

2010

Bolagsstyrningsrapport 2010



Ordförande har ordet

Två kalla och snörika vintrar efter varandra har satt fokus på såväl kapaciteten i som underhållet av vårt järnvägsnät och debattens vågor bland allmänheten och i media har gått höga.

Jernhusen är en av många aktörer inom den svenska järnvägen. De flesta, som känner till oss, vet att vi äger ett stort antal stationer i såväl våra största städer som många småorter med järnvägsförbindelse. Men vårt fastighetsbestånd består även av depåer för tågunderhåll, terminaler för omlastning av gods samt fastigheter och mark i anslutning till järnvägen som kan utvecklas för andra ändamål. Ett välkänt exempel på det senare är den nya Nationalarenan för fotboll i Solna som byggs på mark som ägts av oss och som ligger i anslutning till Hagalund depån.

Jernhusen ägs till 100 procent av svenska staten. Vår upplåning sker dock sedan mitten av 00-talet helt via den privata kredit- och kapitalmarknaden. Vid det senaste årsskiftet uppgick vår räntebärande skuld till 5 347 MSEK. Under den tioårsperiod, som vi verkat som självständigt aktiebolag, har vi investerat totalt 6 290 MSEK i fastigheter av olika slag i anslutning till järnvägen. Samtidigt har vi sålt icke-strategiska fastigheter för sammanlagt 4 570 MSEK. Det frigjorda kapitalet har sedan investerats i

järnvägsnära projekt, utan att det till någon del belastat statsbudgeten.

Vårt mångfacetterade fastighetsbestånd gör styrelsens arbete mycket spännande och utmanade. Ägaren har gett oss i uppdrag att, med upprätthållt krav på lönsamhet, bidra till en ökad konkurrens på de områden där vi är verksamma och kan påverka, till exempel vid utformningen av hyresavtal. Det innebär bland annat att vi ska underlätta konkurrensen inom tågunderhåll samtidigt som vi själva satsar stort inom verksamheter där vi hittills varit relativt små, till exempel gods- och kombi-terminaler.

Att utveckla Jernhusen, så att vi på bästa sätt kan bidra till välfungerande sidosystem inom järnvägen är därför en stor utmaning för styrelsen och Jernhusen. En stor del av vårt arbete har ägnats åt utformningen av Jernhusens strategiska inriktning, bemanning och uppbyggnad av såväl organisationen som intellektuellt strukturkapital. Verksamheten idag, räknat i antal anställda, är mera än dubbelt så stor som för fem år sedan och resurserna som satsas på

strategiskt utvecklingsarbete har flerdubblats under samma period.

Vi står i ständig dialog med övriga som är verksamma inom järnvägsområdet – Trafikverket, trafikhuvudmän, tågoperatörer, underhållsoperatörer, terminaloperatörer, kommuner med flera.

Det återstår en hel del att göra när det gäller gränsdragningen mellan olika aktörers ansvar i takt med att allt fler verksamheter konkurrensutsätts. Vi är dock alla på det klara med att det krävs ökade investeringar och underhållsåtgärder för att målen om att fördubbla andelen resande i kollektivtrafiken och den mängd kombigods som transporteras via järnvägnätet fram till 2020 ska kunna nås.

Genom vår finansieringsstruktur kan vi bidra med investeringar i sidosystemen utan att det belastar statsbudgeten. Vi är redo att ta vårt ansvar och ser fram emot en konstruktiv dialog med såväl företrädare för regering och riksdag som med våra samarbetspartners inom den svenska järnvägen.

Rolf Lydahl, Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport 2010

Väl fungerande principer för bolagsstyrning är viktiga för att på ett effektivt och kontrollerat sätt leda verksamheten. Den skapar förutsättningar för en bra roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning samt säkerställer öppenhet gentemot ägare, kapitalmarknad och övriga intressenter. Bolagsstyrningsrapporten för 2010 är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör samt granskad av bolagets revisorer.

Jernhusen AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm som ägs till 100 procent av svenska staten. Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag 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.

Bolagsstyrning

Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger årsredovisningslagen samt andra svenska lagar, regler, riktlinjer och förordningar, såsom aktiebolags-

lagen, statens ägarpolicy inklusive riktlinjer för företag med statligt ägande gällande extern rapportering och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Därutöver finns även bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktioner för vd.

En reviderad Kod trädde i kraft den 1 februari 2010 och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se.

Av ägarens riktlinjer framgår även krav i ett antal policyfrågor. Företag med statligt ägande ska vara ett föredöme i miljömässigt och socialt ansvar, i jämställdhetsarbetet, i arbetet för mångfald och mot diskriminering.

Bolagsstyrningsrapporten för 2010 är granskad av revisorerna. *Läs mer i revisionsberättelsen på sidan 95 i årsredovisningen för 2010.*

Avvikelser från Koden

Jernhusen anger om reglerna för bolagsstyrning följts under det senaste räkenskapsåret utifrån principen ”följa eller förklara”. *Avvikelser redovisas i tabellen på sidan 2.*

Ägarstyrning

Aktieägarens (svenska staten) rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är Jernhusens högsta beslutande organ.

