (20) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (172) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,05955 procent och koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,02978 procent.

Vissa anställda har rätt att byta ut del av sitt utrymme under ITP-planen mot en premiebestämd pensionslösning, där bolagets enda förpliktelser är att betala de stipulerade premierna.

INKOMSTSKATTER

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Skatteeffekten hänförlig till poster som redovisas direkt mot övrigt totalresultat redovisas tillsammans med den underliggande posten direkt mot övrigt totalresultat.

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiseras. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller -intäkt.

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för 2022 är 20,6 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, se vidare not 12 och 22.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomt-rättsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och väntsalar, bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter. Verkligt värde för samtliga fastigheter har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 13. För att säkerställa den interna värderingen görs extern värdering på cirka 80 procent av beståndet. Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som en del av posten Förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Vid större ny-, till- och ombyggnader av fastigheter, överstigande 10 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesrespektive frånträdesdagen.

Jernhusen har kontor i egna fastigheter, men då kontoren utgör en ej väsentlig del av fastigheterna redovisas dessa som förvaltningsfastigheter.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller en finansiell skuld. Dessa omfattar likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i de avtalsmässiga villkoren. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör

den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringens förväntade löptid är kort och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Kundfordringar som har en väsentlig finansieringskomponent värderas däremot till verkligt värde. Koncernen innehar kundfordringarna i syftet att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar och avtalstillgångar grupperats baserat på kreditriskkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik. Historiska förluster justeras sedan för att ta hänsyn till nuvarande och framtidsblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran.

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på

grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning från kunden förväntas erhållas.

Jernhusen klassificerar finansiella tillgångar i två kategorier: tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För mer detaljerad information om de finansiella instrument som Jernhusen innehar, se not 28.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen klassificerar endast sina finansiella tillgångar som tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde då följande krav är uppfyllda:

- Tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- Avtalsvillkoren ger vid specifika tidpunkter upphov till kassaflöden som enbart består av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen redovisar följande finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen:

- Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde ovan eller till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder som inte innehåser för handel värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden periodiseras över skuldens löptid.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

MODERBOLAGET

Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Obeskattade reserver

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Leasingavtal

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas undantaget i RFR 2 att redovisa leasingavtalen som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen. Prövning av värdet på intressebolag sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Prövning av värdet på koncernbolag, sker när det finns indikation på värdenedgång eller minst årligen.

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital. I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

Jernhusen AB (publ) redovisar både erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner.

Not 1 Segmentsrapportering

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter som exempelvis HR och Ekonomi. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling styrs och följs främst upp utifrån de projekterestultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på affärsområden utan påverkar övriga enheters rörelseresultat.

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

KUNDER

Jernhusen har en kund som står för mer än 10 procent av intäkterna, dessa intäkter hänförs till affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler.

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Helår 2022	Helår 2021
Affärsområde Stationer		
Lokaler	604,5	500,7
Markupplåtelse	101,4	84,1
Summa hyresintäkter	705,9	584,8
Energi	43,9	40,7
Stationsavgifter	103,3	102,1
Reklamintäkter	45,3	37,2
Övrigt	54,4	30,3
Summa fastighetsintäkter	952,7	795,1
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Lokaler	483,2	474,2
Markupplåtelse	29,2	28,5
Infrastrukturförvaltning	100,9	103,0
Summa hyresintäkter	613,3	605,7
Energi	65,0	68,3
Övrigt	12,6	11,0
Summa fastighetsintäkter	690,8	685,0

Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Helår 2022	Helår 2021
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	-5,8	33,5
Summa	-5,8	33,5
Summa fastighetsintäkter koncernen	1 637,8	1 513,6

Resultat per affärsområde

MSEK	Helår 2022	Helår 2021
Driftöverskott		
Stationer	515,2	341,0
Depåer och Kombiterminaler	447,7	410,5
Övriga enheter och koncernelimineringar	1,2	49,1
Summa driftöverskott	964,1	800,6

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

	Externa		Interna		Totalt	
MSEK	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Stationer	947,3	790,0	5,4	5,1	952,7	795,1
Depåer och Kombiterminaler	690,5	684,5	0,3	0,5	690,8	685,0
Övriga enheter	-0,1	39,1	-	-	-0,1	39,1
Summa	1 637,8	1 513,6	5,7	5,6	1 643,4	1 519,2
Koncernelimineringar	-	-	-5,7	-5,6	-5,7	5,6
Summa fastighetsintäkter	1 637,8	1 513,6	-	-	1 637,8	1 513,6

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	90	53	143
Hysesvärde, MSEK	652	586	1 238
Totalavkastning, %	6,4	15,4	12,3
Lokalarea, kvm	190 000	351 000	542 000
Återstående kontraktstid, år	4,0	3,9	4,0
Ekonomisk vakansgrad, %	9,6%	4,3%	7,2%

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2021-12-31	13 305,8	6 268,3	19 574,4
Driftnetto	753,0	563,0	1 316,0
Projektnetresultat	121,0	15,0	136,0
Direktavkastningskrav	-486,0	8,0	-478,0
Delsumma värdeförändring	388,0	586,0	974,0
Investeringar	352,0	469,0	822,0
Förvärv	-	3,0	3,0
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	121,0	-	121,0
Frånträden	-178,0	-10,0	-188,0
Byte av fastighet mellan affärsområden	-	-	-
Marknadsvärde 2022-12-31	13 989,0	7 316,0	21 305,0

Avstämning segmentsrapportering 2022

MSEK	Stationer	Depåer och kombi- terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	705,9	613,3	-5,2	1 313,9
Övriga fastighetsintäkter	246,8	77,6	-0,6	323,8
Summa fastighetsintäkter	952,7	690,8	-5,8	1 637,8
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-221,5	-68,6	0,5	-289,6
Energi	-62,4	-74,2	0,2	-136,4
Underhåll	-38,8	-27,5	-	-66,3
Fastighetsskatt	-20,4	-1,0	-	-21,4
Fastighetsadministration	-94,4	-71,8	6,2	-160,0
Summa fastighetskostnader	-437,5	-243,1	6,9	-673,7
Driftöverskott	515,2	447,7	1,1	964,1
Central administration	-	-	-40,0	-40,0
Strategisk utveckling	-	-	-44,3	-44,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,2	-	-	-0,2
Finansiella poster	-	-	-126,8	-126,8
Förvaltningsresultat	515,0	447,7	-210,0	752,8
Värdeförändring fastigheter	387,6	585,7	-	973,3
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	311,5	311,5
Resultat före skatt	902,6	1 033,4	101,6	2 037,7

Afstämning segmentsrapportering 2021

MSEK	Stationer	Depåer och kombi-terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
Fastighetsintäkter				
Hysesintäkter	584,8	605,7	-4,9	1 185,6
Övriga fastighetsintäkter	210,3	79,3	38,4	328,0
Summa fastighetsintäkter	795,1	685,0	33,5	1 513,6
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-261,1	-86,9	-	-348,0
Energi	-51,5	-72,0	-	-123,5
Underhåll	-35,5	-24,0	-	-59,5
Fastighetsskatt	-19,3	-1,0	-	-20,3
Fastighetsadministration	-86,7	-90,6	15,6	-161,6
Summa fastighetskostnader	-454,1	-274,5	15,6	-713,0
Driftöverskott	341,0	410,5	49,1	800,6
Central administration	-	-	-43,2	-43,2
Strategisk utveckling	-	-6,4	-32,7	-39,1
Resultat från andelar i intresseföretag	12,9	-	-	12,9
Finansiella poster	-	-	-124,2	-124,2
Förvaltningsresultat	355,0	404,4	-152,4	606,9
Värdeförändring fastigheter	572,8	657,8	-	1 230,8
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	128,4	128,4
Resultat före skatt	927,9	1 062,3	-24,0	1 966,1

Not 2 Koncerninterna transaktioner

MODERBOLAGET

Merparten av Jernhusen AB:s förvaltningsintäkter avser tjänster relaterade till fastighetsverksamheten som debiterats koncernbolag. Inköp från koncernbolag avser främst hyreskostnader.

Koncerninterna transaktioner i procent av totala intäkter och kostnader framgår av följande tabell:

Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2022	2021
Intäkter, %	100,0	100,0
Kostnader, %	1,3	1,1

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Nedan framgår de väsentliga transaktionerna med närstående som skett under året.

Under 2022 har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 87. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Försäljning av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
SJ	279,2	220,1	-	-
Trafikverket	159,9	169,6	-	0,1
Arlandabanan Infrastructure	24,5	18,7	-	-
Green Cargo	20,1	16,6	-	-
Summa	483,7	425,0	-	0,1
Köp av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	68,8	40,6	-	6,6
Infranord	33,7	31,0	-	-
Samhall	16,1	15,9	-	0,1
Summa	118,7	87,5	-	6,7
Fordringar				
Statliga bolag/verk				
SJ	54,6	11,6	0,2	-
Trafikverket	9,6	8,9	-	-
Green Cargo	0,8	0,1	-	-
Summa	64,9	20,7	0,2	-

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående främst består av.

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av yta för biljettautomater	
	Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen	Energikostnader
	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av förrådsutrymmen	
Arlandabanan Infrastructure	Upplåtelse av yta för angöring samt stationsfunktioner	
Green Cargo	Uthyrning av förrådsutrymmen	
	Uthyrning av kontor	
Samhall		Städkostnader
Infranord		Fastighetsunderhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 223 (169) MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 6 (4) procent intäkter utöver grundhyra.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Lokaler	1 082,5	970,0	-	-
Markupplåtelser	130,6	112,5	-	-
Infrastrukturförvaltning	100,9	103,0	-	-
Summa hyresintäkter	1 313,9	1 185,5	-	-
Energi	108,9	108,5	-	-
Stationsavgifter	103,3	102,1	-	-
Reklamintäkter	45,3	37,2	-	-
Övrigt	66,3	80,2	318,0	344,0
Summa övriga fastighetsintäkter	323,8	327,9	318,0	344,0
Summa	1 637,8	1 513,4	318,0	344,0

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kum	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2023 ²⁾	870	155	372	32,2
2024	407	88	203	17,5
2025	220	66	193	16,7
2026	118	51	96	8,3
2027	18	10	19	1,6
2028	16	11	46	4,0
2029	62	72	228	19,7
Totalt	1 711	453	1 157	100,0

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.

²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2023 avser 60 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 674 (713) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

DRIFTKOSTNADER

Merparten av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och därmed påverka marknadsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler och med en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsätts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

LEASINGAVTAL I MODERBOLAGET

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalhyror, bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 23 (23) MSEK. Återstående kostnader under löptiden uppgår till 55 (71) MSEK, varav 18 (16) MSEK avser kommande 12 månaderna.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	136,4	123,5	–	–
Fastighetsskötsel	104,5	120,3	–	–
Städning och renhållning	34,8	33,0	–	–
Bevakning	47,0	39,8	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	1,4	3,1	–	–
Utlägg för vidarefakturerings	11,2	10,4	–	–
Avskrivningar	18,4	19,4	–	–
Övrigt	72,3	121,9	–	–
Summa	426,0	471,5	–	–
Underhåll	66,3	59,5	–	–
Summa	66,3	59,5	–	–
Fastighetsskatt	21,4	20,3	–	–
Summa	21,4	20,3	–	–
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	137,7	160,0	137,7	155,6
Övriga personalrelaterade kostnader	4,7	4,2	4,7	4,2
Avskrivningar	5,4	16,5	–	–
Lokal- och kontorskostnader	35,8	12,8	63,2	32,9
Konsultkostnader	18,6	19,7	18,6	19,7
IT-kostnader	15,0	14,5	15,0	14,2
Aktiverade projektutgifter	–65,4	–69,9	–4,9	–7,1
Övrigt	8,4	3,7	0	4,9
Summa	160,2	161,6	234,3	224,4
Summa fastighetskostnader	673,9	713,0	234,3	224,4

Not 6 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknadsföring.

Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ersättning till anställda	20,6	19,6	20,6	19,6
Övriga personalrelaterade kostnader	0,4	0,2	0,4	0,2
Strategisk utveckling	44,3	39,1	44,3	39,1
Övrigt ¹⁾	19,0	23,3	19,0	23,3
Summa	84,3	82,3	84,3	82,3

¹⁾ Merparten av kostnaderna hänförs till marknadsföring, årsredovisning, konsultarvoden och lokaler.

Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsupp-

draget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	1,3	1,3	1,3	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga uppdrag	–	–	–	–
Summa	1,4	1,4	1,4	1,4

Not 8 Personal och styrelse

ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER

Jernhusen följer statens principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. För vidare information se sidorna 47–48.

Pensioner

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare och övriga anställda är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats 2010 om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med principerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	15 034,4	14 648,4	15 034,4	14 648,4
Övriga anställda	119 683,7	123 859,5	116 472,0	120 742,2
Summa	134 718,1	138 507,9	131 506,4	135 390,6
Sociala kostnader				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 348,0	8 868,4	9 348,0	8 868,4
varav pensionskostnader	4 592,9	4 572,7	4 592,9	4 572,7
Övriga anställda	70 949,6	78 844,5	69 659,7	77 625,9
varav pensionskostnader	25 710,0	30 911,1	25 466,7	30 699,4
Summa	80 297,6	87 712,9	79 007,7	86 494,3

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämman beslut, vilket framgår av tabellen

till höger. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2022

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Finans- och revisionsutskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	280,7	30,0	32,0	30,0
Kjell-Åke Averstad	135,7	–	–	20,0
Magnus Jacobson ²⁾	135,7	–	42,0	–
Agneta Kores	135,7	20,0	–	–
Martin Lindgren	135,7	–	–	13,3
Lotta Mellström ³⁾	–	–	–	–
Katarina Wählin Alm	135,7	–	–	20,0
Summa	959,2	50,0	74,0	83,3

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till styrelse 2021

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Finans- och revisionsutskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	223,0	20,0	33,3	20,0
Kjell-Åke Averstad	129,0	–	–	20,0
Jakob Grinbaum	41,7	–	10,0	–
Kjell Hasslert	86,7	10,0	–	10,0
Magnus Jacobson ²⁾	87,3	–	26,7	–
Agneta Kores	87,3	13,3	–	–
Anders Kupsu	41,7	6,7	–	6,7
Louise König	85,3	6,7	–	–
Martin Lindgren	87,3	–	–	–
Lotta Mellström ³⁾	–	–	–	–
Katarina Wählin Alm	87,3	–	–	13,3
Summa	956,6	56,7	70,0	70,0

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2022

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	4 478,1	5,0	1 372,1	5 855,2
Peter Anderson, Ekonomidirektör ³⁾	1970	703,1	14,3	244,3	961,7
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	1 801,0	52,3	556,9	2 410,2
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation	1978	1 471,0	83,6	433,4	1 988,0
Per Forsling, Chef Strategisk utveckling ⁴⁾	1974	535,4	34,5	245,4	815,3
Victor Josefsson, cfo ⁵⁾	1985	1 127,7	4,6	262,1	1 394,4
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling ⁶⁾	1963	2 180,6			2 180,6
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	1 972,6	5,7	674,9	2 653,2
Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	1 779,0	5,0	803,8	2 587,8
Summa		16 048,5	205,0	4 592,9	20 846,4

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Peter Andersson avslutade sin anställning 30 april 2022

⁴⁾ Per Forsling tillträdde den 15 augusti 2022 en ny roll som Chef Strategisk utveckling. Från den 12 oktober 2022 utökades ansvaret till att också omfatta Jernhusens verksamhetsutveckling och IT.

⁵⁾ Victor Josefsson tillträdde som cfo 1 maj 2022.

