

Bolagsstyrningsrapport

**2011**



## Vi fortsätter skapa värden som återinvesteras i infrastruktur.

### Ordförandeord

Fastighetsutvecklingens bidrag till svensk infrastruktur.

När detta skrivs har vi nyligen informerat marknaden om att vi bjuder ut Kungsbrohuset till försäljning. Det är en stor affär för Jernhusen. Fastigheten motsvarar nästan 20 procent av vår balansräkning, och vi förväntar oss ett pris i storleksordningen två miljarder.

Affären är viktig även på ett principiellt plan. Den är en mycket god illustration av hur vi arbetar och hur vi förädlar det ganska brokiga fastighetsbestånd som vi förvärvade vid bolagsbildningen för drygt tio år sedan.

Vår affärsidé är att på kommersiella villkor utveckla stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och därmed bidra till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige. För att kunna göra detta behöver vi ta vara på våra mest värdefulla tillgångar, det vill säga fastigheterna i och kring stationsområdena i våra större städer.

Kungsbrohuset är nybyggt och fullt uthyrt. Här låg tidigare en kontorsfastighet byggd för Statens Järnvägar på 1980-

talet. Tyvärr av dålig standard och utan förutsättningar att kunna byggas om i enlighet med moderna krav på såväl arbetsmiljö som övriga miljöhänsyn. Vi tog därför beslutet 2008 att riva huset och bygga nytt.

Genom att ta hänsyn till nutidens krav på hållbarhet och beakta den fortsatta utvecklingen av bangårdsområdet vid Stockholms Centralstation, har vi – i bästa kommunikationsläge – skapat en mycket energieffektiv och attraktiv kontorsfastighet som vi nu är redo att sälja. Vi bedömer att marknadsläget just nu är rätt. Utbudet av denna typ av fastigheter i centrala Stockholm, som attraherar i första hand riktigt långsiktiga institutioner, är mycket begränsat.

Sedan starten 2001 har vi kunnat återinvestera över sju miljarder kronor i stora och små infrastrukturprojekt, vilket känns mycket tillfredsställande. Vi har många planer också för framtida satsningar, där ett av de intressantaste projekten för de kommande åren blir Orgelpipan 6 på

Vasagatan i centrala Stockholm. Här planerar vi för nya Station Stockholm City, klar till Citybanans öppnande 2017. Man kan därför påstå att de medel som vi frigör genom försäljningen av Kungsbrohuset kommer att investeras i en fastighet av stor betydelse för landets viktigaste järnvägsknutpunkt.

Ett annat aktuellt exempel på hur tidigare järnvägsmark kan användas är den nya nationalarenan i Solna, som byggs på mark som tillhört Jernhusen. Det är orsaken till att vi är en av fem delägare i projektet. Här bedömer vi att vårt ägande i arenan är bästa sättet att skapa värde för Jernhusen av det gamla markinnehavet.

Det är vår ambition att fortsätta verka på detta sätt: Utveckla fastigheter och skapa värden som bidrar till en väl fungerande järnvägstrafik och infrastruktur i Sverige.

Stockholm i mars 2012  
Rolf Lydahl,  
Styrelsens ordförande

# Bolagsstyrningsrapport 2011

Jernhusens bolagsstyrning består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom en bra roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå uppställda mål för verksamheten. Bolagsstyrningsrapporten för 2011 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 anknypning till järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknypning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Bolagsstyrningsrapporten för 2011 är granskad av bolagets revisorer. *Läs mer i revisionsberättelsen på sidan 87 i årsredovisningen för 2011.*

## Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är Jernhusens högsta beslutande organ. Statens ägande i Jernhusen har sedan den 1 januari 2011 förvaltats av Finansdepartementet.

## Bolagsstyrning

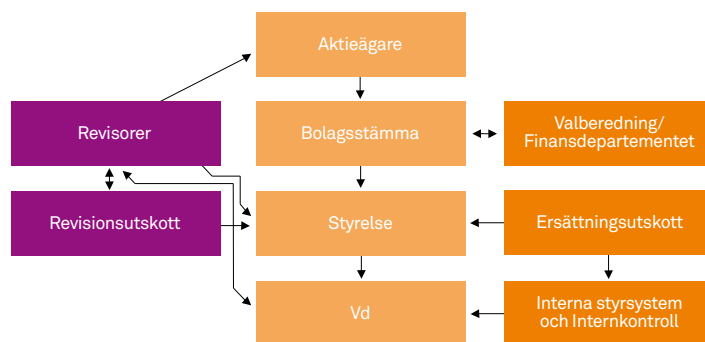
Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger årsredovisningslagen samt andra svenska lagar, regler, riktlinjer och förordningar, såsom aktiebolagslagen, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Därutöver finns även bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktioner för vd samt andra styrande interna regelverk.