Statens ägande i Jernhusen har förvaltats av Näringsdepartementet. Från den 1 januari 2011 sköts förvaltningen av Finansdepartementet.

Bolagsstämma

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, ska enligt bolagsordningen utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Kallelse ska skickas med post till aktieägaren samt annonseras i Post- & Inrikes Tidningar och Dagens Nyheter.

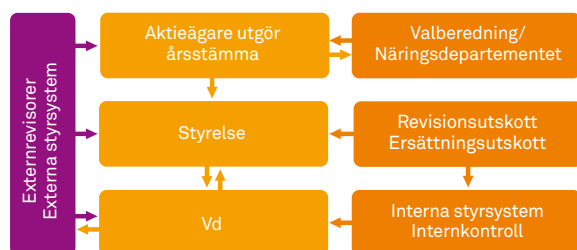
Årsstämma

Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år. I statligt ägda bolag bör allmänheten bjudas in att närvara och någon form av arrangemang bör anordnas där även allmänheten bereds möjlighet att ställa frågor till bolagsledningen.

Utdelning ska ske senast två veckor efter årsstämman.

På förslag från ägaren utser årsstämman styrelse, styrelsens ordförande och revisorer. Vidare fastställs resultat- och balansräkning, vinst- eller förlustdispositioner. Beslut tas om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd samt styrel-

Översikt av bolagsstyrningen i Jernhusen



Avvikelser från Kodens föreskrifter under 2010

Kodregel	Avvikelse	Förklaring
1.1	Uppdaterades i januari 2011	Uppmärksammades ej att tid och ort för årsstämma ska lämnas på bolagets webbplats senast i samband med tredje kvartalsrapporten.
1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1, 10, 2	Valberedning ersätts av ägarens nomineringsprocess.	Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning.
4.5	Redovisas inte.	I statligt helägda bolag saknas skäl för att redovisa oberoende i detta avseende.
6.1	Ägaren väljer snarast ny ordförande på extra bolagsstämma.	Om ordföranden lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska ägaren snarast välja ny ordförande på extra bolagsstämma enligt statens ägarpolicy.

sens arvode. Även andra ärenden som ankommer på årsstämman i enlighet med aktiebolagslagen, bolagsordningen och statens ägarpolicy såsom fastställande av hållbarhetsredovisning avhandlas.

I förekommande fall ska revisorer väljas på stämman.

Jernhusens årsstämma ägde rum den 22 april 2010 i Stockholm. Ägaren representerades av Jenny Lahrin, Näringsdepartementet. Årsstämman var öppen och allmänheten inbjöds att närvara. Jernhusens pris till Årets Resenärsvän delades ut i samband med årsstämman.

Årsstämman 2011 kommer att hållas den 28 april 2011 i Stockholm.

Årsstämmoprotokoll finns tillgängliga på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som bland annat reglerar sammanträdesfrekvens, huvudpunkter vid ordinarie sammanträden och ansvarsfördelning mellan styrelse och vd.

Det är även styrelsens ansvar att information om tid och plats för bolagsstämman skickas till riksdagens centralkansli i anslutning till utfärdandet av kallelsen. Riksdagsledamöters önskan att närvara på bolagsstämman ska i förväg anmälas till styrelsen och anmälan bör vara styrelsen tillhanda senast en vecka före bolagsstämman.

Nomineringsprocess

För de statliga bolag som inte är marknadsnoterade ersätter principerna i statens ägarpolicy Kodens riktlinjer som berör beredning av beslut om nominering av styrelseledamöter och revisorer. För dessa bolag tillämpas enhetliga och gemensamma principer för en strukturerad nomineringsprocess. Syftet är att säkerställa en effektiv kompetensförsörjning till bolagens styrelser. Nomineringsprocessen koordineras av enheten för statligt ägande inom Näringsdepartementet.

Där analyseras kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation

och framtida utmaningar samt respektive styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta till vara på kompetensen hos såväl kvinnor och män, som hos personer med olika bakgrund, kompetensområde och erfarenhet. När processen avslutas ska gjorda nomineringar offentliggöras enligt Kodens riktlinjer.

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 22 april 2010 omvaldes samtliga styrelseledamöter. Arbetstagarrepresentanten Thomas Franzon, representerande SACO-förbundet Trafik och Järnväg, fick förnyat förtroende. Av ledamöterna kom två från Näringsdepartementet, en från landstingsvärlden och tre från näringslivet. Kompetensbredden är god och representeras av olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, finans, fastighet, projektutveckling och marknadskommunikation.