⁶⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode. Anders Mellring lämnade rollen som Chef Verksamhetsutveckling den 12 oktober 2022.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2022		2021	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	4	7	4
Summa	14	7	14	7

Ersättning till ledande befattningshavare 2021

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	4 359,1	4,9	1 321,8	5 685,8
Peter Anderson, Ekonomidirektör	1970	2 117,5	48,2	627,3	2 793,0
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	1 786,9	46,5	556,2	2 389,6
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation	1978	1 425,5	67,6	479,2	1 972,3
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling ³⁾	1963	2 689,5	–	–	2 689,5
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	1 968,8	4,9	745,9	2 719,6
Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	1 837,3	4,9	842,3	2 684,5
Summa		16 184,6	177,0	4 572,7	20 934,3

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Kvinnor	68	70	65	67
Män	107	116	102	111
Summa	175	186	167	178

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

MSEK	Moderbolag	
	2022	2021
Resultat från avyttring av dotterföretag	37,5	–0,1
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	0	–1,7
Summa	37,5	–1,8

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	163,4	159,8
Övriga ränteintäkter	7,1	0,9	6,3	0,6
Summa	7,1	0,9	169,7	160,4

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	133,9	125,1	148,4	136,1
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	3,5	0,5
Summa	133,9	125,1	151,9	136,6

Not 12 Skatt

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat, som vanligtvis skiljer sig från det redovisade resultatet främst beroende på:

- Skillnader i redovisningsprinciper mellan bolagen och koncernen.
- Avyttrade fastigheter skattefritt via bolagsförsäljning.

- Skattemässiga avskrivningar på fastigheter, vilka inte ingår i koncernens redovisade resultat.
- Kvittning av vinster mot förluster som har uppstått tidigare år.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 procent för beskattningsåret 2022. Se not 22 för mer information.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	–7,0	–0,4	–	–
Uppskjuten skatt	–393,2	–333,2	47,8	28,6
Summa	–400,2	–333,6	47,8	28,6
Skatt på årets resultat enligt gällande skattesats, 20,6 %	–419,7	–405,0	–61,9	–102,4
Skatteeffekt av:				
bolagsförsäljning	15,1	19,7	7,7	0,0
utdelning från dotterföretag	–	–	0,0	85,6
nedskrivning av andelar i dotterföretag	–	–	–	–0,4
resultat från andelar i intresseföretag	–	2,7	–	–
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	5,2	7,6	4,0	2,6
omvärdering av underskottsavdrag	–	42,5	–	40,8
övriga skattemässiga justeringar	5,4	–0,9	2,4	2,9
justeringar hänförliga till föregående år	–6,2	–	0,0	–0,5
Summa	–400,2	–333,6	–47,8	28,6
Effektiv skattesats, %	19,6	17,0	15,9	negativ

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde), vilket kvalitetssäkras genom att cirka 84 procent av beståndets marknadsvärde värderas av en oberoende part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2022 uppgår till 21 305 (19 574) MSEK, vilket är en ökning om 1 731 (1 601) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 825 (517) MSEK och värdeförändring om 974 (1 231) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 4,6 (6,3) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 68.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2022	2021
Marknadsvärde 1 januari	19 574,1	17 973,5
Investeringar	821,6	484,1
Förvärv	2,9	33,0
Omvärdering leasingtillgångar	120,9	2,5
Avyttrade fastigheter	–188,2	–149,6
Värdeförändringar	973,5	1230,6
Marknadsvärde 31 december	21 304,8 ¹⁾	19 574,1
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	20 947,8	19 338,1

¹⁾ Varav 15,8 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena hänförs det framtida förvärvet av marken för depåutveckling i Burlöv kommun och byggrätten för stationen Mittuppgången i Göteborg. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 165 (110) MSEK. I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, väsentliga investeringar framgår av sida 32.

VÄRDERINGSMODELL

Koncernens process för fastighetsvärdering styrs av en av styrelsen beslutad fastighetsvärderingspolicy. Jernhusen fastighetsportfölj är spridd såväl geografiskt som mellan olika segment, från nybyggda kontorsfastigheter i centrala lägen i storstadsregioner, till stationsfastigheter i mindre städer samt underhållsdepåer och godsterminaler belägna vid viktiga järnvägsknutar. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bestäms på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet fastställs enligt kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar, vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde fastställs majoriteten av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av en fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera. Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 samt restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

Ett antal av Jernhusens fastigheter har ett lågt eller negativt kassaflöde varför värdering med kassaflödesmetoden inte kan användas för att beräkna ett marknadsvärde som återspeglar marknadens betalningsvilja. För dessa fastigheter används Ortsprismetoden. Metoden innebär att värdet på fastigheten bedöms utifrån genomförda köp på den lokala fastighetsmarknaden för jämförbara objekt. Köpeskillingen vid överlåtelse analyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst. Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att en sådan kommer att skapas. Osäkerhet och risk hanteras genom väsentligt försiktiga antaganden avseende det framtida bedömda driftnettot i fastigheten samt produktionskostnad. Dessutom bedöms byggstarten flera år framåt i tiden vilket påverkar marknadsvärdet negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträd, förutom normalt försäljningsförhållande, kan vara avvaktan på fastighetsbildning eller att villkor om ny detaljplan ska uppfyllas. Vid risk för uteblivet tillträde hanteras risken enskilt genom att inte värdera fastigheten till fullt försäljningspris.

INTERN VÄRDERING

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2022 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång.

Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 92 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om driftnetton

Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktportföljen analyserats. Efter respektive avtals utgång har en bedömning gjorts om avtalet kommer att sägas upp för avflytt, omförhandlas till nya villkor eller löpa vidare på oförändrade villkor. Fastighetskostnader utgörs av drift-, energi-, underhålls- och fastighetsadministrationskostnader. Dessa bestäms med utgångspunkt i historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 2 000 (1 900) SEK per kvadratmeter, medianen är 1 400 (1 400) SEK per kvadratmeter. Driftkostnaderna uppgår till 400 (400) SEK per kvadratmeter och medianen är 500 (500) SEK per kvadratmeter. Den genomsnittliga långsiktiga vakansgraden i beståndet är 6,0 (5,9) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	2 000	1 400
Driftkostnader, SEK/kvm	400	400
Vakans, %	8,0	6,0

Antaganden om direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är individuellt

för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom ortsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att bedöma ett restvärde om tio år, anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikroläge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter bestäms direktavkastningskravet för respektive lokaltyp. Därefter viktas direktavkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala hyresvärdet. För depåer, gods- och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej.

Som ett resultat av att marknadens direktavkastningskrav har höjts till följd av bland annat stigande räntor, har direktavkastningskravet i portföljen höjts. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,5 (5,4) procent. Medianen i beståndet är 8,0 (8,0) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, koncernen %	5,50	8,00
Direktavkastningskrav Affärsområde Stationer, %	4,90	
Direktavkastningskrav Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, %	6,60	
Kalkylränta, % ¹⁾	7,50	10,00

¹⁾ I värdebedömningen används en kalkylränta som baseras på en riskfri realränta med kompensation för inflationsförväntningar och generell samt objektsspecifik fastighetsrisk.

EXTERN VÄRDERING

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 26 (26) fastigheter, motsvarande 84 (84) procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield och CBRE. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Den externa värderingen av de utvalda fastigheterna uppgår till 16 991 (17 024) MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 17 883 (16 425) MSEK vilket är 892 (599) MSEK högre (lägre) än det externa, motsvarande 5,2 (3,6) procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 19 174 – 23 435 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet och driftnettot, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

	Marknadsvärde	Förändring, MSEK
Direktavkastning		
-0,25 %	22 311	1 006
-0,10 %	21 695	390
0 %	21 305	0
0,10 %	20 930	-375
0,25 %	20 394	-911
Driftnetto		
10 %	23 465	2 160
5 %	22 385	1 080
0 %	21 305	0
-5 %	20 224	-1 080
-10 %	19 144	-2 161

Not 14 Leasingavtal

De leasingavtal där koncernen är leasetagare avser lokalhyresavtal samt ett tomrättsavtal. Leasingavtalen skrivs normalt för fasta perioder mellan sex månader till åtta år men möjligheter till förlängning kan finnas.

MSEK	Koncern	
	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderätt tomträtt	-	-
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-26,7	-27,0
Summa	-26,7	-27,0
Räntekostnader	-6,7	-7,0
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-0,8	-0,9
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	-0,5	-0,5
Utgifter hänförliga till variabel leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	-4,2	-2,3
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-41,0	-39,5
Redovisat värde nyttjanderätt tomträtt	357,3	236,4
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	105,6	105,5

Justeringar av nyttjanderättsavtalen framgår av not 13 för tomrättsavtalet respektive not 15 för lokaler. Se även not 23 avseende leasingskulder.

Not 15 Övriga materiella och immateriella anläggningstillgångar

Koncern	2022					2021				
MSEK	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	16,6	179,8	1,8	114,7	312,9	1,6	167,8	4,4	142,3	316,1
Årets investeringar	4,8	-	-	6,5	11,3	7,9	-	-	1,1	9,0
Aktiverad interntid	-	-	-	-	-	7,1	-	-	-	7,1
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	-	-	-2,6	-28,7	-31,3
Omklassificering	-	-	-	-2,6	-2,6	-	-	-	-	-
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	-	26,8	-	-	26,8	-	12,0	-	-	12,0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21,4	206,6	1,8	118,6	348,4	16,6	179,8	1,8	114,7	312,9
Ingående avskrivningar	-	-74,3	-1,8	-89,8	-165,9	-	-47,3	-4,4	-95,0	-146,7
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	-	-	2,6	16,2	18,8
Årets avskrivningar enligt plan	-3,2	-26,7	-	-7,9	-37,8	-	-27,0	-	-11,0	-38,0
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,2	-101,0	-1,8	-97,7	-203,7	-	-74,3	-1,8	-89,8	-165,9
Utgående planenligt restvärde	18,2	105,6	-	20,9	144,7	16,6	105,5	-	24,9	147,0

Av Årets avskrivningar enligt plan i koncernen om -38 (-38) MSEK redovisas -19 (-21) MSEK som driftkostnader och -19 (-17) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag	2022				2021			
MSEK	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	16,6	-	31,4	48,0	1,6	2,7	43,2	47,5
Årets investeringar	4,8	-	4,1	8,9	7,9	-	-	7,9
Aktiverad interntid	-	-	-	-	7,1	-	-	7,1
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	-2,7	-11,8	-14,5
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21,4	-	35,5	56,9	16,6	-	31,4	48,0
Ingående avskrivningar	-	-	-24,7	-24,7	-	-2,7	-34,0	-36,7
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	2,7	11,5	14,2
Årets avskrivningar enligt plan	-3,2	-	-2,1	-5,3	-	-	-2,2	-2,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3,2	-	-26,8	-30,0	-	-	-24,7	-24,7
Utgående planenligt restvärde	18,2	-	8,7	26,9	16,6	-	6,7	23,3

Av Årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om -5, (-2) MSEK redovisas -5 (-2) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 16 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2022, MSEK	Bokfört värde 2021, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158,1	158,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	315,0	315,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27,0	27,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20,5	20,5
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	51,2	51,2
Jernhusen Sundbyberg AB ¹⁾	556681-6020	Stockholm	-	-	-	-	0,1
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	-	520,1	520,1
Jernhusen Stockholm E AB ¹⁾	556692-9203	Stockholm	-	-	-	-	0,1
Jernhusen Stockholm O AB ¹⁾	556692-9237	Stockholm	-	-	-	-	0,1
Jernhusen Stockholm D AB ¹⁾	556692-9427	Stockholm	-	-	-	-	0,1
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50,2	50,2
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	64,1	64,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	204,8	204,8
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	87,1	87,1
Jernhusen Holding 7 AB	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	14,6	14,6
Jernhusen Holding 8 AB	559237-6056	Stockholm	50 000	100	100	0,1	-
Jernhusen Holding 9 AB	559237-6049	Stockholm	50 000	100	100	0,1	-
Jernhusen Holding 10 AB	559234-3510	Stockholm	50 000	100	100	0,1	-
Jernhusen Bygg och Projektutveckling AB	559237-0414	Stockholm	50 000	100	100	0,1	-
Summa						2 018,1	2 018,4

¹⁾ Samtliga aktier har avyttrats under 2022.

Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	67,7	54,8	30,0	30,0
Resultatandel	-	12,9	-	-
Aytrrad verksamhet	-67,7	-	-30,0	-
Bokfört värde vid årets slut	-	67,7	-	30,0

Koncern Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapital- andel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2022, MSEK	Bokfört värde 2021, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	-	67,7
Summa						-	67,7

Moderbolag Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapital- andel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2022, MSEK	Bokfört värde 2021, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	-	30,0
Summa						-	30,0

Intressebolagens resultat och eget kapital enligt senaste rapporterade utfall

MSEK	Åre Centrum AB ¹⁾	
	2022	2021
Balansräkning		
Tillgångar	-	487,5
Eget kapital	-	239,9
Skulder	-	247,6
Summa Eget kapital och skulder	-	487,5
Resultaträkning		
Intäkter	-	49,1
Resultat	-	41,5
Årets resultat, Jernhusens andel	-	12,9

¹⁾ Avyttrades under 2022.

Intressebolag

Åre Centrum AB (556624-4678) avyttrades under 2022. Innehavet redovisades som ett intressebolag då Jernhusen hade en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB ansågs vara verksamhetsnära, redovisades resultatandelarna i rörelseresultatet.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2022	2021
Kund- och hyresfordringar	324,2	97,2
Reserv för osäkra fordringar	-9,2	-4,7
Summa	315,0	92,5

Kontraktssstorlek

Kontraktsvärde, MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0-0,09	974	54,9	23	2,0
0,1-0,4	407	23,0	101	8,8
0,5-0,9	163	9,2	119	10,4
1,0-2,4	142	8,0	218	19,0
2,5-4,9	46	2,6	156	13,6
5,0-9,9	24	1,4	178	15,5
10,0 -	17	1,0	353	30,7
Summa	1 773	100	1 148	100

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2022	2021
Avsättning vid årets början	4,7	8,3
Reservering för befarade kundförluster	4,6	-3,0
Konstaterade förluster	-0,1	-0,6
Avsättning vid årets slut	9,2	4,7

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
MSEK	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Koncern												
Kund- och hyresfordringar	309,0	81,7	-2,3	7,3	0,7	1,8	0,1	0,5	16,8	5,9	324,2	97,2
Summa	309,0	81,7	-2,3	7,3	0,7	1,8	0,1	0,5	16,8	5,9	324,2	97,2

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 9 (5) MSEK motsvarande 3 (5) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Not 19 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Mervärdesskattfordran	–	18,4	11,0	5,3
Fordran på staten avseende miljöåtagande	35,7	36,2	–	0,1
Skattefordran	8,8	6,9	12,8	9,4
Reversfordran från fastighetsavyttringar	5,3	92,5	–	–
Övriga fordringar	15,5	24,1	0,7	2,3
Summa	65,3	178,1	24,5	17,1

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2022	2021	2022	2021
Upplupna intäkter	109,4	69,5	–	–
Förutbetalda hyreskostnader	7,2	–	5,4	4,9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52,8	27,8	40,4	12,7
Summa	169,4	97,3	45,8	17,6

Not 21 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är 100 SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2022

fördelat på 4 000 000 aktier. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Styrelsen föreslår att 432 MSEK, motsvarande 108,00 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2022
Balanserade vinstmedel	3 624 888 724
Årets resultat	252 851 261
Summa	3 877 739 985

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2022
Till aktieägaren utdelas	432 000 000
I ny räkning balanseras	3 445 739 985
Summa	3 877 739 985

