

Hållbarhetsredovisning
2012



Innehåll

Vd har ordet	2
Omvärld och intressentdialog	3
Miljö	5
Socialt ansvar	8
Medarbetare	11
GRI-index	13
GRI-resultatindikatorer	15
Bestyrkanderapport	20



Årsredovisning och Fastighetsförteckning

Läs mer om Jernhusen i Årsredovisning och Fastighetsförteckning för 2012. De finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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



2012 i korthet

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 161 (1 094) MSEK, en ökning med sex procent, främst på grund av förändringar i fastighetsbeståndet och ökade hyror och intäkter från tjänster i depåer och stationer.
- Rörelseresultatet uppgick till 459 (495) MSEK, en minskning med åtta procent, till följd av ökade satsningar på nya affärer som ett led i att få större framtida intäkter.
- Värdeförändringar uppgick till 64 (–103) MSEK, varav värdeförändringar på fastigheter uppgick till 121 (121) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 564 (175) MSEK. Av resultatet avser 159 MSEK en positiv skatteeffekt som är hänförlig till avyttringen av Kungsbrohuset samt 55 MSEK beroende på ändrad skattesats.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 060 (1 161) MSEK, varav den enskilt största avser Stockholms Centralstation.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 2 114 (5) MSEK, vilket helt domineras av avyttringen av Kungsbrohuset.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 9 896 (10 829) MSEK. Minskningen beror främst på avyttringen av Kungsbrohuset.
- Trafikverket har beviljat ansökningar för att undersöka mark i Fjällbo Depå utanför Göteborg och CV-området i Örebro.
- Ett av Jernhusens projekt har valts ut som gott exempel i EU-projektet "World you like".
- 15 byggnader har inventerats med Miljöbyggnad som verktyg.

Jernhusen i sammandrag

	2012	2011
Fastighetsintäkter, MSEK	1 161	1 094
Rörelseresultat, MSEK	459	495
Finansiella poster, MSEK	–182	–163
Resultat efter finansiella poster, MSEK	278	332
Värdeförändringar, MSEK	64	–103
Årets resultat, MSEK	564	175
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 060	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	2 114	5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	9 896	10 829
Soliditet, %	42,8	35,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %	13,1	4,4



Jag känner stolthet och glädje över att jobba på ett företag med en hållbar affärsmodell och en stark vilja att göra skillnad.

Vd har ordet

Jernhusens hållbarhetsarbete har flera dimensioner. Det handlar både om att minska våra fastigheters miljöpåverkan och att ta hand om sociala, etiska och ekonomiska frågor på ett ansvarsfullt sätt. Vi vill att vår affär ska vara hållbar rakt igenom.

Vår drivkraft är att bidra till ett ökat nyttjande av järnvägen och kollektiva lösningar för både person- och godstrafik. Detta är utan tvekan en av nycklarna för att minska klimatpåverkan och skapa tillväxt i Sverige. Genom att utveckla och förvalta våra järnvägsnära fastigheter på ett hållbart sätt kan vi dra vårt strå till stacken och samtidigt underlätta vardagen för våra resenärer och kunder. Dessutom hjälper vi då även andra företag att nå sina miljömål.

Eftersom både transporter och fastigheter står för höga andelar av samhällets totala energiförbrukning och utsläpp finns stora vinster att göra om vi kan tänka rätt i alla delar, och just detta strävar vi mot. Ska vi lyckas måste hela företaget vara med, och därför genomförde vi under 2012 en utbildning i miljö- och hållbarhetsfrågor för våra anställda.

Hur våra delar bidrar

Vi fortsätter att utveckla stationer som är trygga och tillgängliga och som underlättar resandet, och i våra depåer ska tågen kunna underhållas effektivt så att de snabbt är i trafik igen. Jernhusens godsterminaler ligger strategiskt place-

rade och tack vare våra kombiterminaler kan transport med lastbil och tåg kombineras på ett smidigt sätt. Våra stadsutvecklingsprojekt gör att städerna kan växa hållbart genom att bättre utnyttja redan använd mark. Samtidigt ökar stationsnära arbetsplatser, bostäder och serviceinrättningar underlaget för kollektivtrafiken.

Parallellt fortsätter vi att minska energiförbrukningen och att åtgärda brister i våra befintliga fastigheter, och när vi bygger nytt tänker vi hållbart.

Vi styr med hjälp av mål

För att kunna styra åt rätt håll och följa resultatet av våra insatser arbetar vi sedan ett antal år tillbaka med långsiktiga hållbarhetsmål, som också brutits ned i treåriga mål i affärsplanerna. Vår målluppfyllelse har varit relativt god hittills, men det är inte tillfredställande att bland annat energiförbrukningen inte minskar i den takt vi eftersträvar. Vi kommer därför att jobba hårt med ytterligare energibesparingar framöver.

Ägaren ställde under året som gick krav på att alla statligt ägda bolag, däribland Jernhusen, ska ta fram förslag på hållbarhetsmål. Målen ska sammanfatta företagets verksamhet, vara mätbara och

tillräckligt utmanande. Senast under 2014 ska mål och utfall kommuniceras externt och användas för styrning av verksamheten.

Givande process

Processen med att ta fram nya hållbarhetsmål har varit mycket givande. Vi har fått sätta oss ned och fundera över vår inriktning, våra prioriteringar och hur långt vi ska sträva. Arbetet pågår och efter godkännande från styrelsen ska vi presentera förslag på nya mål för ägaren senare under året.

Jag känner stolthet och glädje över att jobba på ett företag med en hållbar affärsmodell och en stark vilja att göra skillnad. Vi gör väldigt mycket som är bra och rätt, men det är lång väg kvar att gå innan Jernhusen är ett rakt igenom hållbart företag. Men dit ska vi, och de nya hållbarhetsmålen kommer att hjälpa oss att hålla rak kurs mot målet.

Stockholm i mars 2013



Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och intressentdialog

Ett välfungerande och trovärdigt hållbarhetsarbete måste utformas med hänsyn till händelser i omvärlden och synpunkter från intressenter.

Jernhusen samverkar dagligen med ett antal intressenter. Vid sidan av löpande kontakter med förvaltare och andra medarbetare fångas hyresgästers och resenärers åsikter upp i de årliga undersökningarna Nöjd Kundindex (NKI) och Nöjd Resenärsindex (NRI). För mer information om NKI och NRI, se sidan 9 i Årsredovisningen 2012.

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

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

Internt sprids viktig information bland annat via intranät och regelbundna vd-informationsmöten. Medarbetarnas uppfattning mäts i Engagerad Medarbetar-

index (EMI). Dialog med medarbetarna hålls löpande genom cheferna och vid årliga möten mellan vd och hela organisationen. För mer information om dialogen med medarbetare, se sidan 11.

Intressentundersökning

För fjärde gången genomfördes 2012 en kvalitativ intressentundersökning. Djupintervjuer genomfördes med nio viktiga intressenter som tillfrågades om sin syn på Jernhusens hållbarhetsarbete och rapportering.