Fram till och med den 31 oktober 2010 bestod Jernhusens styrelse av sex av årsstämman utsedda ledamöter, varav två ledamöter var kvinnor samt en ledamot som var utsedd av arbetstagarorganisationen. Den 1 november 2010 tillträdde Kerstin Gillbro som vd och avgick i samband med detta som styrelseledamot. Ingen person från ledningen ingår i styrelsen och i enlighet med statens riktlinjer är inte heller vd ledamot i styrelsen. Styrelsens genomsnittsalder är 58 år.

Styrelsens ledamöter presenteras närmare på sidorna 8–9.

Styrelseledamöternas oberoende

De ledamöter som valts av ägaren anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Ingen av de bolagsstämmovalda ledamöterna, eller någon till dessa närstående, innehar några finansiella instrument i bolaget.

Statens riktlinjer klargör att nomineringar till styrelsen offentliggörs enligt Kodens riktlinjer med undantag

för redovisning av oberoende i förhållande till större ägare. Redovisning av oberoende i förhållande till större ägare, syftar i all huvudsak till att skydda minoritetsaktieägare i bolag med spritt ägande. I statligt helägda bolag saknas därför dessa skäl för att redovisa oberoende.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande väljs av stämman. Ordföranden ska säkerställa att styrelsearbetet bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden, vilket bland annat omfattar ansvaret att leda styrelsearbetet, ha regelbunden kontakt med vd samt se till att styrelsen får tillfredsställande informations- och beslutsunderlag.

Ordföranden har ett så kallat samordningsansvar som innebär att styrelsen genom styrelseordföranden samordnar sin syn med företrädare för ägaren när bolaget står inför särskilt viktiga avgöranden. Ordföranden svarar också för att styrelsen årligen genomför en utvärdering av det egna arbetet samt av vd.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

I slutet av verksamhetsåret genomförs en strukturerad utvärdering av styrelsens arbete. Styrelsens ledamöter fyller i ett frågeformulär med totalt 40 frågor och poängsätter sitt eget och det gemensamma styrelsearbetet i en femgradig skala. Resultatet sammanställs av ordföranden och därefter har styrelsen en genomgång och utvärderar resultatet. För 2010 blev den genomsnittliga poängen 4,5, jämfört med 4,4 för 2009. Inte på någon fråga understeg genomsnittspoängen 4,0.

Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Dessutom har Näringsdepartementet möjlighet att ta del av utvärderingen som en del av underlaget vid rekrytering av nya styrelseledamöter. Områden som styrelsen identifierade som särskilt viktiga och där ytterligare förbättringar kan ske är bedömning av risker av olika slag samt en fördjupad förståelse och kunskap om delar av Jernhusens breda verksamhetsportfölj.

Styrelsens arbete

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla följs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, som fastställs varje år av styrelsen.

De huvudsakliga uppgifterna för styrelsen är att fastställa verksamhetens mål och strategi, tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga vd. Andra uppgifter är att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet, se till att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar, regler, policies, riktlinjer som gäller bolagets verksamhet och se till att bolaget följer av regeringen antagna riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företaget med statligt ägande samt se till att erforderliga etiska riktlinjer fastställs för bolagets uppträdande.

I styrelsens uppgifter ingår även att förvalta ärenden av principiell beskaffenhet eller som annars är av stor vikt, fastställa och revidera sådana policydokument och instruktioner i övrigt som styrelsen från tid till annan finner anledning att särskilt upprätta och säkerställa att bolaget i tillämpliga delar följer Kodens. Vidare ska styrelsen godkänna större investeringar, förvärv och försäljningar och väsentliga förändringar av koncernens organisation.

Styrelsen ska vidare se till att bolagets redovisning och förvaltningen av dess finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt och följer av regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande. Kraven är att de statligt ägda bolagen ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Detta ställer höga krav på kvaliteten i den externa rapporteringen.

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen genom att ingående behandla delårsrapport, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten samt pressmeddelanden i anslutning till dessa.

Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i presentationsmaterial i samband med möten med media, ägare och finansiella institutioner.

Styrelsen har genomgått med revisorerna då rapporter från revisio-

nen behandlas. Vid diskussioner om investeringar och avyttringar samt andra ärenden av större betydelse ges medarbetare i organisationen möjlighet att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsemöten, utöver konstituerande styrelsemöte, ska hållas regelbundet eller när någon styrelseledamot eller vd så begär. Antalet styrelsemöten får aldrig understiga fyra per räkenskapsår. Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning och instruktion för den verkställande direktören samt att firmatecknare utses.

Antal styrelsemöten uppgick under 2010 till nio, varav ett var konstituerande möte och ett var per capsulam. Vd föredrar en lägesrapport på samtliga styrelsemöten.

Huvudfrågor under 2010 har varit:

Nr 1/10: Bokslutskommuniké 2009, affärsplan och budget, rörlig lönedel, policies och personalpolicy.

Nr 2/10: Årsredovisning 2009, årsstämma, investeringar, avyttringar och uthyrningar.

Nr 3/10: Konstituerande styrelsemöte, delårsrapport jan–mar 2010, investeringar, avyttringar och uthyrningar, fastställande av policies, utseende av ledamöter och ordföranden till revisions- och ersättningsutskotten.