Not 22 Uppskjuten skatt

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 12 780 (11 425) MSEK, varav 12 332 (11 121) MSEK utgör grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 269 (-95) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 1 796 (2 122) MSEK, varav 1 657

(1 958) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 788 (2 040) MSEK, varav 1 649 (1 882) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 2 254 (1 868) MSEK för koncernen och 340 (388) MSEK för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2022		2021	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	12 331,5	2 540,3	11 120,7	2 290,9
Derivat	245,6	50,6	-85,0	-17,5
Elderivat	40,7	8,4		
Underskottsavdrag	-1 656,7	-341,3	-1 957,5	-403,2
Osäkra kundfordringar	-9,2	-1,9	-5,4	-1,1
Tillgångar hänförliga till leasingavtal	456,0	93,9	335,5	69,1
Skulder hänförliga till leasingavtal	-460,3	-94,8	-340,0	-70,0
Övrigt	-4,1	-0,8	-	-
Enligt balansräkningen	10 943,5	2 254,4	9 068,3	1 868,1

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2022		2021	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 649,4	339,8	1 882,0	387,7
Övrigt	0,9	0,2	0,7	0,1
Enligt balansräkningen	1 650,3	340,0	1 882,7	387,8

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	424,5	312,4	-	-
MTN-program	5 633,4	5 237,0	5 633,4	5 237,0
Övriga	2,6	-	-	-
Summa	6 060,5	5 549,4	5 633,4	5 237,0
Kortfristiga skulder				
Leasingskulder	33,2	27,6	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 374,0	3 743,2	3 374,0	3 743,2
Summa	3 407,2	3 770,8	3 374,0	3 743,2

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 17 700 (17 700) MSEK varav 10 000 (10 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 500 (500) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 4 000 (4 000) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering. Samtliga kreditfaciliteter har covenant avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 9 468 (9 424) MSEK varav 7 155 (6 500) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet och 1 852 (2 480) MSEK avsåg utestående företagscertifikat som i sin helhet är kortfristiga. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Leasingskulder består till stor del av tomträttsavtal, vilka anses vara på evig löptid.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	1 809	3,3
1-2 år	1 650	1,8
2-3 år	1 748	1,4
3-4 år	1 350	0,8
4-5 år	1 250	2,2
5- år	1 200	0,4
Totalt	9 007¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 29 MSEK och leasingskulder om 458 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500,0	–	–
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000,0	–	–
MTN-program	10 000,0	7 155,0	79,0
Företagscertifikatprogram	3 000,0	1 852,0	21,0
Checkräkningskredit	200,0	–	–
Totalt	17 700,0	9 007,0	100,0

Löptidsanalys (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	5– år
Räntebärande skulder inkl. räntebetalningar ¹⁾	115	1 850	5 584	1 022	782	0
Derivat ¹⁾	–28	–31	–34	–33	–24	–47
Totalt	87	1 819	5 550	989	758	–47

¹⁾ För lån och derivat med rörlig ränta har Stibor antagits vara samma som på balansdagen under hela låneperioden.

Not 24 Avsättningar

Avsättningarna från tidigare år avser exploateringsåtagande avseende frånträdde fastigheter i

Malmö och ett förlustbringande leverantörsavtal. Avsättningarna förväntas betalas ut inom 5 år.

MSEK	Koncern	
	2022	2021
Vid ingången av året	146,0	104,9
Tillkommande avsättningar redovisade i resultaträkningen	–	51,2
Nyttjad avsättning	–18,4	–10,1
Summa	127,6	146,0

Not 25 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Handpenningar avseende fastighetsavyttringar	28,4	36,4	28,4	28,4
Personalrelaterade skulder	7,5	7,9	7,4	7,8
Mervärdesskatteskuld	56,1	–	–	–
Övriga skulder	34,9	36,0	–	–
Summa	126,9	80,3	35,8	36,2

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	336,9	210,4	–	–
Upplupna räntor	37,6	23,7	37,6	23,7
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	23,5	25,7	23,0	25,3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73,2	70,5	10,3	17,2
Summa	471,2	330,3	70,9	66,2

Not 27 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	500,0	500,0	–	–
Dotterbolagsreverser	–	–	500,0	500,0
Summa	500,0	500,0	500,0	500,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 500 (500) MSEK.

EVENTALFÖRPLIKTELSE

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markföröreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen, vilket innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföröreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan

därför endast drabbas av kostnader vid sanering som inte omfattas av garanti, till exempel vid sanering för bostadsändamål.

TUISTER

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är per årsskiftet

ej part i någon väsentlig tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd.

Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkoncernen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och korta placeringar av likvida medel. Jernhusens finansiella skulder består till största del av obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till 246 (-85) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 275 (19) MSEK, och för derivatinstrument med negativt

värde 29 (104) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 312 (128) MSEK.

FINANSIELL RISKHANTERING INOM JERNHUSENKONCERNEN

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntorna och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna

kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2022, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,7 (1,0) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 (3,1) år. Räntebindningen har minskat genom förfall av kort räntebindning, utomstående ränteswapkontrakt per den sista december 2022 var ett nominellt underliggande värde om 1 900 (2 100) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den realiserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var i slutet av året 312 (128) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2021	-85,1
Försäljningslikvid	19,1
Värdeförändring	311,5
Värde derivat 31 december 2022	245,6

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att koncernen väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet och god betalningsförmåga.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga

låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,7 (2,7) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till fem år.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflöde. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

		Bokfört värde	
MSEK	Värdering/Klassificering	2022	2021
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	315,0	92,5
Räntebärande kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	782,4	249,9
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	18,0	105,3
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	383,7	1 082,4
Summa		1 499,1	1 529,9
Derivat			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	282,9	18,6
Summa		282,9	18,6
Övriga finansiella skulder			
Övriga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	6 060,5	5 549,4
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	215,1	181,7
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 407,2	3 770,8
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	34,9	47,8
Summa		9 717,7	9 549,7
Derivat			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	29,7	103,6
Summa		29,7	103,6

Jernhusen gör bedömningen att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med bokfört värde.

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 1 april 2023 tillträder Peter Larsson rollen som Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler. Peter Larsson kommer närmast från rollen som fastighetschef och kommer att ingå i Jernhusens ledningsgrupp. Han efterträder Micael Svensson som innehaft rollen sedan 2012 och som därmed lämnar ledningsgruppen.

Inga andra väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Undertecknande av årsredovisningen

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god

redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande över-

sikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Jernhusens hållbarhetsrapport 2022 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den 24 februari 2023

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Magnus Jacobson
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Martin Lindgren
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wählin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 24 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen AB, orgnr 556584-2027

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50-98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Jernhusen utgörs av de två

verksamhetsgrenarna Stationer samt Depåer och Kombiterminaler med syfte att tillsammans bidra till ökat kollektivt resande och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av marknadsvärde beroende på fastighetstyp.

Vi har utformat vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt beaktat de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I Jernhusens fall avser sådana områden främst värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt vilka också bedömts utgöra de största riskerna för väsentliga fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna respektive bedömning av uppskjuten skatt med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. Risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna

kontrollen har beaktats, och bland annat har vi övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har en koncernansats som omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter inom koncernen. Ansatsen innebär att väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exempelvis värderingsprocessen, intäktsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om koncernens fastigheter redovisas i olika juridiska enheter. Koncernens tillgångar utgörs till ca 91 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkas av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna

fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för

vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 234 miljoner kronor vilket motsvarar 1 % av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Koncernens väsentlighetstal

Övergripande väsentlighetstal: ca 234 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna **2-40** och sidorna 104-132. Den andra informationen består även av Jernhusens Ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt

inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen

och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2022-12-31 till 21,3 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur behäftad med osäkerhet och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens skick, framtida hyresintäkter och lokala marknadsutveckling. Jernhusens fastighetsportfölj har en stor geografisk spridning och är diversifierad då den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig åt och det bedrivs även projektutveckling i delar av fastighetsbeståndet.

Jernhusens värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Jernhusen genomför interna fastighetsvärderingar fyra gånger per år vilka även, till stor del, kvalitetssäkras via årliga externa värderingar. Jernhusens värderingsteam har en dialog med övriga delar av Jernhusen för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data. Det innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende

hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp och geografiskt läge.

Bland Jernhusens fastigheter finns objekt med speciella egenskaper där tillgång till direkt jämförbar marknadsinformation är begränsad. Jernhusens kunskap om hyresgästernas verksamheter i kombination med flera olika källor för marknadsinformation och egenutvecklad metodik för analys av marknadsdata utgör underlaget för värdebedömningarna.

Det stora inslaget av de uppskattningar och bedömningar för fastställande av verkligt värde, värdenas känslighet för förändringar i antagandena och bedömningar liksom postens storlek gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har följt upp tidigare års kartläggning av Jernhusens process för fastighetsvärdering, tillämpad metodik samt utvärderat det interna värderingsteamets kompetens och erfarenhet. Revisionsteamet, tillsammans med PwCs värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna vad gäller de mest väsentliga antagandena i värderingarna såsom prognostiserat driftnetto, avkastningskrav, framtida investeringar och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har utvärderat dess matematiska riktighet och riktigheten i dess grunddata, så som hyresintäkter, samt huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod. Som en del av detta arbete har vi intervjuat ansvarig personal gällande de mest väsentliga antagandena i värderingarna.

Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen men även beaktat fastighetstyp och geografiskt läge då fastigheterna i beståndet är diversifierat och innefattar objekt med speciell karaktär och verksamhet. De fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare period har ägnats särskild uppmärksamhet.

Jernhusen har låtit ett externt fastighetsvärderingsinstitut värdera ca 80 % av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2022 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån avkastningskrav och prognostiserade driftnetton, uthyrbar yta och långsiktiga vakanser. Väsentliga avvikelser har analyserats och utvärderats. Vidare har vi tagit del av de analyser Jernhusen utfört gällande utfallet av de externa värderingarna och på så vis skapat oss en uppfattning om grunden för eventuella avvikelser.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Jernhusen använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av uppskjuten skatt

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt uppskjuten skatt not 22.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till netto 2 254 MSEK. Posten utgörs i huvudsak av uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag.

Beräkningen av uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av uppskattningar och bedömningar. Det avser till exempel möjligheten att nyttja aktuella underskottsavdrag, effekter vid direktförsäljning av fastigheter eller försäljning i bolagsform och ställningstaganden i samband skattemässiga justeringar.

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning

av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippad med uppskattningar och bedömningar samt postens storlek är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision utvärderat Jernhusens ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt samt granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att utvärdera bolagets process och verktyg för beräkning av den uppskjutna skatten samt på att stickprovsvis testa rimligheten i beräkningen av fastigheternas bokförda och skattemässiga värden vilket även innefattar årets skattemässiga justeringar. Vidare har vi analyserat tillämpade principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt förfrågningar till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling samt underliggande beräkningsun-

derlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan.

Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att nyttja underskottsavdragen mot framtida skattepliktiga vinster samt värderingen av koncernens temporära skillnader avseende fastighetsvärdet.

Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 41–49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017.

Stockholm den 24 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Blomqvist
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 638	1 514	1 446	1 622	1 545
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-447	-492	-451	-499	-479
Underhåll	-66	-60	-64	-56	-58
Fastighetsadministration	-160	-162	-187	-183	-200
Driftöverskott	964	801	744	884	808
Central administration och strategisk utveckling	-84	-82	-86	-92	-91
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	0	13	5	1	6
Finansiella poster	-127	-124	-135	-136	-139
Förvaltningsresultat	753	607	528	658	585
Värdeförändringar fastigheter	973	1 231	-365	702	121
Värdeförändringar finansiella instrument	312	128	4	-16	15
Resultat före skatt	2 038	1 966	167	1 343	721
Skatt	-400	-334	-30	-217	-169
Årets resultat	1 637	1 633	137	1 126	552
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	21 289	19 574	17 974	17 922	16 944
Maskiner och inventarier	127	130	168	166	51
Immateriella tillgångar	18	17	2	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	283	86	72	93	92
Omsättningstillgångar	1 732	1 700	1 131	774	383
Summa tillgångar	23 448	21 507	19 345	18 955	17 471
Eget kapital och skulder					
Eget kapital ¹⁾	10 756	9 477	8 013	8 094	7 680
Långfristiga skulder	8 464	7 666	7 475	7 259	5 621
Kortfristiga skulder	4 229	4 364	3 858	3 602	4 170
Summa eget kapital och skulder	23 448	21 507	19 345	18 955	17 471

1 januari–31 december

MSEK	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	542 000	548 000	582 000	586 000	582 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	21 305	19 574	17 973	17 922	16 944
Investeringar i fastigheter, MSEK	825	517	427	484	556
Fastighetsförsäljningar, MSEK	188	150	14	439	-
Överskottsgrad, %	58,9	52,9	51,5	54,5	52,3
Direktavkastning, %	4,7	4,3	4,1	5,4	5,2
Totalavkastning, %	9,1	10,4	1,7	8,6	5,1
Ekonomisk vakansgrad, %	7,2	7,6	5,1	4,8	3,2
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, %	45,9	44,1	41,4	42,7	44,0
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 093	8 073	8 257	8 378	7 704
Belåningsgrad, %	38,0	41,2	45,9	46,7	45,5
Skuldkvot, ggr	9,2	11,2	12,5	10,6	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	5,8	4,9	5,8	5,2
Genomsnittlig ränta, %	1,3	1,2	1,4	1,4	1,6
Räntebindningstid, år	3,0	3,1	3,4	3,1	3,9
Avkastning på eget kapital, %	16,2	18,7	1,7	14,3	7,3
Övriga uppgifter					
Antal anställda	174	183	191	196	211

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusen-koncernen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i de flesta av årsredovisningens delar, se hänvisningar i GRI-indexet nedan. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och GRI Standards 2021 med tillägg av relevanta delar av sektorstillägget Construction and Real Estate.

Inga förändringar i avgränsning har skett sedan föregående år och inga upplysningar har räknats om. Hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag, dock ej Stockholms Terminal Aktiebolag som ej är integrerat i Jernhusens AB:s verksamhet.

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 för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Årets rapport är den femtonde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver.

Den senaste redovisningen publicerades i februari 2023.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta hållbarhetschef Åsa Dahl på telefon 08-410 626 00.

Allmänna upplysningar

HÅLLBARHETSSYRNING

I tillägg till statens ägarpolicy ges riktningen för Jernhusens hållbara värdeskapande i Jernhusens policys. Samtliga policyer, se sidan 42, fastställs årligen av styrelsen och har, förutom Policyn för hållbara affärer som finns på Jernhusens hemsida, beslutats vara för internt bruk.

Tillsammans med tillhörande riktlinjer och instruktioner samt uppförandekoder för medarbetare respektive leverantörer, anger de hur vi ska agera och kommunicera ansvarsfullt inom områden som miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupktion och affärsetik. Jernhusen står bakom och agerar utifrån FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. I det ingår att tillämpa försiktighetsprincipen, se exempel i not CRE5 på sidan 125 samt på sidan 49, och att utföra konsekvensanalyser (due diligence), exempelvis kring faktisk och potentiellt negativa påverkan på de mänskliga rättigheterna.

Grundläggande mänskliga rättigheter ska vara kända, respekteras och tillämpas av alla anställda. Utbildning och information till medarbetare sker med jämna mellanrum, särskilt för områden med förhöjda risker, se riskavsnittet på sidan 54 för exempel.