Resultatet visade att intressenterna överlag är nöjda med såväl hållbarhetsarbetet som den rapportering Jernhusen lämnat under tidigare år.

Intressenterna väljs utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter och prioriteras utifrån intresse och uppfattad möjlighet att påverka. Intressenter och kommunikationsvägar presenteras i tabellen nedan.

Intressenternas åsikter ligger till grund för vilka indikatorer som redovisas i håll-

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

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

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

Intressentdialog

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



Jernhusen och hållbarhet

Jernhusen vill bidra till en hållbar utveckling. Det kan vi göra på flera sätt. Dels kan vi underlätta det kollektiva resandet och öka andelen hållbara transporter genom att ständigt utveckla våra fastigheter och erbjudanden. Dels kan vi i vår dagliga verksamhet se till att våra fastigheter har så låg miljöpåverkan som möjligt. Utöver detta ska vi självklart ta hand om bolagets sociala, etiska och ekonomiska frågor på ett ansvarsfullt sätt. I detta arbete har vi flera utmaningar, exempelvis ägnar vi stor uppmärksamhet åt trygghet, säkerhet, ärvda markföroreningar och miljöfarlig verksamhet.

Miljö

Jernhusen arbetar tillsammans med övriga aktörer i branschen för att öka det kollektiva resandet överlag och godstransporter på järnväg. Ökad andel gröna resor och transporter är positivt för miljön, för ekonomisk tillväxt och för Jernhusen som företag.

Både fastighets- och transportbranschen står inför stora miljöutmaningar. Av den totala energianvändningen i samhället står fastigheter för cirka 39 procent, samtidigt som transportbranschen svarar för cirka 25 procent av de totala utsläppen av växthusgaser. För Jernhusens del innebär det att båda de branscher där företaget verkar måste förändras för att betraktas som hållbara.

Jernhusen vill med sin vision om att göra skillnad för människor och miljö vara en föregångare. Hållbarhetsaspekten är integrerad i all verksamhet, med fokus på områden som gör stor miljönytta och påverkar ekonomin positivt.

Järnvägen är idag det mest miljövänliga alternativet för längre transporter, men sektorn har miljöbelastningar. Främst är det historiska miljöskulder från järnvägens framväxt. Pågående problem är buller eller ingrepp i landskap och natur vid nyetableringar. Jernhusen arbetar med att minimera dagens problem och åtgärda historiska skador för att minska riskerna för människor och miljö.

Transporter

Att öka användandet av järnväg och kollektiva lösningar för både person- och godstransporter är kritiskt för att

minska transportsektorns utsläpp. Jernhusen samarbetar med övriga aktörer i branschen för att öka det kollektiva resandet och för att föra över godstransporter till järnväg.

Jernhusen skapar förutsättningar för ökade persontransporter genom att bland annat förbättra tryggheten på stationerna. Ändamålsenliga och väl placerade depåer är avgörande för att tågen ska vara i trafik så stor del av tiden som möjligt. Lämpliga affärsmodeller har utvecklats för att skapa gemensamma incitament för Jernhusen och bolagets kunder och hyresgäster att öka flödena på järnväg.

Strategiskt belägna och effektiva kombiterminaler, där omlastning sker från lastbil till tåg och vice versa, är en förutsättning för att öka godstransporter på järnväg. Jernhusen fokuserar på att utveckla befintliga kombiterminaler och etablera nya terminaler vid knutpunkter.

Hösten 2012 inleddes arbetet med att bygga ut Stockholm Årsta kombiterminal. Med ett centralt logistikcenter förbättras möjligheterna att minska lastbilstransporterna i Stockholmsområdet. För mer information om projektet, se sidan 34 i Årsredovisning 2012.

Fastigheter

Eftersom många av Jernhusens fastigheter byggdes i slutet av 1800-talet är fastighetsbeståndet generellt slitet. Under 2012 fortsatte arbetet med att miljöklassa byggnader genom att kartlägga behov och därefter ta fram åtgärdsplaner.

Åtgärderna kan bland annat syfta till att sänka energianvändningen eller att bygga bort farliga ämnen. Den förbättrade kvaliteten på fastigheterna ökar deras attraktivitet och därmed marknadsvärde samtidigt som driftkostnaderna minskar. För mer information om miljöklassning, se sidan 6.

Genomgång av ledningsnät

Ett område som tidigare varit eftersatt är de interna ledningsnäten för vatten och avlopp i Jernhusens äldre fastigheter. Ett ledningsnät med försämrad funktion utgör en potentiell miljörisk och kan sprida föroreningar både från ledningar till mark och från mark till ledningar. Jernhusen har tagit ett helhetsgrepp kring detta problem.

Genom systematisk filmning, kartläggning och genomförande av åtgärder återfår ledningssystemen sin funktion och miljörisker minimeras. Samtidigt tas kartunderlag och underhållsplaner fram för god framtida skötsel och kontroll. Även olje- och fettavskiljare kartläggs och kontrolleras för att ytterligare minska eventuell miljöpåverkan. Vid utgången av 2012 hade genomgångar enligt denna modell avslutats på 26 fastigheter. Filmning eller åtgärder pågick på ytterligare 40 fastigheter.

Miljökrav vid nyproduktion av byggnader

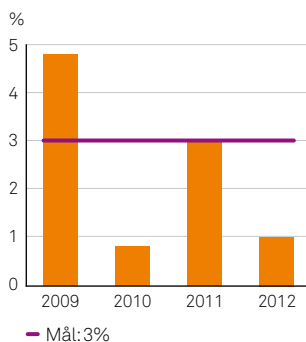
Jernhusen ställer krav på att arkitekter, projektörer och underleverantörer minimerar miljöpåverkan vid nyproduktion av byggnader.

Ett exempel är den miljösmarta kontorsbyggnaden Kungsbrohuset i Stockholm. Den färdigställdes 2011 och såldes 2012. Kungsbrohusets mycket låga energianvändning uppnås genom kreativa lösningar, såsom att värme tas från närliggande Stockholms Centralstation medan kyla hämtas från Klara Sjö.

Energioptimering

Jernhusen arbetar aktivt och löpande med åtgärder för att optimera energianvändningen. Arbetet sker främst genom kontinuerlig utvärdering, där respektive förvaltare ser över byggnadernas energiprestanda och söker optimera den tillsammans med driftentreprenörerna. Åtgärder kan exempelvis vara att tilläggsisolera.

Energiesparing
jämfört med föregående år





Miljöbyggnad som kvitto på kvalitet

En viktig del av Jernhusens miljö- och hållbarhetsarbete är att miljöklassa stationer, kontorshus och liknande byggnader.

Arbetet med Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusklimat och material. Med Miljöbyggnad som verktyg kan arbetet med miljöfrågor systematiseras för att skapa energisnåla, attraktiva och långsiktigt hållbara fastigheter.