Nr 4/10: Studiebesök höghastighetsbana, Lissabon, investeringar, avyttringar och uthyrningar, finansiering, kostnadskontroll, strategisk inriktning.

Nr 5/10: Rekrytering av vd (per capsulam).

Nr 6/10: Rapportering från styrelseutskotten, rekrytering av vd, delårsrapport jan–jun 2010.

Nr 7/10: Strategisk inriktning, Rapportering från styrelseutskotten, Arenastaden.

Nr 8/10: Rapportering från styrelseutskotten, fastställande av instruktion till vd samt utseende av firmatecknare, investeringar, avyttringar och uthyrningar, delårsrapport jan–sep 2010, internkontroll och riskhantering, styrelseutvärdering.

Nr 9/10: Rapportering från styrelseutskotten, investeringar, avyttringar och uthyrningar, affärsplan och budget, internkontroll och riskhantering, finansiering och ränteriskhantering.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets uppgift är att bereda ärenden gällande löner och övriga anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare i Jernhusen. I arbetsuppgifterna ingår att utvärdera huvudkandidaterna vid anställning av nya medarbetare inom denna grupp. Ersättningsutskottet kan även bereda frågor som rör löner och anställningsvillkor för övriga anställda om dessa är av principiell karaktär. Exempel på sådana frågor är resultatlön som omfattar alla anställda utom vd och ledande befattningshavare. Utskottet lämnar förslag till styrelsen som beslutar i det aktuella ärendet.

Ersättningsutskottet bestod 2010 av styrelseordföranden Rolf Lydahl som leder utskottets arbete samt styrelseledamöterna Björn Ekström och Bosse Wallin. Ersättningsutskottet sammanträdde fem gånger (varav ett per capsulam) och hade dessutom löpande kontakter i samband med anställningar och andra lönefrågor.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att:

- svara för beredningen av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering.
- bereda förslag till styrelsen om fördjupande granskningsområden utöver de uppgifter som inkluderas i den löpande granskningen.
- förtlöpa träffa bolagets revisor för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera samordningen mellan den externa revisionen, interna kontrollen och synen på bolagets risker.
- bereda förslag om riktlinjer för vilka andra tjänster än revision som bolaget får upphandla av bolagets revisor.
- utvärdera revisionsinsatsen och via styrelsen informera ägaren om resultatet av utvärderingen.
- via styrelsen stödja ägaren vid framtagandet av förslag till revisor och arvodering av revisionsinsatsen.

Revisionsutskottet ska fortlöpande lämna muntliga rapporter till styrelsen om sitt arbete. Protokoll från utskottets möten ska anmälas till styrelsen vid det närmast kommande styrelsemötet och ingå i det material som utsänds inför mötet.

Revisionsutskottet bestod 2010 av styrelseledamöterna Richard Reinius som också är revisionsutskottets ordförande, Kerstin Gillsbro (fram till och med den 31 oktober 2010), Kia Orback Pettersson samt Rolf Lydahl (från och med den 1 november 2010). Revisionsutskottet sammanträdde fem gånger. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer från Ernst & Young.

Styrelsens arvode

Arvodet bestäms av årsstämman efter förslag från ägaren. Vid årsstämman 2010 beslutades följande:

- att arvode till styrelsens ledamöter från och med årsstämman och intill nästa årsstämma ska utgå till ordföranden med 182 000 kronor och till annan ledamot med 91 000 kronor.
- att ersättning till ersättningsutskottet ska utgå med 30 000 kronor till ordföranden och 20 000 kronor till övriga ledamöter i utskottet.
- att ersättning till revisionsutskottet ska utgå med 40 000 kronor till ordföranden och 30 000 kronor till övriga ledamöter i utskottet. *För information om styrelsens arvode 2010, se tabellen nedan samt not 9 i årsredovisningen för 2010.*

Vd och koncernledning

Vd leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, statens ägarpolicy, Kodex, bolagsordningen samt inom de ramar styrelsen lagt fast, bland annat i en skriftlig instruktion för verkställande direktören. 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 frågor som alltid kräver styrelsens beslut eller anmälan till styrelsen.

Vd tar i samråd med styrelsens ordförande fram nödvändig information och dokumentation som underlag för styrelsens arbete och för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut, föredrar ärenden och motiverar förslag till beslut samt rapporterar till styrelsen om bolagets utveckling.

Per Berggren var vd fram till och med den 30 september 2010. Kerstin Gillsbro tillträdde som vd den 1 november 2010. Under mellantiden arbetade Jernhusens vvd/Ekonomidirektör Anders Bäck som tillförordnad vd.

Vd föreslår till ersättningsutskottet anställning av och ersättning till ledande befattningshavare, innefattande fast lön, pensioner och andra förmåner. Ersättningsutskottet bereder ärendena som sedan beslutas av styrelsen.