STYRELSENS ROLL OCH ANSVAR

Styrelsens förståelse för Jernhusens verksamhet samt våra utmaningar och möjligheter kopplat till hållbart värdeskapande utvecklas kontinuerligt. Årligen sammanställs rapporter till styrelsen kring väsentliga frågor såsom regelbundenhet, antikorrupktion och effekterna av vårt trafiksäkerhetsarbete.

Styrelsens sammansättning sker så att väsentliga kompetensområden är representerade. Utöver det ordinarie styrelsearbetet och studiebesök, genomfördes 2022 ett klimatpass på ett styrelsemöte där vi diskuterade våra utmaningar framför allt som fastighetsutvecklare och hur vi genom bolagets Färdplan för klimatneutralitet ska minska vår negativa påverkan.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen hålla förteckning över ledamöternas väsentliga uppdrag i andra styrelser eller annan ledande ställning. I det fall det bedöms föreligga risk för intressekonflikt i en fråga deltar den eller de ledamöter som anses jäviga varken vid beredning eller beslut i frågan. Transaktioner med till Jernhusen närstående parter framgår av not 3.

Upplysningar

2-7, 2-8 Medarbetare och annan personal

Uppgifterna om medarbetare och personal avser antal personer per den siste december.

Andel anställda som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar var 4 procent år 2022.

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2022		2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	64	91	61	99	66	100
Tillsvidareanställda deltid	2	8	3	10	5	12
Visstidsanställda heltid	0	1	0	2	0	0
Visstidsanställda deltid	0	0	0	0	0	0
Summa	66	100	64	111	71	112

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2022		2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	2	6	4	7	7	6
Långtid deltid	0	5	1	3	2	2
Korttid heltid	4	4	1	2	0	0
Korttid deltid	1	0	0	1	0	1
Summa	7	15	6	13	9	9

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Konsulter anlitade av Jernhusen är ofta specialister eller involverade i projektutvecklingsverksamheten.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2022		2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	53	74	55	80	59	74
Göteborg	10	21	8	24	10	25
Malmö	6	17	4	17	7	16
Hagalund, Solna	0	0	0	0	0	0
Norrköping	0	0	0	0	0	1
Sundsvall	4	0	3	0	4	1
Västerås	0	2	0	2	0	3
Örebro	0	1	0	1	0	1
Summa	73	115	70	124	80	121

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej.

2-21 Årlig total ersättning

Högst totala ersättning har bolagets vd. Total ersättning för alla anställda omfattar löner och pensionskostnader.

Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde nedan.

Förhållande mellan högst betald och medelvärde för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning)	6,3
Förhållande mellan ökning för högst årlig ersättning och medelvärde för alla anställda (exklusive högst betalda)	5,0

2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar

Jernhusen har under rapporteringsperioden inga betydande fall av bristande efterlevnad av lagar

och förordningar. Således har inga sanktioner ålagts bolaget och inga böter har erlagts.

2-28 Engagemang och medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Fastighetsägarna	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Ud ingår i styrelsen
UIC (Union Internationale des Chemins de fer)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SVEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Transportsektorns samverkan inför samhällsstörningar (TP SAMS)	Medlem
Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik	Medlem
FN:s Global Compact	Medlem
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever
Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30)	Medlem

Väsentliga frågor (GRI 3-1 – 3-3)

Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål och etableringen av EU-taxonomin har, tillsammans med Jernhusen strategi, nya taxonomiför- enliga ramverk för emittering av gröna obli- gationer och klimatförändringarnas finansiella påverkan på bolaget (TCFD), utvecklat synen på bolagets hållbarhetskontext. Vi kan göra skillnad

för det kollektiva resandet och fraktandet av gods med tåg i Sverige, bidra positivt till miljöns och klimatets utveckling och förbättra människ- ors livskvalitet i bolagets hela värdekedja. Vår kontroll och påverkansmöjlighet är störst i den egna verksamheten och hos våra direkta part- ners men vårt inflytande sträcker sig längre.

Våra intressenter och väsentliga ämnen

Jernhusens intressenter återfinns bland annat bland befintliga och potentiella kunder, leve- rantörer, aktörer i eller sammanlänkade med fastighets- och transportbranschen, kommu- ner och deras invånare, ägare och finansiärer. Samverkan och dialog sker dagligen med många av dem, exempelvis i kundmöten och olika sam- verkansform. Utvalda intressentgrupper samt aktuella ämnen och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs även mer om Jernhusens intressenter på

sidorna 12-13. För intressen som inte alltid har en tydlig företrädare, rådfrågas experter för att få fördjupad förståelse. Det har de senaste åren skett avseende mänskliga rättigheter i vår värdekedja samt miljö- och klimataspekter.

Intressenter identifieras utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter i form av en bred bruttoförteckning av potentiellt väsentliga frågor och områden.

Intressentdialog

UEM – Intressent	UAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och gods-terminal)	Påverkan av Covid-19, som minskade kundflöden, stöd avseende betalning av hyra och senarelagda behov av lokaler. Innemiljö, energi, avtal, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel, prissättning m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum, intervjuer
Resenärer	Stationsmiljö, trygghet, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och ordningsvakter, resenärsundersökningar, djupintervjuer
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affärsetik, respekt för mänskliga rättigheter och annat som följer av Statens ägarpolicy	Ägarrepresentation i styrelsen, årsstämma, ägardialog, årsredovisning och annan löpande rapportering, nätverksträffar, ordförandemöten
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning, klimatfrågan, taxonomiförenlighet, TCFD	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser
Leverantörer	Miljökrav, mänskliga rättigheter, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, intervjuer, kompetensutvecklingsdagar
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer

UTVALDA DIALOGER 2022

Under året har resultatet från tidigare resenärsundersökningar följts upp per station. Tillsammans med Stationsguiden utgör resultaten underlag för kommande aktiviteter i affärsplan.

Under hösten genomfördes en kundnöjdhetsundersökning (NKI) bland Jernhusens befintliga kunder. 586 kunder tillfrågades varav 194 svarade i intervju- och enkätform. Viktigt för kunderna och deras upplevelse av Jernhusens verksamhet är:

- Information och kommunikation, kontakt och relation, proaktivitet, tillgänglighet och service.
- Hållbarhet och miljö
- Vision och gemensamma mål, samarbete
- Underhåll av lokalerna

På Jernhusen är dialogen inom bolaget, mellan medarbetare och mellan medarbetare och chef några av bolagets viktigaste verktyg. Via personalmöten efter varje styrelsemöte går information ut om hur det går för bolaget samt viktiga och aktuella händelser. Jernhusens intranät är ytterligare en kanal för att nå ut med information samt dela kunskap inom bolaget. Årligen genomförs ett par medarbetarundersökningar där bolaget får chansen att anonymt svara på ett antal frågor för att kalibrera och fånga upp signaler från organisationen.

Med Jernhusens geografiska spridning pågår dialog med många kommuner och närboende för att ta del av deras intressen och frågor kopplat till verksamheten eller projekten som pågår. De regionala kollektivtrafikmyndigheterna är en annan viktig aktör där dialog pågår för att ha ett bra samarbete.

Kommunikation med ägaren sker bland annat genom ägardialog, rapportering och uppföljning samt vid de nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen.

Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i avsnittet om intressenter på sidorna 12-13.

VÄSENTLIGA ÄMNEN 2022

I grunden består intressenternas mest väsentliga frågor men liksom förra året påverkar pandemin och dess konsekvenser många av våra relationer. För våra hyresgäster i stationerna har den stora minskningen av resenärer, och därmed kraftigt minskat kundunderlag, inneburit betydande ekonomiska påfrestningar, även om både vi och hyresgästerna ser en pågående tillbakagång till resenärflöden liknande dem för pandemin. Sedan pandemins start har vi haft tät

dialog med hyresgästerna för att hitta individuella lösningar som möjliggör att vi nu tillsammans kan möta resenärerna när de återvänder i växande skala.

Det är fortsatt viktigt att Jernhusens fastigheter och verksamheter är säkra, sunda och trygga för alla att vistas på. Oavsett om du är resenär, besökare, hyresgäst, leverantör eller medarbetare. Hit hör hälsa, säkerhet och arbetsvillkor samt mänskliga rättigheter som tillgänglighet. I noterna 403-9 och 403-10 berättar vi om vår strävan mot säkra, sunda och trygga fastigheter för alla.

Därutöver ses Jernhusens roll i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet (delvis kopplat till klimatpåverkan) och rollen som aktör på offentliga platser, med fokus på sociala aspekter, som ett viktigt område för Jernhusen. Det gäller inte minst i våra pågående stadsutvecklingsprojekt kring centralstationerna i Göteborg och Stockholm.

Det är tydligt att våra intressenter fäster allt större vikt vid miljön och framförallt klimatfrågan. Det lyfts exempelvis fram som ett av de fyra viktigaste områden i årets kundnöjdhetsundersökning. Speciellt klimatpåverkan till följd av materialanvändning, transporter till och från våra fastigheter, avfall och den energi som används lyfts fram som Jernhusens mest väsentliga miljöpåverkan. Energianvändning med tillhörande kostnader har varit särskilt aktuellt under 2022. Som följd av detta fortsätter vi att utveckla rapporteringen av Jernhusens direkta och indirekta klimatpåverkan.

Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för att fastställa Jernhusens väsentliga hållbarhetspåverkan löper kontinuerligt under året. Den bygger vidare på föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Med dem som bas revideras och verifieras vår kontext löpande.

Jernhusens process för identifiering av väsentliga frågor:

1. Jernhusens påverkan på omvärlden

Potentiella väsentliga hållbarhetsområden är sammanställda i en bruttolista utifrån bland annat GRI:s aspektregister samt det tidigare sektorstillägget Construction and real estate, Jernhusens miljöaspektregister, aspektregister för sociala frågor, FNs globala mål, klimatmål, Sveriges miljömål, befintliga och möjligen kommande lagkrav, EU-taxonomin, TCFD, trender och andra perspektiv som Sustainability Accounting Standards Boards (SASB) förteckning över frågor som är relevanta för fastighetsbolag. Sektorsbilagan för fastighetssektorn har vid denna rapports fördigställande ännu inte publicerats av GRI.

Jernhusens samlade experter i hållbarhetsrelaterade ämnen identifierar, kvantifierar och viktar bolagets påverkan, både positiv och negativ samt direkt och indirekt. Årets bedömning är i huvudsak baserad på allvarlighet och omfatt-

ning. Kommande år är ambitionen att beakta faktisk och potentiell påverkan mer stringent. Påverkansområdets vikt för samhället i stort ingår i analysen.

2. Områden som påverkar viktiga intressenters bedömningar och beslut

I den löpande kontakten med intressenter förs kontinuerligt viktiga frågor som trafiksäkerhet, trygghet, affärsvillkor och arbetsmiljö fram. I mer organiserade intervjuer och dialoger med representanter för intressentgrupperna låts respondenterna framföra behov och förväntningar. Utgångspunkt för efterföljande analysen är intressenternas spontana åsikter och svar på öppna frågor, svar på frågor baserade på påverkanssammanställningen (i steg 1) och i någon mån Jernhusens nuvarande väsentliga frågor.

Kompletterande underlag utgörs av Nöjd Resenärsundersökning (NRI), Nöjd Kundundersökning (NKI), medarbetarundersökning (eNPS) samt dialog med exempelvis med strategiska leverantörer eller expertis inom miljö, klimat och mänskliga rättigheter.

3. Väsentlighetsanalys – sammanvägning av påverkan och intressenter

Resultaten av årets och tidigare intressentdialoger och väsentlighetsanalyser vägs samman.

Sammantaget förblir de tidigare väsentliga hållbarhetsfrågorna viktiga. Tyngdpunktskiftningar sker när flera intressentgrupper för fram nya, eller förstärker tonvikten, vid särskilda områden. Ett exempel på det är att samtliga intressentgrupper med större tyngd för fram klimatpåverkan som väsentlig varför bolagets arbete och rapportering på området fortsätter att intensifieras.

4. Validering

Väsentliga områden presenteras för Jernhusens ledningsgrupp som en del av det löpande ledningsarbetet. Ledningsgruppen får ta del av underlag i förväg och resultatet diskuteras samtidigt som fördjupande frågor kan ställas. Genom detta har resultatet validerats av ledningen.

De områden som är av stor vikt för intressenterna och Jernhusen har hög påverkan på men som inte rapporteras, är antingen lagkrav och hanteras genom andra processer, eller är områden där mer arbete behövs för att identifiera Jernhusens roll, agerande och möjlighet att rapportera. Ett exempel på det senare är Jernhusens roll och agerande i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet.

Hållbarhetsstyrning

Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande är beslutade utifrån ett väsentlighetsperspektiv och är alla kopplade till de roller i vilka Jernhusen skapar samhällsnytta, se sidorna 14–16. De väsentliga aspekter med tillhörande indikatorer Jernhusen rapporterar på är således på följande sidor samlade i områdena Säkert, sunt och tryggt för alla, Klimatneutralt samt Lönsam tillväxt.

Ansvar för styrning, genomförande och uppföljning av allt vi gör på Jernhusen finns i linjeorganisationen. Det inkluderar även de delar som ingår i hållbarhetsrapporten, läs mer i bolagsstyrningsrapporten med start på sidan 42. Vår Policy för hållbara affärer beskriver hur vi långsiktigt och på kommersiella villkor på ett ansvarsfullt sätt bidrar i omställningen till ett hållbart transportsystem i Sverige.

Säkert, sunt och tryggt för alla

Genom att erbjuda resenärer säkra, trygga och tillgängliga bytespunkter och stationsnära stadsmiljöer ger vi fler tillgång till ett resurseffektivt, klimatsmart kollektivt resande. Sedan 2020 är ett av bolagets tre övergripande strategiska mål av hela vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla som kommer i kontakt med våra fastigheter och vår verksamhet.

Utöver stationsområdena berör det även säkerhetsaspekter för verksamma på våra depåområden och kombiterminaler. De spår- och kombiterminaler och den högsänkning som finns på våra depå- och kombiterminalfastigheter medför risker som vi försöker reducera genom säkerhetsutbildningar för personal som vistas i närhet av spårmiljön. På kombiterminalerna är exempelvis arbetsvillkor för arbetstagare hos godstransportörer en viktig trygghetsfråga som vi försöker påverka genom bland annat kravställning i vår uppförandekod för leverantörer.

Vårt Kvalitetsprogram för stationsnära stadsutveckling (läs mer på sidan 33) definierar hur vi genom rätt val i utvecklingsprojekten skapar levande stationsområden där många människor trivs. Den fysiska miljön tillsammans med de verksamheter och de människor som befolkar den är våra främsta medel för att skapa platser som är inkluderande, trygga och attraktiva.

För våra stationer använder vi Stationsguiden som systematiskt verktyg för att förbättra

resenärsupplevelsen. Läs mer på sidan 23. Stationsguiden medger även utvärdering av stationsmiljön och fungerar således som ett verktyg för systematisk förbättring. Stationsmiljön bedöms utifrån en femgradig skala i fem dimensioner. Utifrån önskad kvalitetsnivå sätts förbättringsområden som efter genomförande kan utvärderas med samma verktyg. Våra attraktiva stationsmiljöer med generösa öppettider och stora inslag av allmän plats attraherar hela samhället, även socialt utsatta människor och individer med tvivelaktiga uppsåt. För att skapa attraktiva miljöer är långsiktigt och systematiskt arbete viktigt, liksom att engagera partners. För Centralstationsområdet i Stockholm har samarbetet med Stockholms Stadsmission och deras Nattjour fördjupats under 2022, vilket även involverar socialtjänsten i staden. Genom våra partners expertis får vi både bättre förståelse för problematiken och kraft att hantera problemen på ett ansvarsfullt sätt.