Under 2012 har 15 stationsbyggnader inventerats. Resultatet blir underlag för att ta fram en åtgärdsplan och en prioriteringsordning för att höja stationernas kvalitet. Det arbete som utförs kan användas som underlag vid en framtida certifiering enligt Miljöbyggnad.

Bilden visar Jönköpings Centralstation som inventerades under 2011. Åtgärder kommer att vidtas för att komma tillrätta med fuktproblem, förbättra inomhusklimatet och effektivisera energianvändningen.

Kartläggning av historiska oljeutsläpp i Fjällbo Depå

I samband med att en hyresgäst avetablerade en tanktvätt i Fjällbo Depå utanför Göteborg upptäcktes stora mängder olja i mark och ledningar.

Oljan har läckt ut i marken under många års tung underhållsverksamhet. Bredvid depån rinner Säreån med höga naturvärden, vilket gör Fjällbo Depå högt prioriterad för åtgärder för att förhindra spridning.

Jernhusen har tillsammans med hyresgästen tagit ansvar för att undersöka skadans omfattning och därefter utvärdera lämpliga skyddsåtgärder. Under 2012 påbörjades det omfattande arbetet med att kartlägga föroreningar i hela depåområdet i samarbete med hyresgäster, kommun och Trafikverket. Undersökning och åtgärder sker genom den miljögaranti som staten utfärdade i samband med Jernhusens bolagisering. Miljögarantin gör det också möjligt för oss att samarbeta med andra järnvägsföretag. Tillsammans kan vi hjälpas åt att åtgärda de gamla markföroreningarna på ett konstruktivt sätt.



Foto: Mats Bengtsson

Endast el med ursprungsgarantier från småskalig vattenkraft, biobränsle-anläggningar och vindkraft köps in. Jernhusen köpte under 2012 el på Nord-pool för eget behov och för att sälja vidare till hyresgäster och kunder.

Totalprojekt

Sedan 2009 arbetar Jernhusen systematiskt med att genomföra så kallade totalprojekt på de större stationerna. Totalprojekt bygger på att anläggningarna genomgår en grundlig utredning utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Därefter prioriteras i första hand drift-optimering följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation.

För att sänka energianvändningen så mycket som möjligt är målsättningen att samtliga åtgärder som märkbart påverkar energianvändningen, inte bara de mest lönsamma, ska finnas med i underlaget.

Metoden har utvecklats inom BELOK, Beställargruppen Lokaler, där Jernhusen deltar sedan 2009. Under 2012 inleddes totalprojekt på ytterligare fem orter.

Ökad energiförbrukning på vintern

Energiförbrukningen ökar under vinter-månaderna eftersom mer uppvärmning behövs av alla lokaler. Avisning av tåg i Jernhusens depåer är också energi-krävande. I slutet av året pågick avisning av tåg dygnet runt, efter att stora snö-mängder fallit i hela Sverige.

Genomförda åtgärder minskade energiförbrukningen med en procent under 2012. Användningen av gas minskade med 14 procent.

Under det gångna året ökade däremot förbrukningen av olja tillfälligt, efter att under flera år minskat drastiskt. Den mycket kraftiga ökningen orsakades av att avisningsfunktionen vid Hagalund Depå förstärktes med en oljepanna för att nå tillräcklig effekt under vintern 2011–2012. Det berodde i sin tur på att arbete pågick med att koppla in fjärrvärme i depån. Framöver kommer fjärrvärme att täcka värmebehovet i depån.

Mark

På såväl bangårdar som olika depå-områden i Sverige har marken i många fall förorenats av långvarig, tung, industriell verksamhet. Kreosotimpregnering, vagnslakt, nedgrävning av avfall och lagring av slipers under 150 års tid har gett upphov till stora miljöskador.

Proaktivt arbete med markföroreningar

Jernhusen arbetar tillsammans med staten och andra aktörer för att införa ett systematiskt angreppssätt för kartläggning och sanering av mark. I samband med bolagiseringen köpte Jernhusen sina fastigheter av staten. Enligt avtal ska staten, genom Trafikverket, täcka alla historiska kostnader för föroreningar eftersom Jernhusen inte har orsakat dem.

Trafikverket började under 2011 lämna förhandsbesked avseende vilka kostnader för sanering av markföroreningar som täcks via avtalet. Det har medfört att Jernhusen kan arbeta proaktivt i ännu större utsträckning än tidigare.

Jernhusen genomförde under året flera markundersökningar. I samband med schaktarbeten gjordes även några mindre efterbehandlingsåtgärder på fastigheter med markföroreningar. Ett exempel är en fastighet i Fjällbo Depå utanför Göteborg. För mer information om kartläggning av historiska utsläpp i Fjällbo Depå, se sidan 6.

Vid de senaste årens genomgångar av ledningsnät på Jernhusens fastigheter har olja och andra föroreningar hittats vid ett flertal tillfällen. Jernhusen fortsatte under året att kartlägga föroreningar och ta fram åtgärdsplaner. För att minimera risken för framtida utsläpp och föroreningar söker Jernhusen arbeta tillsammans med sina hyresgäster för att säkerställa att all verksamhet bedrivs på ett säkert sätt och att de tankanläggningar, transformatorer, oljecisterner och andra miljöfarliga installationer som finns är korrekt utformade och väl fungerande.

För mer information om miljörisiker, se sidorna 19–20 i Årsredovisning 2012.

Socialt ansvar

Avregleringen av kollektivtrafiken innebär att transportbranschen står inför stora förändringar, inte minst i form av ökat ansvarstagande.

Ständigt förbättrad service gentemot resenärer, besökare och kunder är nyckelfrågor för Jernhusen.

Varje år får resenärer yttra sig om bolaget via mätningar kring nöjdhet, Nöjd Resenärsindex (NRI). Utifrån utfallet tas åtgärdsplaner fram för att komma tillrätta med områden som fungerar mindre väl. Kundernas åsikter och synpunkter fås löpande via förvaltare. Årligen mäts även Nöjd Kundindex (NKI). För mer information om NRI och NKI, se sidan 9 i Årsredovisning 2012.

Ansvar för resenärer och besökare

Grunden i Jernhusens erbjudande för resenärer och besökare är en fungerande helhetslösning. Det innebär att stationer och stationsområden ska vara utformade för effektiv och smidig hantering av resande- och besöksströmmar. Stationerna ska upplevas som positiva, trygga och säkra. Detta kan uppnås på flera sätt, exempelvis genom den fysiska utformningen av områdena, synliga väktare, stationsvärdar och övervakningskameror samt genom samarbete med kommuner, polismyndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare.

Välkomnande stationer, tillsammans med utvecklat tjänste- och serviceutbud och väl fungerande trafik, underlättar

resenärernas vardag. Smidiga resor stärker kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot andra transportslag. Det kan stimulera nya målgrupper att välja ett kollektivt resande och behålla befintliga resenärer.