Vid utgången av 2010 bestod koncernledningen av tio personer. Ledningsgruppen sammanträdde 20 gånger under 2010. *Ledningen presenteras närmare på sidorna 10–11.*

Utvärdering av vd

Styrelseordföranden har en gång per år en genomgång med vd för att utvärdera dennes arbete under det gångna året. Vid detta tillfälle analyseras om vd:s individuella mål uppnåtts samt bestäms nya mål för det kommande året. Styrelsens medlemmar ges möjlighet att komma med synpunkter inför denna genomgång samt får en redogörelse för vad som avhandlats och vilka slutsatser som dragits.

Styrelseordföranden genomförde en utvärdering av den avgående vd i januari 2010. Av nuvarande vd, som tillträdde i sin befattning i november 2010 har någon utvärdering inte ägt rum.

Ersättning till ledande befattningshavare

Regeringens riktlinjer samt aktiebolagslagens regler

Vid beslut om ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska Jernhusen tillämpa regeringens vid var tid gällande riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. Nu gällande riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande beslutades av regeringen den 20 april 2009.

Jernhusen tillämpar även de regler i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen som gäller för publika bolag och aktiemarknadsbolag avseende redovisning av ersättningar till ledande befattningshavare.

Styrelsens sammansättning, antal möten samt arvoden under 2010

Namn	Invald år	Antal styrelsemöten	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i ersättningsutskottet	Ordinarie arvode, kr	Arvode utskottsarbete, kr
Rolf Lydahl (Ordförande i styrelsen och i ersättningsutskottet) ¹⁾	2003	8/9	0/0	5/5	182 000	35 000
Björn Ekström	2007	9/9		5/5	91 000	20 000
Kerstin Gillsbro ²⁾	2006	6/8	5/5		75 800	25 000
Kia Orback Pettersson	2004	9/9	5/5		91 000	30 000
Richard Reinius (Ordförande i revisionsutskottet) ³⁾	2005	8/9	5/5		37 900	16 700
Bosse Wallin	2003	9/9		5/5	91 000	20 000
Thomas Franzon (Arbetstagarrepresentant)	2003	9/9				

¹⁾ Ledamot i revisionsutskottet från den 1 november 2010 (ersätter Kerstin Gillsbro).

²⁾ Styrelseledamot och medlem i revisionsutskottet fram till den 31 oktober 2010. Från den 1 november 2010 vd i Jernhusen.

³⁾ Ordförande i revisionsutskottet. Vid årsstämman 2010 beslutades att ingen ersättning ska utgå till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Befintliga anställningsvillkor

Styrelsens förslag till riktlinjer till årsstämman den 28 april 2011 överensstämmer med av bolaget tidigare tillämpade riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättning till ledande befattningshavare 2010 framgår av not 9 i årsredovisningen för 2010.

Avvikelser från riktlinjen gäller för vice verkställande direktör i två avseenden, uppsägningstiden uppgår till 12 månader, om uppsägningen sker från arbetsgivarens sida och pensionsavsättningen uppgår till 32 procent. I övrigt följer anställningsavtalen för övriga ledande befattningshavare regeringens riktlinjer.

Beredning och uppföljning av frågor om anställningsvillkor

Beredning av anställningsvillkor hantearas enligt följande. Ersättning och andra anställningsvillkor till verkställande direktören och vice verkställande direktören ska beslutas av styrelsen efter beredning av ersättningsutskottet. Ersättning till övriga ledande befattningshavare, bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från verkställande direktören och ska beslutas av styrelsen. Ersättning och andra anställningsvillkor ska följa de riktlinjer som har beslutats av bolagsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som utvisar bolagets totala kostnad. Besluten ska protokollföras.

Styrelsen ska säkerställa att ersättningsgarna följer dessa och regeringens riktlinjer genom att jämföra villkor för motsvarande statliga och privata företag som när det gäller storlek, komplexitet och omsättning är jämförbara med Jernhusens. Uppföljningar ska också regelbundet genomföras genom lönejämförelser.

Avvikelse från riktlinjerna

Styrelsen kan om det finns särskilda skäl i ett enskilt fall frågå dessa riktlinjer. Styrelsens motiv måste i dessa fall dokumenteras.

Stämmans godkännande

Styrelsen föreslår att årsstämman för Jernhusen godkänner ovan angivna riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Rörlig lönedel

Hos Jernhusen omfattas alla anställda, utom vd och övriga ledande befattningshavare, av en rörlig lönedel. Syftet med denna är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen. Den rörliga lönedelen består av två delar, en koncerngemensam del och en individuell del.

Det finns två personalkategorier, varav majoriteten av medarbetarna tillhör personalkategori 1. Personalkategori 2 utgörs av cirka 15 chefer som rapporterar till ledande befattningshavare.