Målet följs upp bland annat genom att se på antalet rapporterade fall eller incidenter under exempelvis not 205-3, 403-9, 403-10 och 406-1. Mer om hur Jernhusen jobbar för att skapa säkra, sunda och trygga miljöer går att läsa på sida 14 och under noterna som följer för det här väsentliga området.

205-3 Bekräftade korruptionsincidenter, vidtagna åtgärder och klagomålsmekanism

Jernhusen har en visselblåsarfunktion, dit misstänkta fall av bland annat korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra allvarliga missförhållanden kan rapporteras. Tjänsten tillhandahålls via en extern leverantör (WhistleB) för att anonymiteten hos en uppgiftslämnare ska kunna garanteras. Tjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats (www.jernhusen.se). Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder

konfidentiellt.

Under 2022 inkom fem ärenden via visselblåsarfunktionen varav fyra ej var relevanta. Ett ärende var relevant och utredning skedde. Fyra ärenden hann avslutas 2022, ett ärende avslutades först i början av 2023.

Antal inkomna fall	2022	2021	2020
Visselblåsarfunktion	5	0	2
varav relevanta	1	0	1
Övriga kanaler	0	0	0
varav relevanta	0	0	0

308-1 Höga krav på leverantörer 414-1

En förutsättning för vår verksamhet är alla våra leverantörer. Under 2022 gjordes inköp för 1,4 miljarder kronor från 1 145 leverantörer. De 82 största leverantörerna står för cirka 80 procent av inköpsvolymen. Flera av Jernhusens leverantörer är strategiskt viktiga samarbetspartners för att möta hyresgästers och resenärs förväntningar. Hit hör driftspersonal, lokalvårdare och bevaknings- och väktarservice. Våra inköp sker mestadels i Sverige, men leverantörsleden för materialförsörjning har global räckvidd. Vårt inflytande minskar och risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar ju fler led som ingår i leverantörskedjan. Inköp sker både i förvaltningsverksamheten och i utvecklingsprojekten

Nu när Jernhusen står inför en tyngdpunktsförskjutning från en i huvudsak förvaltande

verksamhet till en mer utvecklande roll sker också en förflyttning av exponering i leverantörskedjan. I våra byggprojekt, precis som i alla andras, finns risk för exempelvis korruption och åsidosatt arbetsrätt. Därför inleddes 2021 ett arbete med att utveckla våra arbetssätt kring utvärdering av kvalitet och villkor i fler led i leverantörskedjan. Under 2022 har det arbetet fortsatt genom utvärdering av sex olika samarbetspartners och system för att hitta rätt verktyg och metoder för att samla in relevant information för att fatta bättre beslut och göra bättre affärer. I det nya verktyget ämnar vi bland annat att utveckla utvärdering och uppföljning av hållbarhetsrelaterade kriterier och data. Idag sker all sådan uppföljning som en del av leverantörsenkäten.

Med anledning av implementeringen av nya

utvecklade arbetssätt, har den årliga externa enkäten, som sedan 2016 varit en av tre delar av vårt arbetssätt för att kvalitetssäkra bolagets inköp genom leverantörsuppföljning, inte genomförts för 2022. Senaste enkäten, vars utfall rapporteras som utfallet för 2021 i tabellen nedan, slutfördes dock i början av 2022 så informationen anses vara aktuell.

Jernhusen process för uppföljning och riskprofilering av bolagets viktigaste leverantörer, som utfallet nedan avser, består av tre delar:

- Leverantörerna utvärderas årligen utifrån en extern enkät där de genom självskattnings får besvara frågor på hur de uppfyller kraven i Jernhusens uppförandekod. Den externa enkäten innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar.
- Andra delen består av en löpande intern bedömning av beställarna hos Jernhusen på leverantörernas faktiska utfall i leveranserna med avseende på till exempel tid, kostnad och kvalitet.
- Slutligen länkas varje dygn även leverantörernas ekonomiska status och kreditvärdighet in från Credit Safe.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på deras strategiska påverkan på Jernhusen och omfattar 10-20 procent av leverantörerna, vilket motsvarar cirka 80 procent av totala inköpsvolymen. Till följd av varierande inköpsbehov

representerar de segmenterade leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år.

Resultatet av leverantörsuppföljningen sammanställs i form av riskprofiler för leverantörerna i en databas som medarbetarna använder för att göra inköp av bättre kvalitet och med lägre risk. Ett trafikljussystem visar status för varje leverantör på aggregerad nivå och det finns även möjlighet att mer i detalj granska vad som ligger bakom utfallet. Exempel på affärsnytta med arbetssättet är minimering av kostnadsökning eller lägre risk för förseningar i projektgenomförande genom att leverantörer med låg leveranskvalitet eller tvivelaktiga arbetsvillkor kan undvikas.

Under 2021 påbörjades ett arbete med att utreda möjligheten till att utvärdera kvalitet och villkor i fler led i leverantörskedjan. Som en del i det ser vi över verktyg och metoder för att samla information.

2021 ingick totalt 254 leverantörer i utvärderingen, varav 182 besvarade den externa enkäten. Detta motsvarar en svarsfrekvens på 72 procent och cirka 83 procent av totala antalet leverantörer som nyttjats under året (drygt 1 000). Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår till 72 procent. Att den inte når 80 procent beror på frånvaro av större entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.

403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem

Jernhusens ledningssystem för hälsa och säkerhet är tillgängligt på intranätet och omfattar samtliga medarbetare och inhyrd personal. Här finns även rutiner, policyer och riktlinjer för vårt systematiska arbetsmiljöarbete.

Ledningssystemet omfattar risker (se sidorna 52–56), ansvar och arbetsmiljöuppgifter som följer av rollen som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare samt ur ett el- och trafik-säkerhetsansvar.

403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning

Det är viktigt för Jernhusen att känna till, bedöma och hantera risker och faror innan dessa har en negativ inverkan på vår egen och/eller entreprenörers personals hälsa och säkerhet. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete syftar till att vi ska bedriva en verksamhet där arbetsmiljörisiker, oönskade händelser och ohälsa förebyggs. Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet och görs löpande i vår verksamhet, vid specifika händelser, inför stora projekt samt inför förändringar i organisationen. Skyddsronder görs kontinuerligt och skyddsombud äger rätten att stoppa arbete om det inte utförs på ett säkert sätt. Skyddsronder följs vid behov upp i en arbetsmiljökommitté varefter bolagets ledningsgrupp informeras vid behov.

Vid inträffade incidenter, tillbud eller olyckor startar alltid en uppföljning/utredning för att identifiera orsak och vidta korrigerande åtgärder för framtiden. Anmälan av olyckor, arbetsskada eller risker sker till närmaste chef, HR eller skyddsombud och tillbudsrapport upprättas. Missförhållanden kan även anmälas anonymt till visselblåsartjänsten.

Beroende på incidentens art kopplas rätt instans in för uppföljning och åtgärd. HR samlar in eventuella tillbudsrapporter som rör våra anställda, dessa följs upp i arbetsmiljökommittén löpande. Vid exempelvis trafiksäkerhetsincidenter startar vår trafiksäkerhetsgrupp en utredning enligt de rutiner som föreskrivs genom vårt trafiksäkerhetsansvar.

	2022		2021		2020	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	i.u	i.u	254	83%	334	82%
Varav besvarade den externa enkäten	i.u	i.u	182	72%	260	60%

403-3 Hälsovårdstjänster

Arbetsmiljö och hälsa ligger högt på agendan i organisationens olika forum och följs även upp på individnivå genom kontinuerliga avstämningar mellan chef och medarbetare. Vi följer hälsorisker även på övergripande bolagsnivå via vår årliga medarbetarundersökning bland annat gällande stressnivå, arbetsklimat och balans mellan jobb och fritid.

Jernhusen jobbar aktivt för att förebygga

ohälsa och erbjuder efter behov hälsovårdstjänster genom samarbete med traditionell företagshälsovård, men även genom andra aktörer, för att främja både fysiskt och psykosocialt välmående. Två exempel på det är att alla anställda erbjuds en grundläggande hälsokontroll vartannat år och kontinuerlig tillgång till anonym coachning och stöd hos extern samarbetspartner vid behov.

403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet

Arbetsmiljökommittémöten tillsammans med samverkansmöten hålls kontinuerligt samt vid påkallat behov, där representation från både

arbetsgivare- och arbetstagsidan finns med. Våra skyddsombud har också en viktig roll i detta arbete och finns med vid riskbedömningar.

403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhetsutbildningar bedömt utifrån roll, riskbedömning och ansvar är obligatoriska både för egen och entreprenörs personal. Detta är särskilt kopplat både till arbete i våra fastigheter nära spårmiljö men också i våra byggpro-

jekt. Vi tillgodoser också alla våra medarbetare med en grundutbildning inom "Bättre arbetsmiljö" i anslutning till att en anställning påbörjas hos oss, för att främja en god allmän kunskap om arbetshälsa och säkerhet på arbetet.

403-6 Friskvård

Friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer tillsammans med en bra balans mellan arbete och fritid är i fokus på Jernhusen. För att påverka allas hälsa i en positiv riktning och ge våra medarbetare en möjlighet att utveckla sin egen hälsokompetens ger Jernhusen stöd och uppmuntran till olika former av friskvård. Genom att erbjuda friskvårdsbidrag tillsammans med

andra hälsofrämjande insatser vill Jernhusen hjälpa till med förutsättningarna för att ha ett friskare liv och därmed må bättre. Jernhusen har en aktiv friskvårdsgrupp som arrangerar inspirationsföreläsningar, tävlingar och andra gemensamma aktiviteter.

403-7 Förebyggande arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisiker, se riskavsnittet på sidorna 52–56. Några av de aktörer vi samarbetar med i våra projekt och vår fastighetsförvaltning är exempelvis leverantörer, byggentreprenörer och deras underentreprenörer samt hyresgäster.

Jernhusens Uppförandekod för leverantörer i kombination med tydliga krav i upphandlingsdokument är exempel på hur vi skapar förutsättningar för goda arbetsmiljöer tillsammans med våra samarbetspartners.

Som engagerade beställare följer vi upp

våra krav och instruktioner genom ett aktivt deltagande i förvaltningen och i våra projekt. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter som vi som byggherre och fastighetsägare kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar till en god och säker arbetsmiljö i våra olika projekt och fastigheter.

Som en av grundarna och aktiv medlem i Håll Nollan jobbar vi med ständiga förbättringar inom arbetsmiljö på byggen, ett arbete som gynnar både oss själva, branschen och våra samarbetspartners. Inom Håll Nollan är vi aktivt representerade i såväl Styrgrupp som flera olika arbetsgrupper.

403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Samtliga Jernhusens medarbetare omfattas av de policyer, riktlinjer och andra krav som framgår av vårt interna ledningssystem för hälsa och

säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 och hälsa

Olycksfrekvensen är låg och det förekommer inga återkommande olyckor. Historiskt har ett fåtal olyckor inträffat, då i samband med idrottsaktiviteter tillhandahållna av Jernhusen eller i samband med resa till arbetsplatsen.

Jernhusens spåranläggningar och de högspänningsanläggningar som framför allt finns i depåer och på kombiterminaler är exempel på delar av Jernhusens verksamhet som innebär förhöjd olycksrisk för både medarbetare och andra som har våra fastigheter som arbetsplats. För att få vistas i spårmiljön måste utbildningen Uistelse i spår genomgå med godkänt resultat. Kunskaperna ska bekräftas vart tredje år.

Stress är den vanligaste arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Olyckor relaterade till fall, klämning, skärskador eller andra fysiska skador är sällsynta hos egen personal då vi är en

tjänstemanna- och beställarorganisation men är exempel på förekommande orsaker i vår värdekedja. Se vidare i not 403-6 för förebyggande hälsofrämjande åtgärder för att skapa bra balans mellan arbete och fritid och förebyggande av stress.

Dagar nedan avser arbetsdagar om åtta timmar och antalet arbetsdagar 2022 för Jernhusen var 249. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, med antal kvinnor/män inom parentes. Antal tillfällen av korttids- och långtidsfrånvaro anges ej då de är få i relation till antalet medarbetare och därför skulle kunna vara utpekande. Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej med.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro, fördelade på kön (k/m) (exkl. konsulter) i den egna verksamheten

Typ	2022		2021		2020	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar
Olycksfall, antal	0	0	0	0	0	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u	0,95% (0,51%/ 0,44%)	i.u	0,51% (0,30%/ 0,21%)	i.u	0,56% (0,13%/ 0,43%)
Långtidssjukfrånvaro	i.u	1,63% (0,77%/ 0,86%)	i.u	1,97% (0,94%/ 1,03%)	i.u	1,56% (0,79%/ 0,77%)
Dödsfall, antal	0	0	0	0	0	0

Ett av Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande fokuserar på att vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla för alla som kommer i kontakt med oss eller våra fastigheter. Målet omfattar entreprenörer och leverantörer som bidrar till utvecklingen av våra fastigheter, hyresgäster och andra som har våra fastigheter som sin arbetsplats samt resenärer och besökare på våra stationer. Målet syftar till att ingen ska komma till allvarlig skada till följd av vårt ansvar som arbetsgivare, byggherre, fastighetsägare, infrastrukturförvaltare och innehavare av starkströmsanläggningar. Mätetalet är ett sätt att följa upp resultatet av vårt systematiska säkerhets- och trygghetsarbete och krav på skäliga villkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder

Jernhusens roll som samhällsfunktion ställer höga krav på efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. Under 2016 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och 2017 beslutade styrelsen om uppdaterad uppförandekod för medarbetare. 2018 genomfördes en genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter för att identifiera risker och förbättringsområden. Genomlysningen bidrog även till att fortbilda medarbetare i de mänskliga rättigheterna. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande genomförs kontinuerligt värdegrundsarbete och utbildning i arbetsmiljö.

Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten. Som uppföljning på området redovisar Jernhusen antal inkomna

Mätetalet är definierat som att ingen ska skadas så allvarligt till att det leder till mer än 24 timmars sjukfrånvaro, varken av fysiska eller psykiska skäl. Målet och mätetalet antogs december 2020 varför 2021 var första året utfallet ingick i vår rapportering.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro i bolagets värdekedja

Typ	Antal tillfällen	
	2022	2021
Olycksfall	9	4
Tillbud	12	3
Sjukfrånvaro, mer än 24 timmar	0	0
Dödsfall	0	0

klagomål som har koppling till kränkning av mänskliga rättigheter och diskriminering.

Klagomål definieras i redovisningen i den här noten som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2022 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visuellblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gångse hantering av inkomna ärenden, inklusive klagomål kring mänskliga rättigheter, är att den som mottar ärendet vidarebefordrar det till ansvarig person inom Jernhusen eller, när ansvaret åligger annan part, underrättar denne när så är möjligt. Ansvaret för hantering av klagomålen ligger på den del av organisationen som klagomålet berör. Vid behov stödjer enheter som säkerhetsavdelningen.

Under 2022 har inget diskrimineringsärende som bedömts vara relevant kommit till bolagets vetenskap.

För rapporteringsändamål stämmer projektledaren för hållbarhetsredovisningen av alla inrapporterade klagomål mot de 30 artiklarna i Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna. De klagomål som kategoriseras som relevanta utreds vidare. Efter utredning vidtas erforderliga åtgärder både för att hantera det specifika klagomålet och för att i möjligaste mån förebygga att en liknande situation ska uppstå igen. Till möjliga förebyggande åtgärder hör utbildningar

och upprättande och komplettering av styrdokument som instruktioner och riktlinjer. De flesta klagomål som framförs uppfyller inte definitionen av klagomål ovan och kategoriseras därför som ej relevanta.