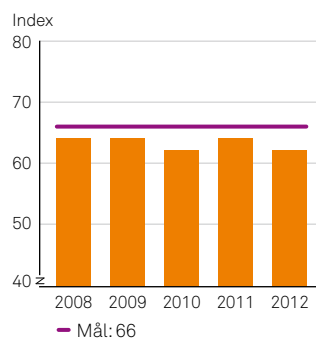
Trygghetsarbete

Jernhusen fortsatte under året att tillsammans med kommuner införa stationsvärdar. Vid årsskiftet fanns stationsvärdar på nio orter. Vårdarna ska finnas till hands för att svara på frågor och genom sin närvaro öka tryggheten för resenärer, besökare och hyresgäster. Stationsvärdarna verkar också som ambassadörer och ger resenärer och besökare ett gott första och sista intryck av orten. Vårdarna har grundutbildats i första hjälpen och i att använda de hjärtstartare som placerats ut på ett stort antal stationer i samarbete med Hjärt-Lungfonden.

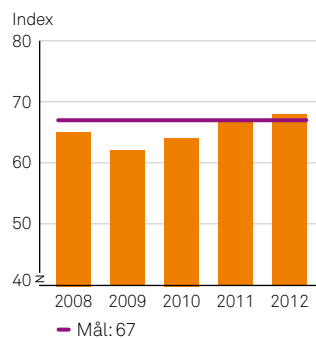
Ledsagning

Jernhusen bedriver tillsammans med Trafikverket ledsagningsverksamhet på järnvägsstationerna. Ledsagnings-tjänsten innebär att personer med funktionsnedsättningar kan få hjälp till och från tåget. För att ytterligare öka tryggheten för synskadade pågår ett omfattande arbete med att skapa ledstråk på stationerna.

Nöjd Kundindex: NKI



Nöjd Resenärsindex: NRI



Förbättrad trivsel och säkerhet på Borlänge Centralstation

Under året har Centralstationen i Borlänge renoverats i syfte att öka trivsel och trygghet för hyresgäster, resenärer och besökare.

En mer inbjudande miljö antas även minska benägenheten att vandalisera. Renoveringen har gjorts med Miljöbyggnad som verktyg för att få en hållbar fastighet med bra inomhusklimat och låg energiförbrukning. Parallellt har Borlänge kommun och Trafikverket genomfört en omvandling av hela stationsområdet.

Stationen har fått en välkomnande entré och gröna växter inomhus. Samtliga fönster har bytts ut och en vägg tilläggs-isolerades när fönster och fasadmateriel ändå skulle bytas. Ett nytt toalett-koncept med mer färg testas också på stationen.

Tillsammans med Borlänge kommun har Jernhusen anställt cityvärdar. De bidrar till förbättrad trygghet genom sin närvaro i stationsområdet och hjälper resenärer och besökare tillrätta. Jernhusen har sökt tillstånd för installation av övervaknings-kameror för att ytterligare öka säkerheten för dem som vistas på stationen.

Ansvar för kunder

Jernhusen samarbetar med andra aktörer för att förbättra kundernas säkerhet i stationer, depåer och terminaler.

Säkerhetsarbete

I depåerna är elsäkerhet ett högprioriterat område. De flesta nya tåg har golv i samma nivå som perrongen för att underlätta på- och avstigning för passagerare. Det har medfört att elektronik flyttats från tågens underrede till tak och att tågteknikerna behöver röra sig nära högspänningsledningarna ovanför tågen. Jernhusen arbetar kontinuerligt med att förbättra den redan höga elsäkerheten och att utveckla system som omöjliggör att el kopplas på av misstag.

På terminalerna är hantering av farligt gods den viktigaste säkerhetsfrågan. Jernhusen samarbetar med terminaloperatörerna för att förebygga olyckor.

Under året påbörjades även utveckling och förstärkning av existerande områdesskydd vid terminaler och depåer, till exempel vid Hagalunds Depå.

Stadsutveckling och bevarande

I arbetet med stadsutvecklingsprojekt finns sociala dimensioner. De strategiska fastighetsinnehavaren i Sveriges största städer ger Jernhusen möjlighet att se stadsutvecklingen ur ett övergripande perspektiv. Med kommunikationsnära kontor, butiker och andra serviceinrättningar minskar behovet av transporter och tid frigörs till annat.

Målet är därför att skapa levande, täta och trygga stadskärnor kring stationerna. Dessa platser ska så långt som möjligt erbjuda både bostäder och kom-

mersiella verksamheter för att skapa underlag för kollektivt resande. Genom att göra den stationsnära miljön levande dygnet runt ökar även tryggheten för dem som befinner sig på stationen.

Kulturhistoriskt viktiga fastigheter

Många av Jernhusens fastigheter har högt kulturhistoriskt värde. Jernhusen har därför ett ansvar för att så långt som möjligt bevara dessa viktiga miljöer.

Under 2012 slutfördes arbetet med Malmö Centralstation och stor vikt lades vid att bevara och lyfta fram byggnadens historia. Den kungliga väntsalen i Malmö, som använts av den kungliga familjen i 115 år, byggs om och restaureras för att hysa butiker under namnet Kungälången.

Den omfattande grundförstärkningen av den till stora delar byggnadsminnesmärkta Stockholms Centralstation innebär att den äldsta byggnaden från 1871 nu står stadigt och att inga fler sprickor uppträder i den putsade fasaden. Den pågående ombyggnaden ökar dessutom framkomlighet och service för resenärer och besökare. Precis som på 1920-talet ligger återigen små butiker längs centralhallens långsida.

Åtgärder mot korruption

Byggbranschen har en historia präglad av korruption. Flera uppmärksammande fall i Sverige de senaste åren visar att branschen fortfarande har problem. Som helägt statligt bolag ska Jernhusen vara en förebild vad gäller etik och moral. Det innebär höga krav på bolaget att vara en god beställare av varor och tjänster.

Alla inköp, oavsett storlek, måste gå korrekt till och inga leverantörer får favoriseras. Detta säkerställs genom utvecklade rutiner för inköp och upphandlingar samt en uppförandekod. Uppförandekoden beskriver hur alla som arbetar hos, med och för Jernhusen ska agera. För att hålla fokus på korruptionsproblematiken diskuteras och exemplifieras uppförandekod och inköpsrutiner regelbundet vid möten internt och med leverantörer.

Med rätt etisk grundsyn blir Jernhusen en bra och pålitlig affärspartner. De senaste två åren har därför arbetet med dessa värderingar intensifierats för att fördjupa förståelsen för vad som är tillåtet.

Medarbetare

Jernhusen har fortsatt att växa och inom organisationen finns bred kompetens. Under året har fokus varit på att behålla medarbetarnas stora engagemang och utveckla rollerna.