För personalkategori 1 gäller att maximalt en månadslön kan betalas ut med 50 procent baserat på det koncerngemensamma målet och 50 procent på det individuella målet. För personalkategori 2 gäller att maximalt två månadslöner kan betalas ut med 25 respektive 75 procent. 2010 uppnåddes inte det koncerngemensamma målet, vilket innebär att denna del inte berättigades till utdelning.

Några utestående aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram för styrelsen eller ledningen förekommer inte.

Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsen och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Ansvar för val av revisorer ligger alltid hos ägaren och val av revisorer beslutas på årsstämman. Jernhusen biträder ägaren vid framtagandet av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2009 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorer Ingemar Rindstig och Magnus Fredmer som påskrivande. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2012.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar sina iakttagelser till revisionsutskottet löpande under året och till styrelsen i samband med att delårsrapporten januari–september och årsredovisningen fastställs av styrelsen. Revisorerna inhämtar synpunkter från revisionsutskottet avseende Jernhusens risker som beaktas i revisionsplanen. Revisorerna deltar vid tre möten med revisionsutskottet samt även vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Revisorerna presenteras närmare på sidorna 8–9.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Koden avsnitt 7.4 och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen i Jernhusen följer ett etablerat ramverk COSO modellen (the Committee of Sponsoring Organizations), vilken består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön anger tonen i organisationen och påverkar kontrollmedvetenheten hos dess medarbetare. Den innefattar de värderingar och den etik som styrelsen och ledningen kommunicerar utifrån en uppförandekod samt organisationens struktur, ledarskap, beslutsvägar, ansvar och befogenheter och medarbetarnas kompetens.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering och har fastställt en arbetsordning som klargör styrelsens ansvar och som reglerar styrelsens och dess utskotts inbördes arbetsfördelning. Styrelsen har vidare utsett ett revisionsutskott som har till uppgift att säkerställa att fastlagda principer för den finansiella rapporteringen, interna kontrollen för densamma samt att ändamålsenliga relationer med bolagets revisorer upprätthålls.

Styrelsen utövar sin kontroll främst genom att fastställa policydokument, instruktioner till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Vidare finns det i bolaget en beslutsordning med förteckning av alla anställdas befogenheter.

Riskbedömning

Riskbedömningen görs årligen i samråd mellan ledningen, revisionsutskottet och revisorerna. Utifrån riskbedömningen tar revisorerna fram en revisionsplan där de mest väsentliga riskerna granskas, revideras och rapporteras. Revisionsplanen presenteras på ett revisionsutskottsmöte där ledningen och ledamöterna i revisionsutskottet har möjligheter att göra inspel.

Inom alla större projekt genomförs riskanalyser och uppföljning under projektens olika faser. Särskild vikt läggs på att säkerställa värderingen av förvaltningsfastigheter, finansiering, debitering av hyra samt av investeringar. Den enskilt största risken i Jernhusen är bedömningen av värdet på dess förvaltningsfastigheter. Cirka 82 procent av marknadsvärdet har värderats av en extern oberoende värderare.

Känslighetsanalysen nedan visar effekten på respektive resultatpost vid en förändring om en procent. Beräkningarna utgår från den 1 januari 2011 med då gällande hyresavtal och avtalsvillkor, vakansgrad, upplåning och räntebindning.

Känslighetsanalys

Resultateffekt/år, MSEK	
Hyesintäkter, ±1%	+/-7
Vakansgrad lokaler, ±1%	-/+7
Driftkostnader, ±1%	-/+4
Direktavkastningskrav, värdeförändringar fastigheter, ±0,1%	-152/+157
Räntenivå, marknadsränta, ±1%	-/+18

Kontrollaktiviteter

Vid varje styrelsemöte följs den ekonomiska utvecklingen upp mot budget samt hur utvecklingen av beslutade investeringar och försäljningar följer uppgjorda planer. Vid större avvikelser från budget, om planerade försäljningar förskjuts i tiden och om beslutade investeringar bedöms bli mer kostsamma, rapporterar vd detta till

styrelsen. Dessutom sammanställs varje månad, förutom januari och juli, en rapport till styrelsen som innehåller periodens resultat, viktiga affärshändelser, investeringar, avyttringar, vakanser samt finansiering. Genom månadsrapporten får styrelsen kontinuerligt en god bild av företagets finansiella risker och möjligheter. Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom instruktion för verkställande direktören, dels genom att behandla rapporter från revisionsutskottet i form av upprättade protokoll samt observationer, rekommendationer och förslag till beslut och åtgärder.

Vid varje kvartal går revisionsutskottet igenom delårsrapporter och årsredovisning, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen, redovisningsprinciper, projektrevisioner och hur den interna kontrollen säkerställs.

Se sidorna 4–5 för mer detaljerad beskrivning av revisionsutskottets uppgifter.