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder visselblåsarfunktionen. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2022	2021	2020	2019
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	0	0	0	1
Ej relevanta	0	0	0	0
Relevanta där vidare utredning skett	0	0	0	1
Hanterade och avslutade ärenden	0	0	0	1

¹⁾ Med klagomål avses i detta sammanhang att Jernhusens kunder, medarbetare eller andra intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. Allmänna synpunkter och generella missnöjesyttringar anses i detta sammanhang inte som klagomål.

²⁾ Enligt FN:s råd för mänskliga rättigheter och vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Klimatneutralt

Genom att utveckla fastigheter invid järnvägs-systemet bidrar vi till ett energieffektivt och klimatsmart fraktande och resande med tåg i Sverige. Vi prioriterar, utöver depåer och stationer, hotell och kontor eftersom dessa byggnadstyper i stationsnära lägen främjar kollektivt resande mest.

Fastighetsutveckling och -förvaltning har idag generellt en negativ påverkan på klimatet, framför allt till följd av utsläpp relaterat till:

- Material
- Energianvändning
- Avfall
- Transporter till och från fastigheterna.

Sedan 2020 är ett av bolagets tre övergripande strategiska mål att hela vår verksamhet ska vara klimatneutral senast år 2045. Målet är i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella klimatmål. Vårt mål inkluderar att vi ska ha halverat vår påverkan till 2030. Målet följs upp genom intensitetsmättet kg CO₂e/BTA.

För att jobba systematiskt med att minska bolagets negativa påverkan har vi en Färdplan för klimatneutralt Jernhusen som beskriver vår kontext, vårt åtagande och vår väg till att nå målet.

Resurseffektivitet och växla till material med låg påverkan är tillsammans med återbruk i stor skala samt andra cirkulära resursflöden, är avgörande för att vi ska lyckas. Här vill vi vara en aktiv aktör genom att både agera utbud och efterfrågan.

Under ett par års tid har vi kompetensutvecklat organisationen i klimatfrågan, bolagets

påverkan och hur vi kan minimera den. Vi har byggt både en bred grundkompetens i organisationen och erbjudit vissa roller fördjupade utbildningar. Att förstå är första steget till att kunna göra bättre val. Parallellt byggs systemstöd och rutiner för att effektivt kunna hantera denna stora mängd data och göra den till beslutsunderlag i vår vardag.

För våra stora utvecklingsprojekt finns målgränsvärden för olika byggnadstyper som ger ett riktvärde för maximal mängd utsläpp relaterat till uppförandefasen. Utifrån varje projekts specifika förutsättningar, som preciseras i programfasen, åsätts projekten ett projektspecifikt värde som blir en koldioxidbudget för genomförandet. Ett liknande arbetssätt avses implementeras i förvaltningen.

Utöver att styra på intensitetsmått rapporterar vi vår klimatpåverkan i enlighet med GHG-protokollets tre scope. Läs mer om våra mål på sidorna 14-16 och i färdplanen.

Det är komplext och tar tid att komplettera de konventionella dimensionerna tid, kostnad och kvalitet med klimatfrågan så att det på riktigt ändrar hur vi gör våra affärer.

För att bygga och dela erfarenhet och kunskap är vi aktiva i flera sammanhang. Exempelvis är vi medlemmar i Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30) som är ett lokalt initiativ för att ha en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 i Malmöregionen. Basen för LFM30 är metodutveckling i framkant och ett öppet samarbete mellan aktörer knutna till branschen.

302-1 Energianvändningen inom organisationen

En av Jernhusens fastighetsbestånds största påverkan på miljön är användning av energi. Därför följs energianvändningen noggrant på månatlig basis och inköpt el är från förnybara källor. Även fjärrvärme och fjärrkyla kommer till stor del från förnybara källor men då komplett information saknas lämnas ingen uppgift om fördelningen.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive medslag på fastigheter och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in av Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och för hyresgästernas verksamhet. Utöver den av Jernhusen inköpta energin har hyresgäster eget energiinköp på vissa fastigheter, men den energianvändningen redovisas inte här. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut.

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

på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras. Energianvändningen följs upp och sammanställs månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Energianvändningen har minskat med nästan 6 procent jämfört med 2021. För både 2020 och 2021 finns dock fortfarande en effekt av Covid-19 som är svår att kvantifiera och gör utfallet svårare att tolka. Exempelvis leder färre besökare på stationerna till lägre energianvändning hos hyresgästerna men samtidigt avges mindre värme vilket påverkar energianvändningen för uppvärmning.

Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2022	2021	2020
El	72 883	72 687	71 276
Fjärrvärme	46 339	51 023 ¹⁾	39 151
Fjärrkyla	2 819	3 702	2 915
Biogas	1 869	2 957	2 364
Summa	123 901	130 369	115 706

¹⁾ 2021 rapporterades för fjärrvärme felaktigt 51 335 MWh.

Jernhusen investerar för att öka den egna produktionen av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Under 2021 driftsattes två nya solcellsanläggningar på två depåfastigheter i Gävle med en samlad förväntad årsproduktion på cirka 300 MWh.

Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2022	2021	2020
Solel	387	118	88

302-3 302-4 Energieffektivisering och energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltningen av Jernhusens bestånd. Målet är att fram till 2030 halvera energiintensiteten definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter bruksarea (kWh/BRA). Energianvändningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna energiabonnemang, varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1. Därtill är energianvändningen och arean i denna not justerad efter årets jämförbara bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under året och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Energieffektivisering och energiintensitet

	2022		2021		2020	
	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA
Total användning	135 562	194	142 562	219	142 316	218
Effektivisering		-25		1,0		-27
Effektivisering, relativt föregående år, %		-11%		0,5%		-11%
Effektivisering, relativt basåret 2008 år, %		-37%		-29%		-29%

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla. Resultatet av energieffektiviseringsarbetet beräknas genom differensen mellan föregående års normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Arbetet med energieffektivisering och driftoptimering specificeras i not 305-5 nedan.

Energiintensiteten har minskat med 11 procent jämfört med 2021. Utöver den minskade energianvändningen ligger en ökning av area i beräkningsunderlaget som grund till minskningen. Förändringen av area beror på att Jernhusen har skannat alla sina fastigheter, och då har flertalet fastigheter fått en ny bruksarea. Totalt resulterade det i en något ökad area för hela fastighetsbeståndet.

305-1 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Under 2022 har Jernhusen konverterat en av två biogasanläggningar för uppvärmning till fjärrvärme och har därför numera bara en gasanläggning ämnad för värmeproduktion. Utsläpp kopplade till förbränningen på den kvarvarande anläggningen är noll för 2022 till följd av användandet av biogas som bränsle. Utsläppsfaktorn för biogasen omfattar växthusgaserna koldioxid, lustgas och metan och är hämtad från Energiföretagen. Utsläppen från gasanvändning representeras av en eldstad med naturgas som energikälla. Utsläppsfaktorn är hämtad från leverantören.

Läckage från kylaggregat som innehåller köldmediamotsvarar påfyllnadsmängden, något som kan hämtas från årliga besiktningsprotokoll. Data från utsläpp av köldmedia släpar efter med ett år på grund av att besiktningsprotokollen

från föregående år inte är färdiga i tid till årsredovisningen. Under 2021 identifierades läckage från ett aggregat i Hagalundsdepån. Årets rapportering innehåller precis som 2021 bara de besiktningspliktiga aggregaten på Jernhusens fastigheter. Målet är att utöka till att rapportera läckage från alla aggregat på fastigheterna framöver.

Utsläppsfaktorerna för företags- och personbilar är hämtade från Transportstyrelsen som inte anger vilka växthusgaser som är inkluderade. Beräkningen av utsläpp från företagsbilar har under året utvecklats till att beräknas på respektive fordons körda distans och beräknade utsläppsfaktor, istället för den tidigare schablonen.

Basår för rapporteringen är 2020.

Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Ton CO ₂ e	2022	2021	2020
Gas för värmeproduktion	1,2	1,0 ¹⁾	10 ¹⁾
Företagsbil	17	15 ²⁾	0
Personbil (privat bil i tjänst)	8	7	92
Köldmedia	25	0	i.u.
Summa	51	23	102

¹⁾ 2021 och 2020 rapporterades felaktigt 0 ton CO₂e respektive 9 ton CO₂e för Gas för värmeproduktion.

²⁾ 2021 rapporterades 11 ton CO₂e enligt tidigare beräkningsmetod.

305-2 Utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Nytt för 2022 är att utsläppen för alla tre energislag redovisas enligt både den marknadsbaserade (Market based method) och den platsbaserade (Location based method) allokeringmetoden. För den marknadsbaserade allokeringmetoden beräknas CO₂e-utsläppen utifrån vilken produkt Jernhusen köper av leverantören, medan den platsbaserade metoden redovisar utsläppen för respektive nät och leverantörs standardprodukt. Jernhusen ämnar att köpa ursprungsgaranterad eller klimatneutral energi där det är möjligt, och undersöker löpande möjligheten att konvertera ytterligare energiabonnemang till bättre miljöval. Under 2022 konverterades åtta stycken av Jernhusens fjärrvärmeabonnemang till klimatneutral energi eller energi med bättre miljöval. Genom att vara en aktiv och kravställande part hoppas vi bidra till att fler leverantörer producerar mer klimatneutral energi.

För Jernhusens elinköp blir de marknadsbaserade utsläppen noll, då vi köper in ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el. För den platsbaserade allokeringmetoden används en utsläppsfaktor för den nordiska elmixen, som avser både produktionen av el och utsläpp kopplat till import och export. Utsläppsfaktorn togs fram 2021 av Naturvårdsverket utifrån en ny metod och är högre än den tidigare utsläppsfaktor, vilket gör att utsläppen av växthusgaser

för 2022 och 2021 är högre än 2020. I fotnoten ses vad 2020 skulle vara med den nya utsläppsfaktorn. Det anges ej vilka växthusgaser som är inkluderade i utsläppsfaktorn.

Utsläpp för fjärrvärme och fjärrkyla är beräknat på utsläppsfaktorer inhämtade från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2021 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme omfattar växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas. Här redovisas de utsläpp som kopplas till förbränningen vilket motsvarar huvudparten av utsläppen. Några av Jernhusens leverantörer finns inte med i Energiföretagens sammanställning, och för de fallen har Jernhusen kontaktat energiproducenten direkt för inhämtning av värden. För de platsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för leverantörens standardprodukt, medan för de marknadsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för den produkt Jernhusen betalar för.

För Jernhusens platsbaserade utsläpp av växthusgaser ses en ökning trots den minskade mängden köpt energi, se not 302-1 Energianvändningen inom organisationen. Anledningen till det är att fjärrvärmeleverantörernas utsläppsfaktorer har ökat, vilket resulterar i en större ökning av utsläpp från fjärrvärme.

Basår för rapporteringen är 2020.

Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Ton CO ₂ e	2022	2021	2020
El (marknadsbaserad)	0	0	0
El (platsbaserad)	5 452	5 437	4 134 ¹⁾
Fjärrkyla (marknadsbaserad)	0,2	0,5	16
Fjärrkyla (platsbaserad)	55	53	59
Fjärrvärme (marknadsbaserad)	1 997	2 078 ²⁾	1 979 ²⁾
Fjärrvärme (platsbaserad)	2 487	2 211	2 006
Summa (marknadsbaserad)	1 997	2 078	1 995
Summa (platsbaserad)	7 994	7 701	6 199

¹⁾ Ny beräkningsmetod av utsläppsfaktor resulterar i högre utsläpp. Omräknat skulle 2020 vara 5 331 ton CO₂e.

²⁾ 2021 och 2020 rapporterades för fjärrvärme felaktigt 3 437 ton CO₂e respektive 2 098 ton CO₂e.

Såsom beskrivs i not 305-3 redovisas klimatpåverkan till följd av hyresgästernas energi-användning här i scope 2 av mättekniska skäl. Utsläppen kopplat till hyresgästernas energi-användning beräknas på samma sätt som resterande energis utsläpp. Cirka 90 procent av

hyresgästenergin utgörs av el som tillhandahålls av Jernhusen. Resterande cirka tio procent utelämnas i redovisningen på grund av avsaknad av information från hyresgästerna avseende deras energiinköp.

305-3 Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Jernhusens mest väsentliga klimatpåverkan härstammar från material, transporter, avfall och den energi som används på våra fastigheter. Det medför att vår rapportering av klimatpåverkan i scope 3 sker i sju kategorier, varav kategori 13 avseende hyresgästenergin av mättekniska skäl redovisas som en del av scope 2.

Jernhusen har initierat arbetet med att etablera metoder och system för att kunna mäta och styra klimatpåverkan. För vår projektverksamhet inför vi kg CO₂e/BTA som intensitetsmått.

För energi och tjänsteresor har vi faktiska mängder som bas för redovisningen. För avfall redovisar vi utsläpp baserat på schabloner. Övriga uppgifter är baserade på inköpsvolym

mätt i kronor för relevanta inköpskategorier, så kallad spenddata, och applicering av schabloner. Målet är att kommande år fortsätta höja kvaliteten i rapporterad klimatpåverkan genom att minska andelen som är baserad på spenddata och successivt övergå till att samla in faktiska mängder, exempelvis använda material, mängd och typ av byggavfall och transporter. De faktiska utsläppen är sannolikt högre för flera av kategorierna än vad som rapporteras här. Som underlag för flera av beräkningarna används erfarenhetsvärden och uppskattning som tagits fram tillsammans med Akademiska Hus och Specialfastigheter.

Basår för rapporteringen är 2020.

Beräkningsgrunder för respektive utsläppskategori:

1. Köpta varor och tjänster

Årets rapportering är baserad på spenddata, det vill säga de belopp i kronor vi köpt olika varor och tjänster för. Uppskattningar av fördelningen mellan material och tjänster har gjorts. Under året har få nyproduktionsprojekt bedrivits varför materialinköpen liksom tidigare år varit väsentligt lägre än ett troligt normalår. Därtill har renoveringar, hyresgästpassningar med mera skett. Inköpta tjänster består till stor del av kvalificerade konsulttjänster som arkitekter och projektörer. Material har utifrån erfarenhetsvärden åsatts klimatpåverkan om 17 gram CO₂e/krona och påverkan för tjänster i genomsnitt fyra gram CO₂e/krona.

3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter

Här redovisas klimatpåverkan från energi-användning som inte är relaterad till den förbränningen av bränslen, så som produktion av bränsle och transporter. För elanvändningen är utsläppsfaktor hämtad Naturvårdsverket, där det inte redovisas vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme hämtas ifrån Energiföretagens hemsida (www.energiforetagen.se) och är uppdelad i en direkt del (förbränning) och i en indirekt del (produktion och transport av bränslet), där den senare är utsläpp i scope 3. Till denna beräkning användes den platsbaserade utsläppsfaktorn. Använd biogas kommer ifrån producenter i Danmark och är tillverkad enligt Eneginet.dk:s certifieringssystem. Utsläppsfaktorerna för biogas hämtas ifrån Energiföretagens hemsida. För både

fjärrvärme och biogas ingår växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas. För naturgas används utsläppsfaktor från leverantören, som inte anger vilka växthusgaser som ingår.

4. Uppströms transport och distribution

Här redovisas beräknad påverkan från transporter till och från våra fastigheter i samband med ombyggnationer och hyresgästpassningar. Årets rapportering är baserad på spenddata.

5. Avfall

Avfallsmängderna är beräknade utifrån mestadels spendbaserade schabloner för hur mycket avfall som genereras i byggverksamheten och för vad kontorsanställda ger upphov till. Ambitionen är att på sikt sammanställa avfallsmängder från hyresgästernas verksamhet samt öka andelen utsläpp beräknade på mängddata istället för schablon.