Antalet anställda har mer än fördubblats sedan 2008 och vid årsskiftet hade Jernhusen 265 (239) medarbetare. Under 2012 skedde rekrytering främst för att bemanna planerade projekt och affärs-satsningar.

Även om antalet anställda inte förväntas öka lika snabbt framöver, förblir behovet av rätt resurser och kompetens oförändrat. Vid varje vakans är det viktigt att fastställa framtida kompetensbehov och utgå från det under rekryteringsprocessen.

För att säkerställa att medarbetarnas höga kompetens används till rätt saker och att alla får utvecklas med utmanande uppgifter, gjordes i slutet av året vissa förändringar av organisationen. Dessa innebar bland annat att anställda bytte organisatorisk tillhörighet och att strukturer inom affärsområdena gjordes om för att bättre återspegla hur de arbetar.

Kultur och värderingar

Det stora antalet rekryteringar har inneburit att internt arbete med varumärke, ledarskapsfrågor, företagskultur och värderingar tilldelas stor vikt för att skapa en stark och samstämd organisation.

Under 2012 har fokus varit på att behålla engagemanget och att utveckla rollerna.

Arbetet med att förankra företagskulturen har fortsatt. Jernhusens värdeord; nyfikna, innovativa, flexibla och lyhörda, har diskuterats och exemplifierats. Aktiviteter för att stärka Jernhusens varumärke som arbetsgivare har genomförts både internt och externt.

Aktiviteter för ökat engagemang

En rad aktiviteter genomförs i syfte att bevara och stärka engagemanget bland medarbetarna. En förutsättning för att vara engagerad under arbetstid är att det finns balans mellan arbete och fritid.

Information och dialog

Inom Jernhusen finns en stark strävan efter att hålla alla medarbetare väl underbyggda om bolagets utveckling. Information och nyheter publiceras på intranätet samt delges av chefer. Vd håller regelbundna stormöten där medarbetarna deltar på plats eller via telefon.

Under den så kallade dialogresan träffar vd och andra ur ledningsgruppen samtliga medarbetare i mindre grupper för information, diskussion och praktiska övningar.

Erfarenhetsutbyte och utveckling

Att träffas i olika forum och sammanhang för att utbyta erfarenheter är viktigt för engagemanget. Chefsdagar arrangeras ett par gånger om året och i början av året samlas alla medarbetare till en gemensam kick-off. Den möjliggör för alla att lära känna varandra och utbyta erfarenheter.

Flera av de interna utbildningar som ges hålls av medarbetare, vilket breddar deras kompetens och dessutom gör att innehållet kan skraddarsys utifrån organisationens behov.

Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år. Samtalet syftar till personlig och yrkesmässig utveckling och individuella mål och måluppfyllelse går igenom.

Intern rörlighet skapar möjligheter för medarbetare att utvecklas, samtidigt som Jernhusen behåller deras kompetens och erfarenhet.

Rörlig lönedel

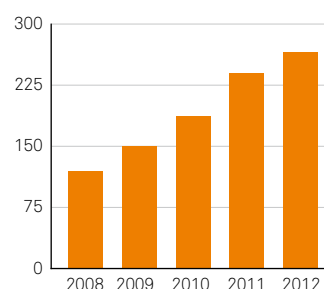
Alla anställda, utom vd och ledande befattningshavare, omfattas av rörlig lönedel. Syftet är att skapa förutsättningar för att nå bolagets mål genom att attrahera och behålla kompetent

Nyckeltal

	2012	2011
Antal anställda	265	239
Genomsnittlig anställningstid, år	3,6	3,6
Personalomsättning, %	8,5	8,9
Genomsnittsålder	43	43
Könsfördelning (män/kvinnor), %	58/42	57/43
Total sjukfrånvaro, %	1,9	1,4
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,6	0,9
varav långtidssjukfrånvaro, %	1,3	0,5
Engagerad Medarbetarindex ¹⁾	1/5	1/5

¹⁾ Under 2011 och 2012 nådde ett av fem områden (att få, ge, samverka, utveckla och leda) det strategiska målet om 70 procent.

Antal anställda





personal, förtydliga styrningen samt öka motivation och engagemang.

Den rörliga lönedelen består av två delar: En del som baseras på rörelseresultatets utveckling och en individuell del. Under 2012 nåddes inte målet för rörelseresultatet. För mer information om rörlig lönedel, se not 9 i Årsredovisning 2012.

Strategisk syn på friskvård

Samtliga medarbetare erbjuds vartannat år att göra en friskprofil med utökad provtagning hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön.

För att ge verktyg för stresshantering erbjuds kurser i mindfulness. Medarbetarna har också rätt till friskvårdsbidrag. Utöver detta uppmuntras lokala initiativ, till exempel sprang 35 medarbetare Midnattsloppet i Stockholm 2012. För mer information om personalförmåner, se sidan 18.

Engagerad Medarbetarindex

Medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI) genomfördes för andra gången under året. Svarsfrekvensen blev 91 procent, vilket tyder på stort engagemang. EMI mäter engagemangsnivån inom fem områden: Att få, ge, samverka, utveckla och leda.

Utfallet för 2012 förbättrades jämfört med föregående år inom alla områden utom ett. Utfallet från EMI bröts ned och användes som underlag för workshops och diskussioner under året.

Syftet med EMI är att få en god grund för att kunna utveckla medarbetarnas engagemang och verksamhetens kvalitet. Resultatet används som utgångspunkt för den utvecklingsprocess som fortsätter under hela året. Det långsiktiga målet är att stärka måluppfyllelse, resultat och kundengagemang.

EMI utgör ett operativt mål i de olika affärsområdena för att få de anställda att trivas och för att generera ständiga förbättringar i verksamheten.

GRI-index

Årets hållbarhetsredovisning för Jernhusenkonsoliden är den femte enligt Global Reporting Initiative (GRI) riktlinjer, G3.

Redovisningsprinciper och redovisningsnivåer

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

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. Den senaste rapporten publicerades i mars 2012. Rapporteringen granskas av oberoende revisorer, detta kommer även att ske framöver.