Då Jernhusen har stor investeringsvolym och som till stor del påverkar den finansiella rapporteringen säkerställs den interna kontrollen av större projekt genom projektrevisioner. Projektrevisionerna har under året genomfört cirka 20 projektrevisioner av större investeringsprojekt (>100 MSEK) där projektens planering och framåtskridande dokumenteras och analyseras. Vid större och mera komplicerade projekt tas extern specialistkompetens in för att komplettera den interna projektrevisionen i vissa kunskapskategorier. Rapportering av projektrevisionerna sker muntligt och skriftligt till revisionsutskottet kvartalsvis, där även projektdeltagare i vissa fall deltar.

Under året har en koncerngemensam projektledningsmetodik ”Jernboken” implementerats där en struktur för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner, skall-krav etc finns klargjorda.

Information och kommunikation

Jernhusen utformar årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information i enlighet med svensk lag, ägardirektiv och praxis. Informationsgivningen ska

präglas av öppenhet, samt vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Rapporterna publiceras på Jernhusens webbplats och distribueras till ägare och andra intressenter som anmält sitt intresse för detta till bolaget.

I ett led att erbjuda en öppen information kommer Jernhusens årsstämma den 28 april 2011 att vara öppen för allmänheten.

Uppföljning

I samband med de styrelsemöten då kvartalsrapporten för tredje kvartalet och årsbokslutet behandlas, rapporterar de externa revisorerna de iakttagelser som gjorts i samband med revisionen. Uppföljning för att säkerställa den finansiella rapporteringen sker av styrelsen, revisionsutskottet, vd, ledningsgruppen och av affärsområden. Uppföljningen sker både formellt och informellt och inbegriper:

- Regelbundna ledningsgruppsmöten där det ekonomiska utfallet, beslutade investeringar och större avvikelser mot budget följs upp.
- Affärsrådsmöten, som hålls månadsvis, där ledningsgruppen och chef control följer upp viktiga affärshändelser som större hyresavtal, avyttringar, förvärv och löpande investeringar vilket också protokollförs.

Bolagets revisorer rapporterar till revisionsutskottet en gång per år sina iakttagelser i en intern kontrollrapport där de ger sin bedömning av hur den interna kontrollen fungerar.

Behov av internrevision

Jernhusen har anställt en projektrevisor som på uppdrag av styrelsen reviderar alla projekt överstigande 100 MSEK och som arbetar efter plan vilken godkänts av revisionsutskottet. Utöver projektrevision förekommer ingen övrig internrevision och styrelsens bedömning är att en sådan inte behövs. Bedömningen har gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål och hur internkontrollen är utformad inklusive den årliga externa revisionen.

Styrelse



Revisorer



1 Rolf Lydahl

Styrelseordförande
Styrelseledamot sedan 2003 och styrelseordförande sedan 2004. Ordförande i ersättningsutskottet sedan 2005 och ledamot i revisionsutskottet sedan november 2010.

Född: 1945.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd i Spero.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i IndeCap. Styrelseledamot i Vasa-kronan, Nobina och Steneken.

2 Björn Ekström

Styrelseledamot sedan 2007 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2007.

Född: 1944.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Teknisk direktör i Stockholms läns landsting, NKS-förvaltningen (Nya Karolinska universitetssjukhuset i Solna).

3 Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2004 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2005.

Född: 1959.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konceptverkstan.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i NAI Svefa och Ponderus Invest. Styrelseledamot i JM, Kungleden, Hemtex, Tengbom, Forsen Projekt och Springtime.

Arbetsagarrepresentant

6 Thomas Franzon

Arbetsagarrepresentant i styrelsen sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Född: 1949.

Utbildning: Ingenjör.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare.

Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

4 Richard Reinius

Styrelseledamot sedan 2005 och ordförande i revisionsutskottet sedan 2006.

Född: 1967.

Utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd på Näringsdepartementet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Bilprovningen och Posten Norden.

5 Bosse Wallin

Styrelseledamot sedan 2003 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2005.

Född: 1942.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare befattningar: Departementsråd på Näringsdepartementet.

Ej med på bild: Kerstin Gillsbro som avslutade sin medverkan i styrelsen den 31 oktober 2010.

7 Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor i Jernhusen sedan 2005.

Auktoriserad revisor inom Ernst & Young. Chef för Ernst & Young Real Estate.

Född: 1949.

Utbildning: Civilekonom.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum, Einar Mattsson Byggnads, JM, Vasallen, Vasakronan, Sagax och Svenska Bostäder.

Ingemar Rindstig har inga uppdrag i bolag som påverkar hans oberoende som revisor i Jernhusen.

8 Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.

Auktoriserad revisor i Ernst & Young.

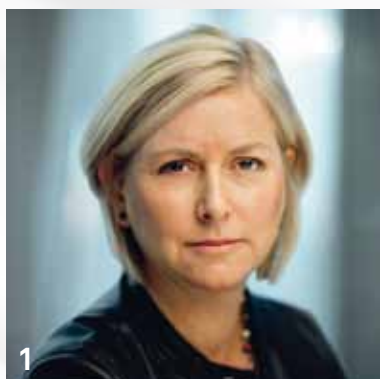
Född: 1964.