6. Affärsresor

För beräkning av klimatpåverkan har Naturvårdsverkets verktyg för transportutsläpp använts (<https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/>). Underlag är resebyrårapporter över resta sträckor och redovisade utlägg för transportslagen flyg, tåg och taxi samt för antal hotellnätter. Resor med privat bil i tjänsten redovisas i not 305-1.

7. Anställdas pendling

Påverkan av pendlingsresor beräknas utifrån antaganden om årligt antal arbetsdagar förlagda till kontor, andel som kör bil och genomsnittlig körsträcka. Genomsnittsutsläpp för personbil sätts till 120 g CO₂e/km (nyre-

gistrerade bilar enligt Transportstyrelsen). Resor med kollektivtrafik räknas som koldioxidneutrala precis som cykel och gång.

13. Nedströms hyrda tillgångar (hyresgästenergi)

Då vi av mättekniska skäl i dagsläget ej kan separera hyresgästenergin från fastighetsergin redovisas klimatpåverkan från den i scope 2, se not 305-2.

Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Ton CO ₂ e	2022	2021	2020
1. Köpta varor och tjänster	7 803	7 184	4 082
Material i byggprojekt	5 310	6 127	3 729
Inköpta tjänster	2 493	1 057	353
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	1 246	1 271	1 186
4. Uppströms transport och distribution	223	258	199
5. Avfall	338	390	320
Hyresgäster	i.u.	i.u.	i.u.
Byggverksamhet	335	386	316
Egen verksamhet	3,4	4	4
6. Affärsresor	41	6	12
Flyg	23	4	9
Tåg	13	0,8	1,3
Taxi	0,4	0,1	0,3
Hotell	5	1,3	1,7
7. Anställdas pendling	25	8	22
13. Nedströms hyrda tillgångar (hyresgästenergi)	Redovisas i Scope 2	Redovisas i Scope 2	Redovisas i Scope 2
Summa	9 677	9 116	5 822

305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Jernhusen arbetar systematiskt med att hela tiden förbättra energiprestandan på fastigheterna för att minska energianvändningen och därmed utsläppen av växthusgaser. Det arbetet sker främst genom energieffektiviseringsprojekt och driftoptimeringar, men även uppmuntran till förändrade beteenden och ombyggnationer som

syftar till förbättrad energiprestanda.

Nedan presenteras fyra av de projekt genomförda 2022 som har haft som mål att leda till en effektivisering på minst 20 procent sett till prestandan på de specifika komponenterna projektet omfattar. I projekten i tabellen har bland annat mer effektiva belysningsarmaturer och

ventilationsaggregat installerats och reduktionerna av växthusgasutsläpp i projekten uppgår estimerat till sammanlagt 86 ton CO₂e.

Reduktionen av koldioxidekvivalenter gäller primärt scope 2-utsläpp, men även till viss del

scope 3-utsläpp i kategori 3. Utsläppsfaktorerna som använts för att beräkna reduktionen är samma som för respektive mediaslag enligt den platsbaserade metoden i not 305-2.

Energieffektiviseringsprojekt

Energiinventeringsprojekt				Beräknad effektivi- sering i procent	Reduktion av utsläpp ton CO ₂ e/år	Minskad energi- användning MWh
	Plats	Källa	Media			
Byte av ventilations- aggregat	Tillberga depå	Beräkning	El	28%	1,9	21
Byte av inomhusbe- lysning	Örebro Centralverkstaden	Beräkning	El	77%	83	896
Byte av bangårdsbe- lysning	Årsta crossdock	Beräkning	El	44%	0,6	6
Byte av bangårdsbe- lysning	Hagalund bangård	Beräkning	El	44%	0,5	6
Summa					86	929

I löpande förvaltningen sker ett kontinuerligt arbete med driftoptimerande åtgärder. Målsättningen är att energieffektivisera Jernhusens fastigheter och verksamheternas energianvändning med bibehållet eller bättre inomhusklimat. I samarbete med Jernhusens driftpartner följs energianvändningen upp månadsvis, där energiauavvikelse och driftoptimerande åtgärder redovisas per fastighet. Detta underlag sammanställs varje månad och följs upp centralt för att säkerställa att arbetet fortlöper i bibehållen takt. Liksom 2021 har en utmaning 2022 varit att använda senaste åren som referensår med pandemin som påverkat flöden av människor och verksamhetsutövande

i våra fastigheter kopplat till energianvändningen.

Sedan 2017 har Jernhusen ett bolagstäckande digitaliseringsprojekt där fastigheterna en efter en digitaliseras. Syftet med projektet är bland annat att ge bättre förutsättningar för en energieffektiv fastighetsdrift, och i längden leda till en minskad energianvändning om 20 procent. I projektet får fastigheterna ett modernt styrsystem som tillåter fastighetsdrift på distans, och manuellt avlästa mätare ersätts av nya fjärravlästa mätare. Där det är nödvändigt installeras även nya mätare för få en högre detaljeringsgrad i mätningen.

Lönsam tillväxt

Jernhusens fastigheter fyller en viktig funktion i samhället och har en positiv påverkan på samhället ur ett hållbarhetsperspektiv i sin helhet. Dock kan fastighetsförvaltningen och Jernhusens utvecklingsprojekt ha negativ påverkan rörande bland annat utsläpp, arbetsmiljö och biologisk mångfald. Genom att säkerställa en lönsam tillväxt ger vi oss förutsättningarna att arbeta med vår påverkan på omvärlden och nå målen om klimatneutralitet och säkert, sunt och tryggt. Mer om målen och hur det följs upp finns att läsa på sidorna 14–16.

Ett framtidssäkrat fastighetsbestånd är basen för vår ekonomiska bärkraft. Det inkluderar byggnader och fastigheter som är sunda för människor och miljö, attraktiva för hyresgäster och besökare, samt motståndskraftiga mot klimatförändringar. Sedan 2021 arbetar Jernhusen med klimatscenarioanalyser för verksamheten enligt TCFD (Task-Force on Climate-Related Financial Disclosure) för att säkerställa att vi står väl rustade inför de risker klimatförändringarna innebär för oss som bolag, och kan ta vara på de möjligheter som uppstår. Mer om Jernhusens arbete med klimatförändringarnas effekter går att läsa på sidorna 57–63.

För att säkerställa av alla fastigheters framtida värde och funktionalitet har även fastighets-specifika klimatriskanalyser utförts under 2022. Detta har resulterat i en bolagsövergripande handlingsplan för att klamsäkra våra fastigheter. Ambitionen framöver är att konkretisera handlingsplanen ytterligare och skapa fastighetsspecifika åtgärdsplaner, samt att få ut analyserna och kunskapen till organisationen – bland annat genom att ha ett visualiseringsverktyg för de mest angelägna riskerna. Under

analysarbetet har dialog förts med kommuner i samband med efterfrågan av underlag, samt med andra bolag för erfarenhetsutbyte. Jernhusen rapporterar i år för första gången graden av förenlighet med EU:s gröna taxonomi. Ett omfattande arbete har utförts för att granska taxonomins krav på vår verksamhet och våra fastigheter. Under 2022 har vi även lanserat ett nytt ramverk för grön finansiering, som bygger på taxonomins krav men där vi höjt ribban genom med ytterligare krav på byggnadscertifiering och energieffektivitet. Ramverket lanserades i samband med att Jernhusen bjöd in till en finansmarknadsdag med intressenter från finansmarknaden. Jernhusens grad av taxonomiförenlighet samt mängd av grön finansiering ses som sätt att utvärdera vår framgång på området och kommuniceras utöver i årsredovisningen genom vår årliga investerarrapport som finns under finansiell information och obligationsprogram på www.jernhusen.se. Mer om Jernhusens gröna finansiering går att läsa på sidan 40, medan mer om taxonomi går att läsa nedan.

Miljöcertifiering av byggnader är ett verktyg för att minimera negativ påverkan både under uppförandefasen av nya byggnader och förvaltning av befintliga, och vi certifierar kontinuerligt stor del av våra projekt och byggnader. Med hjälp av certifieringssystemen samt taxonomins krav på miljömässig och social hållbarhet gör vi vårt yttersta för att maximera vår positiva och minimera vår negativa påverkan.

Taxonomirapportering

Europa står inför en omfattande grön omställning. Ett av EU:s viktiga verktyg för att nå klimatmålen är taxonomi som är ett sätt att kategorisera verksamheter utifrån deras påverkan på klimatet.

För att nå EU:s klimatmål behöver investeringar i större utsträckning styras mot hållbara projekt och verksamheter. En grundförutsättning för detta är att investerare, företag och beslutsfattare kan jämföra investeringar utifrån gemensamma definitioner av vad som är hållbart. Etableringen av ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara verksamheter, en grön taxonomi, är därför en central åtgärd. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av EU:s sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, samt uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet.

Jernhusens verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter. Verksamheten träffas av ett antal olika ekonomiska verksamheter definierade i taxonomi och har möjlighet att bidra till miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, och miljömål 2, anpassning till klimatförändringar. Jernhusens verksamhet bedöms dock främst bidra till miljömål 1, varför bolagets ekonomiska verksamheter utvärderas mot detta miljömål. Verksamheterna träffas av ett antal tekniska kriterier som omfattas av Annex 1, den bilaga till den delegerade rättsakten för klimat som innehåller beskrivningar av verksamheter och granskningskriterier för miljömål 1. Jernhusens stationer, depåer och kombiterminaler samt stationsverksamhet på fastigheter som inte ägs

av Jernhusen syftar till att stödja järnvägen och skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande på järnväg och inkluderas därför inom verksamhet 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport. Andra fastigheter i beståndet, däribland kontors- och hotellfastigheter, träffas av verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Jernhusen bedriver även bygg- och projektutveckling i järnvägsnära lägen, denna verksamhet träffas av antingen 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport eller 7.1 Uppförande av nya byggnader. Utöver det bedriver koncernen viss reklamverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen samt tillfälliga verksamheter på ett fåtal fastigheter. Dessa omfattas inte av någon aktivitet i taxonomi.

PRINCIPER FÖR RAPPORTERING

Som huvudprincip har Jernhusen antagit att samtliga fastighetsintäkter, investeringar och fastighetskostnader som är förknippade med en viss verksamhet har samma klassning som den aktuella verksamheten. Ett undantag är investeringar i utredningar och projektering för annan verksamhet än den som för närvarande bedrivs på fastigheten. De investeringarna har klassificerats enligt den verksamhet de är syftade att leda till, förutsatt att det bedömts rimligt att byggnation kommer att påbörjas i närtid.

Fastighetsintäkter, som redovisas i koncernens rapport över totalresultat, motsvarar för Jernhusen taxonomins definition av omsättning. De driftkostnader som enligt taxonomi ska ingå i OpEx är begränsade till kostnader för reparation och underhåll och är därför väsentligt lägre än de driftkostnader Jernhusen rapporterar i totalresultatet. Kapitalutgifter i tabellen motsva-

rar taxonomins definition av CapEx (tillägg till materiella och immateriella tillgångar inklusive rörelseförvärv under det berörda räkenskapsåret före avskrivningar och alla slags omvärderingar). De totala kapitalutgifterna framgår av raderna "Förvärv" och "Investeringar" i not 13 och raden "Årets investeringar" i not 15.

Samtliga fastighetsintäkter liksom samtliga driftkostnader har allokerats direkt till respektive verksamhet genom att de redovisats på resultatställen som är unika för varje fastighet eller verksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen. Kapitalutgifter redovisas på unika projektnummer, varav de flesta är kopplade till en viss fastighet.

De kapitalutgifter som inte omfattas av taxonomin avser koncernövergripande investeringar som inte är hänförliga till någon verksamhet definierad i taxonomin. Den omsättning och de driftkostnader som inte omfattas av taxonomin utgörs huvudsakligen av intäkter från, och kostnader för, markfastigheter, däribland parkeringsfastigheter, utan koppling till infrastruktur samt reklamintäkter och tillhörande kostnader på fastigheter som inte ägs av Jernhusen.

GRANSKNING AV TEKNISKA KRITEIRIER

Under 2022 har Jernhusens fastigheter som omfattas av taxonomin systematiskt granskats mot samtliga tekniska kriterier för väsentligt bidrag och att inte orsaka betydande skada för taxonomiförenlighet. Gemensamt för alla fastigheter har varit att klimatriskanalyser har utförts där alla risker definierade i taxonomins Tillägg A har utvärderats med hjälp av data tillgänglig hos framför allt SMHI, MSB, SGI och alla kommuner. Utfallet av analyserna har sedan resulterat i en bolagsövergripande handlingsplan, som i fortsättningen ska konkretiseras för respektive fastighet. För fastigheter under verksamhets-

kategori 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport uppfylls resterande kriterier för befintlig byggnad genom att svensk lagstiftning följs.

För Jernhusens kontor- och hotellfastigheter som ingår i ekonomisk verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader har kriterier för väsentligt bidrag rörande styr- och övervakningssystem samt primärenergital (för byggnader uppförda den 31 december 2020 eller tidigare) granskats, där primärenergitalet har beräknats för fastigheterna och jämförts mot gränsvärden för att vara inom de 15 procent bästa gällande energiprestanda i det nationella byggnadsbeståndet. Den största utmaningen gällande taxonomiförenlighet är just gränsen för topp 15 procent, där ett antal av fastigheterna inom ekonomisk verksamhet 7.7 inte klarar gränsen. Där det är möjligt kommer vi att arbeta för att förbättra energiprestandan med målsättningen att komma inom topp 15 procent.

För Jernhusens utvecklingsprojekt inom ekonomisk verksamhetskategori 6.14 tillämpas ytterligare kriterier gällande avfallsgenerering och -hantering vid rivning och konstruktion, samt kriterier gällande känslig biologisk mångfald. Långt gångna projekt med utarbetade hållbarhetsprogram har antagits som förenliga med taxonomin då styrningen pekar mot det. Där hållbarhetsprogrammen inte anses tillräckliga eller där insynen i projekten inte varit tillräcklig har projekten tills vidare antagits inte vara förenliga med taxonomin, tills styrning mot taxonomiförenlighet har upprättats eller projekt avslutas och kan följas upp.

Utvecklingsprojekt inom verksamhetskategori 7.1 Uppförande av nya byggnader har i regel till denna årsredovisning antagits inte vara förenliga med taxonomin då de flesta projekt är i för tidiga skeden för att kunna avgöra taxonomiförenlighet eller inte. Där projekten

kommit längre är taxonomiförenlighet inarbetat i projektens hållbarhetsprogram genom kravställning på uppfyllnad av alla kriterier och förenlighet är därmed antagen. Samtliga utvecklingsprojekt inom 7.1 ämnas att certifieras inom BREEAM, vilket ses som ett stort hjälpmedel vid uppföljning av projektens taxonomiförenlighet. Alla utvecklingsprojekt inom verksamheterna 6.14 och 7.1 kommer att följas upp vid avslutat projekt för att säkerställa att projektet uppfyllde alla tillämpliga kriterier inom respektive verksamhetskategori i taxonomin.

SOCIALA MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

För att vara taxonomiförenlig behövs även de sociala minimiskyddsåtgärderna uppfyllas. Som fastighetsägare till ett varierat fastighetsbestånd ställs Jernhusen inför många olika typer av utmaningar rörande framförallt mänskliga rättigheter. Under 2018 genomfördes under ledning av Enact en gapanalys av Jernhusens arbete utifrån FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Där identifierades och kvantifierades riskområden i Jernhusens verksamhet och värdekedja. Exempel på för Jernhusen utmärkande riskområden som uppdagades är tillgänglighet på stationer, säkerhet vid särskilda aktiviteter i eller i närhet av spårområden, samt arbetsvillkor för arbetstagar hos godstransportörer som trafikerar våra kombiterminaler.