1. Strategi och analys

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

2. Organisationens profil

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
2.1	Organisationens namn	HR, omslag
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	ÅR, omslag
2.3	Organisationsstruktur, inklusive rörelsegränar, operativa bolag, dotterbolag och joint ventures	ÅR, sid 40–46, 73
2.4	Plats för organisationens huvudkontor	HR, omslag
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen	Ej relevant ²⁾
2.6	Ägarstruktur och juridisk ägarform	HR, omslag, ÅR, sid 39
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	ÅR, omslag
2.8	Bolagets storlek	HR, sid 1 ÅR, sid 11–15, 50–56
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande	HR, sid 13
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden	ÅR, sid 25

3. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
3.1	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	HR, sid 13
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	HR, sid 13
3.3	Rapporteringscykel	HR, sid 13
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	HR, omslag
3.5	Process för att identifiera rapportens innehåll	HR, sid 3, 13
3.6	Rapportens avgränsning, beskrivna verksamheter	HR, sid 13
3.7	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning	HR, sid 13
3.8	Utgångspunkter för redovisning som kan ha en betydande påverkan för jämförelser mellan rapporteringsperioder och/eller mellan organisationer	HR, sid 13
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	HR, sid 13
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen	HR, sid 13
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningarna finns	HR, sid 13,14

4. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter såsom att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen	ÅR, sid 39–48
4.2	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör	ÅR, sid 39–48
4.3	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen	ÅR, sid 39–48
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	ÅR, sid 36, 39–48
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	HR, sid 3
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	HR, sid 3

EC. Ekonomisk påverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde, inklusive intäkter, rörelsekostnader, ersättning till anställda, gåvor och andra samhällsinvesteringar, balanserad vinst samt betalningar till finansiärer och regeringar	Kärn	●	HR, sid 15

EN. Miljöpåverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla	Kärn	●	HR, sid 15
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla	Tillägg	●	HR, sid 15
EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	Tillägg	●	HR, sid 16
EN6	Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt produkter och tjänster baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ	Kärn	●	HR, sid 16
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	Kärn	●	HR, sid 17
EN18	Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser samt uppnådd minskning	Tillägg	●	HR, sid 17

LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Kärn	●	HR, sid 17
LA2	Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	Kärn	●	HR, sid 18
LA3	Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda. Informationen ska ges för varje större verksamhet	Tillägg	●	HR, sid 18
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	Kärn	●	HR, sid 18
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	Kärn	●	HR, sid 18–19

HR. Mänskliga rättigheter

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
HR4	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	Kärn	●	HR, sid 19

SO. Samhälle

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
SO3	Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	Kärn	●	HR, sid 19

¹⁾ HR: Hållbarhetsredovisning 2012, ÅR: Årsredovisning 2012.

²⁾ Jernhusen har endast verksamhet i Sverige.

● Helt redovisad ● Delvis redovisad

GRI-resultatindikatorer

EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

MSEK	Intressent	2012	2011	2010
Fastighetsintäkter	Kunder	1 160,6	1 093,7	1 013,7
Resultat från andelar i intressebolag	Intressebolag	-36,3	-18,1	-9,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Finansmarknaden	12,5	14,1	15,1
Värdeförändringar fastigheter	Kunder	121,3	121,3	-215,2
Ekonomiskt värde genererat		1 258,1	1 211,0	1 234,6
Operativa kostnader	Leverantörer	453,3	396,9	422,5
Löner och andra ersättningar till anställda	Medarbetare	248,1	202,7	151,6
Betalning till finansärer	Kreditgivare	-57,9	257,8	201,7
Betalning till regeringar	Offentlig sektor/Ägare	73,5	24,7	-84,8
Ekonomiskt värde fördelat		717,0	882,1	691,0
Kvar i bolaget		541,1	328,9	543,6
Avkastning på eget kapital, %	Ägare	13,1	4,4	12,9

EN3 Direkt energianvändning per primärenergikälla

Köpta direkta energikällor

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

Produktion av direkta energikällor

	2012	2011	
Berg- och luftvärme (förnyelsebar)	494,0	428,0	MWh
	1 778,4	1 540,8	GJ
Berg-, luft och sjökyla (förnyelsebar)	530,0	373,4	MWh
	1 908,0	1 344,4	GJ

Totalt, direkta energikällor (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2012	2011	
Totalt	7 564,6	6 622,5	MWh
	27 232,7	23 841,0	GJ
Varav förnyelsebart	1 024,0	801,4	MWh
	3 686,4	2 885,2	GJ
Varav icke förnyelsebart	6 540,6	5 821,1	MWh
	23 546,3	20 955,8	GJ

EN4 Indirekt energianvändning per primärenergikälla

Inköpt omvandlad energi

	2012	2011	
Elektricitet	92 971,8	94 646,0	MWh
	334 698,6	340 725,6	GJ
Fjärrvärme	76 380,9	69 284,0	MWh
	274 971,2	249 422,4	GJ
Fjärrkyla	2 782,0	2 242,0	MWh
	10 015,2	8 071,2	GJ

Primära energikällor, inköpt el¹⁾

	2012	2011	
Biobränsle	17 158,0	50 000,0	MWh
	61 768,8	180 000,0	GJ
Vind	17 158,0	25 000,0	MWh
	61 768,8	90 000,0	GJ
Småskalig vattenkraft	34 315,0	—	MWh
	123 534,0	—	GJ
Förnyelsebar energi (Trafikverket)	20 347,0	21 196,6	MWh
	73 249,2	76 307,7	GJ
Förnyelsebara energikällor enligt Bra Miljöval	3 995,0	6 000,0	MWh
	14 382,0	21 600,0	GJ

¹⁾ För varje kWh inköpt el handlas även ursprungsgarantier eller Bra Miljövals-licenser, sett över en flerårsperiod. Under 2012 har processen för inköp av ursprungsgarantier förändrats, vilket ökat precisionen i inköpen.

Primära energikällor, inköpt fjärrvärme

	2012	2011	
Ej relevant data tillgänglig	—	—	MWh
	—	—	GJ

Primära energikällor, inköpt fjärrkyla

	2012	2011	
Ej relevant data tillgänglig	—	—	MWh
	—	—	GJ

Andel förnyelsebara, indirekta energikällor

	2012	2011	
Elektricitet	92 973,0	102 196,6	MWh
	334 702,8	367 907,7	GJ

EN5 Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar

Total energibesparing, GJ

	Total 2012, MWh	Total 2012, GJ	Minskning på jämförbart bestånd jämfört med 2011, %
Summa	-1 556,8	-5 604,5	1,1

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

EN6 Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ

Under 2012 har Jernhusens arbete med att minska energianvändningen och begränsa den miljöpåverkan som beror av fastigheters energianvändning fortsatt. Arbetet sker delvis genom investeringar i bättre teknik som bidrar till minskad energianvändning, men också genom att optimera den dagliga driften.

Fortlöpande energioptimering

Det finns goda möjligheter till att reducera energianvändningen i befintliga installationer med bibehållet eller förbättrat inomhusklimat genom att effektivisera anläggningarna. Driften utvecklas kontinuerligt tillsammans med förvaltarna. Genom fortlöpande uppföljning kan effekter av onormala driftförhållanden identifieras på ett tidigt stadium, vilket bidrar till att hålla energianvändningen nere.

Arbetet med energieffektivisering av befintliga tekniska installationer är inte en engångsinsats. Teknik, organisation och verksamhet förändras och därmed även förväntningarna på vad som är optimal drift. Jernhusens systematiska arbete med energioptimering har gett goda resultat.

Kompletteringar

I arbetet med att förbättra fastigheternas energiprestanda framkommer ibland önskemål från driftorganisationen om förbättrings-åtgärder på befintliga installationer för att kunna genomföra åtgärder för drift- och energieffektivisering. Det kan handla om förbättringar av styr- och övervakningssystem, byte av värmeåtervinning eller byte av ineffektiva fläktar till effektivare modeller.