Utbildning: Civilekonom.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Stockholmshem, Fastighets AB Förvaltaren, HSB, Eurocommercial Properties Sweden och Niam Fonder.

Magnus Fredmer har inga uppdrag i bolag som påverkar hans oberoende som revisor i Jernhusen.

Ledning



1

1 Kerstin Gillsbro

Vd sedan 1 november 2010.
Anställd i Jernhusen 1 november 2010.
Född: 1961.
Utbildning: Civilingenjör.
Tidigare befattningar: Vd NCC Boende.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Lunds Tekniska Högskola, Skandinavisk Kommunal Teknik, Balco.



2

2 Anders Bäck

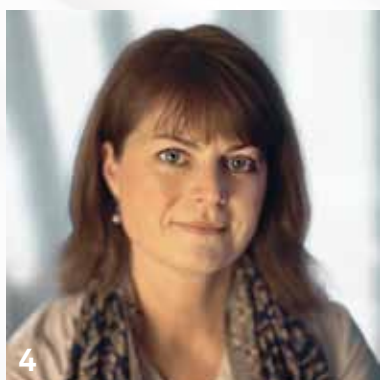
Ekonomidirektör/Vd.
Anställd i Jernhusen sedan 2003 och medlem i ledningsgruppen sedan 2003.
Född: 1958.
Utbildning: Civilekonom.
Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar i AB Swedcarrier, Telia-Sonera AB, Investor AB och AkzoNobel.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Vectura AB, Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.



3

3 Björn Boestad

Chef AffärsområdeProjektfastigheter.
Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan 2006.
Född: 1965.
Utbildning: Civilingenjör.
Tidigare befattningar: 2005–2006, rådgivare inom fastighetstransaktioner, Newsec. 1992–2004, olika befattningar inom Skanska såsom Chef affärsutveckling, Fastighetschef och Fastighetsförvaltare.



4

4 Eva Burén

Chef Kommunikation.
Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan 2008.
Född: 1964.
Utbildning: Jur.kand. samt journalistutbildning.
Tidigare befattningar: Olika befattningar inom ICA-koncernen, bland annat informationschef ICA Sverige och presschef ICA AB.



5

5 Daniel Daagarsson

Chef Affärsområde Depåer.
Anställd i Jernhusen sedan 2009 och medlem i ledningsgruppen sedan februari 2010.
Född: 1973.
Utbildning: Tekn. kandidat och MBA.
Tidigare befattningar: Olika befattningar hos Bombardier, Electrolux och Skanska.



6

6 Torben Eliasson

Chef Hållbar utveckling.
Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan mars 2010.
Född: 1971.
Utbildning: Pol. Mag. inriktning miljöekonomi samt en universitetsexamen i matematik och filosofi.
Tidigare befattningar: Affärsutvecklare Energi inom Jernhusen, konsult på ECON och vd hos Telgekraft.



7

7 Ulrika Frisk

Chef HR.

Anställd i Jernhusen sedan 2009 och medlem i ledningsgruppen sedan 2009.

Född: 1970.

Utbildning: P-linjen.

Tidigare befattningar: Nordisk HR-chef Synovate, Nordisk HR chef Covidien. Rekryteringsansvarig Tele2 samt Personalman ABB Corporate Research.



8

8 Olle Huusko

Chef Affärsområde Godsterminaler.

Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan juni 2010.

Född: 1963.

Utbildning: Byggnadsingenjör och utbildning inom fastighetsekonomi.

Tidigare befattningar: Affärsutvecklare Skanska AB och produktområdeschef Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i idrott- och intresseföreningar. Styrelseledamot i Tranvik Projekt AB och Västerås Kombiterminal AB.



9

9 Ola Orsmark

Chef Affärsområde Stationer.

Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan 2006.

Född: 1971.

Utbildning: Civilingenjör och byggnadsingenjör.

Tidigare befattningar: Fler olika befattningar inom Jernhusen till exempel fastighetschef och affärsområdeschef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Västerås Central AB samt styrelseledamot i Åre Centrum AB och Xpomera.



10

10 Ann Wiberg

Chef Strategisk utveckling.

Anställd i Jernhusen sedan 2001 och medlem i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966.

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare befattningar: Sedan 1991 olika ledande befattningar inom SJ och Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Stockholm Terminal AB.

Ej med på bild:
Örjan Stenström arbetade som affärsområdeschef Depåer till och med den 31 januari 2010 och som affärsområdeschef Godsterminaler fram till den 1 juni 2010.

Per Berggren slutade som vd den 31 oktober 2010.

Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Muréngatan 1
802 51 Gävle

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Kiruna

Jernhusen
Bangårdsvägen 3
981 34 Kiruna

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Malmö

Jernhusen
Box 584
201 25 Malmö
Besök:
Centralstationen /
Skeppsbron 1C

Örebro

Jernhusen
Box 1510
701 15 Örebro
Besök:
Grev Rosengatan 1

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Telefon: 08-410 626 00
E-post: info@jernhusen.se