Resultatet av gapanalysen har varit ett stort bidrag till Jernhusens arbete med mänskliga rättigheter, som är djupt rotat i organisationen i form av personal, processer och rutiner i den dagliga verksamheten. Då detta anses vara ett viktigt ämne för Jernhusen ligger ett stort fokus på förebyggande arbete, samarbeten med andra aktörer, kravställning, säkerhetsstyrning, utbildning, anvisningar och kontroller. Mänskliga

rättigheter är även implementerat i flertalet policyer, bland annat Jernhusens policy för hållbara affärer, kommunikationspolicy och personalpolicy. Krav rörande social hållbarhet ställs även i uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer. Nämda dokument behandlar även till stor del antikorruption, sund konkurrens och skattefrågor, där även specifika riktlinjer finns.

Ämnet följs kontinuerligt upp inom ramen för den löpande verksamheten, exempelvis sammanställs olyckor och tillbud som relaterar till vårt ansvar som innehavare av järnvägsinfrastruktur, samt genom revisioner inom projekten. Olyckor och tillbud både i egen verksamhet och i värdekedjan sammanställs i noterna 403-9 och 403-10. Arbetsrelaterade skador och hälsa på sidan 113. Fall av missförhållanden kan även anmälas anonymt genom Jernhusens visselblåsarfunktion. Dessa ärenden sammanställs i not 406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder på sidorna 113-114. Fall av inskränkning av mänskliga rättigheter och antikorruption rapporteras även inom ramen för bolagets Compliance-rapport som delges ledning och styrelse. Om fall av missförhållanden gällande mänskliga rättigheter uppdagas medverkar Jernhusen till gottgörelse i den mån det är möjligt.

Med ovan beskrivna processer anser vi att Jernhusen uppfyller taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder. Under 2022 har Jernhusen inte haft någon fällande dom rörande mänskliga rättigheter, korruption, skatteärenden eller sund konkurrens.

Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter (CapEx)				Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, 2022-01-01 — 2022-12-31	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
Ekonomiska verksamheter	Kod	Absoluta kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem						
		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M	O		
VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Infrastruktur för järnvägstransport	6.14	495	59	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	59	M			
Uppförande av nya byggnader	7.1	60	7	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	7				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1	0	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	0				
Summa		556	67														67				
Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
Infrastruktur för järnvägstransport	6.14	81	10																		
Uppförande av nya byggnader	7.1	179	21																		
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	8	1																		
Summa		269	32																		
Totala kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin		825	99																		
VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Kapitalutgifter för de verksamheter som inte omfattas av taxonomin		11	1																		
Totala kapitalutgifter		836	100																		

Samtliga kapitalutgifter som är hänförliga till någon av de ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin avser investeringar i fastigheter.

Driftkostnader (OpEx)

Driftkostnader (OpEx)				Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av driftkostnader, 2022-01-01 -- 2022-12-31	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
			Absoluta driftkostnader	Andel av driftkostnader	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem					
Ekonomiska verksamheter																	Kod	MSEK	%	%	%
VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																					
Infrastruktur för järnvägstransport			6.14	68	91	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	91	M	O	
Uppförande av nya byggnader			7.1	0	0	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0			
Förvärv och ägande av byggnader			7.7	1	1	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	1			
Summa			69	92														92			
Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																					
Infrastruktur för järnvägstransport			6.14	0	1																
Uppförande av nya byggnader			7.1	0	0																
Förvärv och ägande av byggnader			7.7	4	6																
Summa			5	6																	
Totala driftkostnader från verksamheter som omfattas av taxonomin			74	98																	
VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Driftkostnader för de verksamheter som inte omfattas av taxonomin			1	2																	
Totala driftkostnader			75	100																	

Omsättning

Omsättning	Kod	Absolut omsättning	Andel av omsättningen	Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Taxonomiförenlig andel av omsättning, 2022-01-01 -- 2022-12-31	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
				Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald och ekosystem				
Ekonomiska verksamheter		MSEK	%	%	%	%	%	%	%	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej	%	M	O
VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Infrastruktur för järnvägstransport	6.14	1 293	79	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	79	M	
Uppförande av nya byggnader	7.1	8	0	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	0		
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	58	4	100	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	E.T.	E.T.	E.T.	E.T.	Ja	4		
Summa		1 359	83														83		
Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Infrastruktur för järnvägstransport	6.14	95	6																
Uppförande av nya byggnader	7.1	0	0																
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	145	9																
Summa		240	15																
Totala omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin		1 598	98																
VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin		41	2																
Total omsättning		1 639	100																

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att miljöcertifiera och -klassa sina byggnader. Certifieringar fungerar som ett verktyg för att kvalitetssäkra hållbarhetsstandarden i våra byggnader och att leverera på kravnivåerna i Jernhusens gröna ramverk. Jernhusen har tidigare miljöklassat stationsbyggnader i enlighet med det svenska systemet Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2, som innehåller indikatorer rörande energi, inomhusmiljö och material. 2018 beslutade Jernhusen att övergå till systemet BREEAM In-use som primära certifieringsmetod av stationsbyggnader. Under 2020 certifierades även en depåbyggnad med BREEAM In-use med lyckat resultat, vilket resulterat i att två ytterligare depåer håller på att certifieras idag.

Tidigare har Jernhusen certifierat depåbyggnader med det egenutvecklade Miljö- och kvalitetssystemet MoK. MoK är baserat på Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2, men innehåller anpassningar på indikatornivå och ytterligare indikatorer som är anpassade till industriverksamheten som bedrivs på fastigheterna. MoK-klassningsprocessen inleds med en inventering av byggnaden för att ta fram en nulägesstatus på indikatornivå. Därefter genomförs eventuella åtgärder för att uppfylla kraven på indikatornivå för att uppnå kraven i MoK. Det formella klassandet sker genom beslut av vd i Jernhusens Affärsråd.

Jernhusen miljöcertifierar eller -klassar de byggnader där det gör störst skillnad för människor och miljö. Det har definierats som alla uppvärmda byggnader (Atemp 10 C) större än 300 kvadratmeter där människor vistas stadigt varande minst 30 minuter. Undantag kan göras för byggnader för vilka det senast 2020 fanns en beslutad utvecklings- eller exploateringsplan

som innebär att byggnaden senast 2025 inte längre är kvar i Jernhusens bestånd eller har annan användning. Även byggnader som tågtvätt-hallar som saknar fönster och inomhusklimat samt tillfälliga byggnader undantas.

Jernhusen nådde sitt mål om att alla byggnader (baserat på kriteriet ovan) skulle vara certifierade eller klassade senast år 2020. För att fortsätta det systematiska utvecklingsarbetet av fastighetsbeståndet beslutades 2020 om en ny strategi med tillhörande miljöcertifieringskrav som innebär en betydande ambitionshöjning:

PROJEKTUTVECKLINGSFASTIGHETER

Nybyggnation ska ha följande eftersträvan mål:

- Kontorsbyggnader BREEAM Outstanding
- Stationsbyggnader BREEAM Excellent
- Depåbyggnader BREEAM Excellent

STATIONER

Befintliga byggnader som tidigare internklassats med Miljöbyggnad ska certifieras med BREEAM In-use. Eftersträvandemål för äldre bestånd är Very Good men Good accepteras som basnivå. Centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö har Very Good som basnivå. Byggnader uppförda efter år 2000 har Excellent som basnivå.

DEPÅBYGGNADER OCH KOMBITERMINALER

Under 2023 planeras det nya klassningssystemet MoK-lite införas för att säkerställa redan MoK-klassade byggnaders hållbarhetsprestanda och att de uppfyller myndighetskrav och vårt fastighetsägaransvar. Med MoK-lite följs de åtta mest väsentliga indikatorerna från ursprungsklassningen upp vart femte år. För våra nyare

depåer utvärderas även möjlighet till BREEAM In-use certifiering.

Under 2022 har inga nya byggnader certifierats, delvis på grund av att upphandlade konsulter inte har kunnat utföra platsbesök som vanligt till följd av pandemin. Till följd av BRE:s nya granskrivningsrutiner har även längre handläggningstider uppstått, varav inga av de inlämnade ansökningarna har hunnit godkännas under 2022. Vid årsskiftet pågick totalt 30 stycken certifieringar inom BREEAM, varav 14 stycken är omcertifieringar av redan certifierade byggnader.

Miljöklassade och -certifierade byggnader

	2022	2021
BREEAM-SE	2	2
BREEAM In-use	27	27
Miljöbyggnad	2	2
MoK	64	64

Pågående nycertifieringar eller omcertifiering med ökad ambitionsnivå

	2022	2021
BREEAM-SE	4	0
BREEAM In-use	16	16
Miljöbyggnad	0	0

CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Under 2017 genomfördes en systematisk inventering av Jernhusens hela fastighetsbestånd för att identifiera potentiella riskfastigheter. Sammanlagt identifierades 113 fastigheter med kända eller potentiella markföroreningar. I enlighet med försiktighetsprincipen, har Jernhusen sedan 2018 arbetat systematiskt med att säkerställa att dessa ska vara fria från markföroreningar som är farliga för människor och miljö. Det görs genom undersökningar, provtagningar och vid behov sanering. Farliga föroreningar är de som sprider, eller riskerar sprida, sig eller är okända och riskerar få negativ påverkan i framtiden vid exempelvis exploatering eller annan markbearbetning.

Noten redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den totala ytan potentiellt förorenad mark kan variera kraftigt mellan åren beroende på transaktioner av fastigheter och motsvaras därför inte alltid av saneringar motsvarande minskningen av ytan.

Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan beräknas för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidorna 26, 54 och 95.

	2022	2021	2020
Sanerad förorenad mark, m ²	256 118	67 675	90 516
Åtgärdsutredd mark, m ²	74 216	177 110	216 507
Total yta potentiellt förorenad mark, m ²	4 046 218	4 166 515	4 428 998
Total yta, m ²	6 708 674	6 877 490	6 991 780

GRI-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	GRI 2: Generella upplysningar 2021		
<i>Organisationen och redovisningsprinciper</i>	2-1 Information om organisationen	8, 76	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	76–77, 92	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	105	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	105	
<i>Aktiviteter och anställda</i>	2-5 Externt bestyrkande	100–101, 131	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2–3, 8–9, 12–16, 21–33, 111	
	2-7 Medarbetare	34–36, 106	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	34–36, 106	
<i>Styrning</i>	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	43–46	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	43, 45	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	44	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	43–44	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	44, 46–47	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	44, 46–47, 105, 111	
	2-15 Intressekonflikter	44–47, 51, 77, 91–92	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	44, 105	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	43, 105	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	46, 105	
	2-19 Ersättningspolicy	47–48, 85	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	47–48, 85	
	2-21 Årlig total ersättning	106	Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde
<i>Strategi, policyer och praxis</i>	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6–7, 47	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	14, 35, 44, 47, 49, 105, 121–122, 127	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	35–36, 42, 54	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	120	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	35–36, 54, 111	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	107	
	2-28 Medlemskap i organisationer	107	
<i>Intressentengagemang</i>	2-29 Metod för intressentengagemang	12–13, 56, 108–109	
	2-30 Kollektivavtal	35	

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
Väsentliga frågor – GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	107–110, 114, 119	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	107–110, 114, 119	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	107–110, 114, 119	
SÅKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA			
Specifika upplysningar GRI 200: Ekonomi			
<i>Antikorrupktion GRI 205 (2016)</i>	205-3 Bekräftade korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder	110	
Specifika upplysningar – GRI 400: Socialt			
<i>Anställdas hälsa och säkerhet GRI 403 (2018)</i>	403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem	111	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	111	
	403-3 Hälsovårdstjänster	112	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	36, 112	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	35–36, 112	
	403-6 Friskvård	112	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	12, 26, 112	
	<i>Resultat hälsa och säkerhet</i>		
	403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	112	
	403-9 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	113	
	403-10 Arbetsrelaterad hälsa	113	
<i>Antidiskriminering GRI 406 (2016)</i>	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	113–114	
<i>Sociala krav på leverantörer GRI 414 (2016)</i>	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	12, 14, 110–111	
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
<i>Miljökrav på leverantörer GRI 308 (2016)</i>	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	12, 14, 110–111	
KLIMATNEUTRALITET			
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
<i>Energi GRI 302 (2016)</i>	302-1 Energianvändning inom organisationen	20, 115, 118	
	302-3 Energiintensitet	115	
	302-4 Minskning av energianvändning	20, 115, 118	
<i>Utsläpp GRI 305 (2016)</i>	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	116	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	116–117	
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	117–118	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	20, 118	
LÖNSAM TILLUÅXT			
<i>Förorenad mark GRI G4 - Fastighetssupplement</i>	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	26, 55, 97 och 125	
<i>Certifierade byggnader GRI G4 - Fastighetssupplement (GRI C1)</i>	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	22, 124	

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL JERNHUSEN AB, ORGNR 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 2, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsrapporten inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 105 i hållbarhetsrapporten, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsrapporten grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information* utgiven. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsrapporten utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge 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 hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 februari 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström
Specialistmedlem i FAR

Ordlista och definitioner

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

BTA: Bruttototalarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

CO2a/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO2e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i förhållande till det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för vakanta lokaler i utvecklingsfastigheter inkluderas inte.

Fastighetsadministration: Avser personal-, IT- och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter: Hyresintäkter från lokaler, markupp-låtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.

Förvaltningsresultat: Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Hyresvärde: Kontrakterade hyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd: Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheterna är exkluderade.

Lokalarea: Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsals.

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Strategisk utveckling: Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektut-

vecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.

Utvecklingsfastigheter: Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation.

Värdeförändringar fastigheter: Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

Överskottsgrad*: Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmätt som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital*: Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott*: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verk-

samheten.

Effektiv ränta: Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

Likviditetskvot: Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Nettolåneskuld: Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto: Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad*: Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Skuldkvot*: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Soliditet*: Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala

tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.

Totalavkastning*: Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

ÖVRIGA BEGREPP

COP: Communication of Progress relaterar till FN:s Global Compact och dess 10 principer.

GRI: Global Reporting Initiative är ett internationellt oberoende standardiseringsorgan som hjälper företag och andra verksamheter att förstå och kommunicera sin påverkan avseende klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption.

ILO: International Labour Organisation.

TCFD: Task Force och Climate-Related Financial Disclosures är ett ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

*Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.*

Här når du oss

STOCKHOLM

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besöksadress: Västra Järnvägsgratan 23

GÖTEBORG

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besöksadress:
Drottningtorget 5

MALMÖ

Jernhusen
Lokgatan 8
211 20 Malmö

SUNDSVALL

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besöksadress:
Sjögatan 23

Projektleddning: Jernhusen

Design: Waldton Design

Layout och illustrationer: Paues Media

Texter: Jernhusen och Kamlin Kommunikation

Fotografier och visionsbilder: Pavel Koubek, Lars Landelius, Per Myrehed, Peter Phillips, PixProvider, Reulf Ramstad Arkitekter, Björn Rudnert,

Omslag framsida: Nya stationshuset Göteborg

Omslagets baksida: Stockholms Centralstation och Hagalunds Depå

Tryck: Taberg Media Group, Stockholm 2023





Telefon:
08-410 626 00

E-post:
info@jernhusen.se

Hemsida:
www.jernhusen.se

Jernhusen är ett publikt företag med säte i Stockholm.
Orgnr 556584-2027

 **Jernhusen**