De åtgärder som bedöms som lämpliga genomförs som regel, vilket ofta medför omedelbart minskad energianvändning. Vidtagna åtgärder förbättrar även förutsättningarna för att långsiktigt kunna effektivisera systemet ytterligare. Ett exempel på en sådan investering är komplettering av styr- och övervakningssystemet vid Raus Depå. Där har en luftkvalitetsgivare installerats, vilket förbättrat regleringen av ventilationsflödet.

Riktade åtgärder

Parallellt med fortlöpande effektivisering och kompletteringsinvesteringar sker även riktade åtgärder mot enskilda delsystem. Dessa riktade åtgärder syftar till att modernisera och förbättra funktionen i större omfattning än vad som är möjligt genom kompletteringsinvesteringar. Under 2012 har ett antal sådana åtgärder genomförts i form av:

- Byte av styr- och övervakningssystem.
- Byte av bangårdsbelysning för reducerad användning av elenergi.
- Byte av inomhusbelysning för minskad energianvändning och förbättrad belysning.
- Klimatskåtsåtgärder i form av byte av portar och fönster.
- Byte av ventilationsaggregat med bättre återvinningsmöjligheter och effektivare fläktar.
- Vattensparåtgärder.
- Konvertering av oljepannor till värmepumpar.

Totalprojekt

Jernhusen arbetar sedan tidigare med Totalprojektsmodellen för att effektivt och snabbt reducera energianvändningen. Målet är att sänka energianvändningen med 50 procent. Genom grundliga undersökningar av utvalda fastigheter och därefter analys av insatsbehov har Jernhusen lyckats sänka energianvändningen radikalt i ett antal fastigheter. Målet är att på affärsmässiga grunder genomföra samtliga åtgärder som ryms inom ett i förväg bestämt avkastningsintervall.

Genom att undersöka byggnader och genomföra samtliga åtgärder som ryms inom avkastningsintervallet genomförs även de energieffektiviseringsåtgärder som enskilt inte är ekonomiskt lönsamma. Tack vare att åtgärder som har mycket hög avkastning får finansiera åtgärder med sämre avkastning, kan större energibesparingar göras än om varje åtgärd utvärderades separat.

Kommunikation

Under året har Jernhusen fortsatt att hålla tät dialog med kunderna i fastigheterna angående betydelsen av energifokus i deras verksamhet. Jernhusen har som ägare och förvaltare av fastigheterna stora möjligheter att effektivisera fastighetens tekniska installationer, men även kunderna/hyresgästerna har stort inflytande över dess energiprestanda.

Genom det arbete som bedrivits med energieffektivisering har Jernhusen reducerat energianvändningen med totalt 1 557 MWh/5 605 GJ från 2011 till 2012, beräknat på jämförbart bestånd. Detta motsvarar en besparing på en procent jämfört med föregående år. Jernhusen har störst möjlighet att påverka värmeförbrukningen. Besparingen inom värme uppgår under samma period och för samma bestånd till sex procent, efter att elanvändningen hos kunderna ökat under året till följd av ökad verksamhet.

Redovisad besparing – Kvantifierad reduktion av energi till följd av ovan nämnda initiativ mellan 2011 och 2012

	MWh	GJ
	-1 556,8	-5 604,5

EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt

Energianvändningen inom fastighetsbeståndet är den enskilt största miljöpåverkande faktorn inom Jernhusens verksamhet. Vid kalkylering av miljöpåverkan av energianvändningen används miljövärden, i den utsträckning de finns att tillgå, levererade från energileverantörer. Alternativet är standardiserade miljövärden för energislag såsom olja, gas och el.

Eftersom miljövärden för fjärrvärme och fjärrkyla inte redovisas av energileverantörerna i tid för att få med dem i beräkningarna, används volymviktade värden från en tidigare genomförd utredning om fjärrvärmeleverantörernas miljöpåverkan. Volymviktat medelvärde för miljöpåverkan från Jernhusens leverantörer av fjärrvärme är enligt denna utredning 66 kg CO₂/MWh. Viktat medelvärde för fjärrkyla är 18,3 kg CO₂/MWh.

Utsläpp av växthusgaser från olja kalkyleras på samma sätt som för gasanvändning, det vill säga genom att standardvärden för respektive bränsletyp används. För olja används 267 kg CO₂/MWh och för naturgas 205 kg CO₂/MWh.

Vid kalkylering av utsläpp av växthusgaser till följd av användning av elenergi används uppgifter om svensk bränslemix, 100 kg CO₂/MWh.

Genom den användning av energi som sker i Jernhusens fastigheter har nedansående utsläpp av växthusgaser skett till omgivningen.

Utsläpp från anläggningarna

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

Det innebär att utsläppen av växthusgaser under 2012 ökade med fyra procent, jämfört med föregående år. Jernhusen har under året inte genomfört någon mätning av miljöpåverkan till följd av nyttjande av material eller transporter. Detta kan därför inte redovisas, utan kvarstår som en förbättringspunkt inför framtida rapportering.

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

De två aktiviteter som har störst effekt på Jernhusens miljöpåverkan är arbetet med att reducera energianvändningen i fastighetsbeståndet och arbetet med att konvertera anläggningar med fossila bränslen till energikällor med mindre miljöpåverkan. Eftersom den absoluta majoriteten av anläggningarna redan övergett fossila bränslen har endast ett fåtal konverteringar skett under året. Anläggningar som fortfarande använder fossila bränslen kommer att konverteras under de kommande åren.

Liksom tidigare år köper Jernhusen enbart el med ursprungsgarantier, alternativt märkt som Bra Miljöval. Den el som köps med ursprungsgarantier är producerad med vattenkraft, biobränsle eller

vindkraft. Även om handeln med ursprungsgarantier inte direkt bidrar till minskad miljöpåverkan, stimulerar handeln utbyggnad av nya anläggningar för omställning till förnyelsebar energi.

Jernhusens avtal med Trafikverket om leverans av hjälpkraft inkluderar även leverans av el som är märkt med Bra Miljöval. Det innebär att Jernhusen vidarelevererar miljömärkt el till i första hand depåkunder. Bra Miljöval-licenser har köpts in under 2012 för att täcka Kungsbrohusets elbehov, vilket även det bidrar till att stimulera till utbyggnad av förnyelsebar elproduktion.

Hållbarhetsarbetet har en central plats i Jernhusens utvecklingsarbete. Det innebär att hänsyn alltid tas till energi- och miljöfrågor i samband med större förändringar i en anläggning och vid nybyggnation.

Genom att tidigt ta hänsyn till energi- och miljöpåverkan ökar möjligheterna för att de projekt som genomförs har minsta möjliga miljöpåverkan och att de byggnader som renoveras eller byggs får så god energiprestanda som möjligt.

Jernhusens utsläpp av växthusgaser har minskat med 119 ton baserat på jämförbart bestånd, motsvarande en procent jämfört med föregående år.

LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region

Antal anställda

	2012	2011
Tillsvidareanställda heltid	253	226
Tillsvidareanställda deltid	9	11
Visstidsanställda heltid	2	2
Visstidsanställda deltid	1	—
Totalt	265	239

Antal konsulter

	2012	2011
Långtid heltid	6	12
Långtid deltid	1	5
Korttid heltid	4	2
Korttid deltid	1	5
Totalt	12	24

Antal anställda fördelade på län (inkl. konsulter)

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

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

Antal avgångar under 2012

Antal anställda 31 december 2011	239
Antal nyanställda 2012	51
Antal avgångar 2012	27
Antal anställda 31 december 2012	265

Antal avgångar fördelade på åldersintervall, kön samt län

Kön	Åldersintervall	Län	Antal	Procent
Kvinnor	<30	Stockholms län	3	11,1
	30–50	Stockholms län	4	14,8
	>50	Stockholms län	2	7,4
Män	30–50	Skåne län	1	3,7
		Stockholms län	8	29,6
		Skåne län	1	3,7
	>50	Västernorrlands län	1	3,7
		Stockholms län	3	11,1
		Skåne län	1	3,7
		Västmanlands län	1	3,7
		Västra Götalands län	1	3,7
		Gävleborgs län	1	3,7
Totalt			27	100

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

Förmåner till tillsvidareanställda

- Friskvårdsbidrag, 2 500 kr per år.
- Föräldraledighetstillägg.
- Sjuklön utfyllnad från dag 15–90.
- Bruttolöneavstående (löneväxling) till förmån för pension och sjukvårdsförsäkring.
- Rörlig lönedel till alla medarbetare (exkl. vd och ledningsgrupp).
- Tjänstepension ITP.
- Alternativ ITP-lösning vid inkomst över 10ibb (inkomstbasbelopp).
- Företagshälsovård med friskprofil vartannat år.
- Subventionerad massage.

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

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

Dagar nedan innebär arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag.

	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar
Olycksfall	0	0
Arbetsrelaterad sjukdom	1	241
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	519
Långtidssjukfrånvaro	i.u.	526
Dödsfall	0	0

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

Antal anställda

Totalt antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupper och kön.

Antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och kön

	Kvinnor	Män	Totalt
Administration	16	2	18
Affärsutveckling	16	31	47
Controller	4	8	12
Ekonom	9	0	9
Försäljning	3	2	5
Förvaltning	19	39	58
Gruppchef	4	4	8
Inköp	0	4	4
Ledning	5	5	10
Marknad	12	8	20
Mellanchefer	12	21	33
Projektleddare	7	19	26
Specialist	8	7	15
Totalt	115	150	265

Antal styrelseledamöter

	Kvinnor	Män	Totalt
Styrelsen	4	3	7

Antal anställda

Kön	2012		2011	
	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinna	115	42	103	43
Man	150	58	136	57
Totalt	265	100	239	100

Åldersgrupper – Antal anställda fördelat på åldersgrupper

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

Åldersgrupp/yrkeskategori

Antal anställda fördelat på åldersgrupper inom respektive yrkesgrupp.

Antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och ålder

Yrkesgrupp	<30	30-50	>50
Administration	3	10	5
Affärsutveckling	4	35	8
Controller	1	10	1
Ekonom	1	4	4
Försäljning	0	5	0
Förvaltning	1	41	16
Gruppchef	0	7	1
Inköp	0	4	0
Ledning	0	7	3
Marknad	1	15	4
Mellanchef	1	29	3
Projektleddare	0	18	8
Specialist	2	8	5
Totalt	14	193	58

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

Antal utbildade

0

HR4 Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder

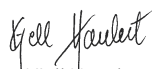
Diskriminering

Inga incidenter rapporterade under 2012.

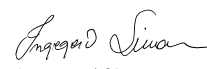
Stockholm den 20 mars 2013
Styrelsen

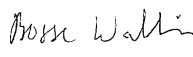

Rolf Lydahl
Ordförande


Kristina Ekengren
Styrelseledamot


Kjell Hasslert
Styrelseledamot


Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot


Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot


Bosse Wallin
Styrelseledamot


Christel Wiman
Styrelseledamot


Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant


Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår bestyrkanderapport har avgivits
den 20 mars 2013


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning 2012

Till läsarna av Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning 2012.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB att granska innehållet i Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning för år 2012. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår granskning.

Granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår granskning i enlighet med RevR 6 *Bestyrkande av hållbarhetsredovisning* utgiven av FAR. En revision syftar till att uppnå en hög men inte absolut säkerhet, för att försäkra oss om att informationen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för kvantitativ och kvalitativ information i hållbarhetsredovisningen. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning 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 identi-

fierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Eftersom detta är ett kombinerat uppdrag lämnar vi våra slutsatser avseende revision och översiktliga granskning i separata avsnitt. Vårt uppdrag omfattar granskning av följande områden och syftar antingen till ett bestyrkande med hög men inte absolut säkerhet (nedan benämnt revision) eller begränsad säkerhet (nedan benämnt översiktlig granskning):

1. Vår översiktliga granskning omfattar de områden som hänvisas till i GRI-index på sidorna 13–14 och de sidor i hållbarhetsredovisningen som hänvisas till i denna innehållsförteckning.
2. Vår revision har omfattat följande information: a. nyckeltal för indirekt energianvändning, GRI-indikator EN4. Vårt bestyrkande omfattar inte de antaganden som använts eller huruvida det är möjligt för företaget att uppnå framtidsinriktad information (såsom mål, förväntningar och ambitioner). Vi har inte granskat information som Jernhusen AB redovisar på sin hemsida, www.jernhusen.se.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av *Sustainability Reporting Guidelines G3*, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bland annat omfattat följande:

Genomförda granskningsåtgärder vid vår översiktliga granskning

- a. inhämtande av kunskap och förståelse för Jernhusen AB:s organisation och verksamhet,
- b. bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenter- nas informationsbehov,
- c. bedömning av resultatet av företagets intressentdialog,
- d. intervjuer med ansvariga chefer på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- e. tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen för år 2012 är fullständig, riktig och tillräcklig,
- f. utvärdering av de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- g. utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxidutsläpp,
- h. analytisk granskning av rapporterad information för år 2012,
- i. avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2012,
- j. bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer,
- k. övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier, och
- l. avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för år 2012.

Genomförda granskningsåtgärder vid vår revision

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder:

- a. avstämning av redovisad information mot interna och externa källdokument och genomförande av detaljtester av utvald indikator, EN4.

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

Slutsats

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

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

Stockholm den 20 mars 2013
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Pia Bäckman
Specialistmedlem i FAR



Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Malmö

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

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

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

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