Av ägarens riktlinjer framgår även krav i ett antal policyfrågor. Företag med statligt ägande ska vara föredömen i miljömässigt och socialt ansvar, i jämställdhetsarbetet, i arbetet för mångfald och mot diskriminering. I statens ägarpolicy framgår att de statligt ägda bolagen ska vara lika väl genomlysta som noterade bolag. Detta ställer höga krav på kvaliteten i den externa rapporteringen som dels ska ge en god beskrivning av bolagets verksamhet, dels utgöra underlag för kontinuerlig uppföljning och utvärdering av verksamheten och uppsatta mål.

## Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion för vd
- Uppförandekod
- Policyer och riktlinjer inom:
  - Riskhantering
  - Personal
  - Affärssatningar
  - Kommersiella områden
  - Fastighetsvärdering
  - Finansiering
  - Information
  - Miljö

## Övergripande struktur för bolagsstyrning i Jernhusen



## Avvikelser från Kodens föreskrifter under 2011

Kodregel	Avvikelse	Förklaring
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	Regler som rör redovisning av styrelseledamöternas oberoende tillämpas inte.	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.

### Avvikelser från Kodens

Koden anger en norm för god bolagsstyrning. Den innebär inte att bolaget vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden utan bolaget kan välja andra lösningar som bedöms bättre svara mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning bolaget valt i stället samt anger skälen för detta. Principen kallas för "följ eller förklara". Jernhusen tillämpar Koden och avvikelser under det senaste räkenskapsåret redovisas i tabellen på sidan 2.

### Bolagsstämma

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägare formellt utövar sitt inflytande. Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas, utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska skickas med post till aktieägaren samt ska ske genom annonsering i Post- & Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter. Riksdagsledamot har rätt att, efter anmälan till styrelsen, närvara vid bolagsstämma och i anslutning till denna ställa frågor. Anmälan bör vara styrelsen tillhanda en vecka i förväg.

### Årsstämma

Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år. Allmänheten bör bjudas in att närvara och någon form av arrangemang bör anordnas i samband med stämman där även allmänheten kan ställa frågor till bolagsledningen.

Utdelning ska ske senast två veckor efter årsstämman.

Årsstämman utser, på förslag från ägaren, styrelse, styrelsens ordförande samt revisorer. Det är också årsstämman som fastställer resultat- och balansräkning samt vinst- eller förlustdispositio-

ner. Beslut tas om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd samt styrelsens arvode. Årsstämman behandlar även andra ärenden som enligt aktiebolagslagen, bolagsordningen, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande, exempelvis fastställande av hållbarhetsredovisning.

Jernhusens senaste årsstämma ägde rum den 28 april 2011 i Stockholm. Ägaren representerades av Christer Berggren från Finansdepartementet. Årsstämman var öppen för allmänheten och Jernhusens pris till Årets Resenärvän delades ut. Årsstämmoprotokoll återfinns på Jernhusens webbplats, jernhusen.se.

Årsstämman 2012 kommer att hållas den 25 april i Stockholm.

### Styrelse

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter.

Det är även styrelsens ansvar att kalla till bolagsstämma.

### Valberedning/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, till exempel Jernhusen, 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 Finansdepartementet. Där analyseras kompetensbehovet utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt respektive styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urvalet av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas i syfte att ta till vara 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. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i taget. Vid årsstämman den 28 april 2011 omvaldes styrelseledamöterna Rolf Lydahl (ordförande), Björn Ekström, Kia Orback Pettersson och Bosse Wallin. Richard Reinius avböjde omval. Nyval gjordes av Christel Wiman och Rolf Torwald. Arbetstagarrepresentanten Thomas Franzon, representerande SACO-förbundet Trafik och Järnväg, fick förnyat förtroende.

Två av ledamöterna kommer ifrån den offentliga sektorn och fyra från näringslivet. Kompetensbredden är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, till exempel finans, fastighet, projektutveckling och marknadskommunikation. Ingen person från ledningen ingår i styrelsen och i enlighet med statens riktlinjer är inte heller Jernhusens vd ledamot i styrelsen.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelsens genomsnittsalder är 64 år.

### Styrelseledamöternas oberoende

Statens ägarpolicy anger 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 årsstämman. Ordföranden ska säkerställa att styrelsearbetet bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina skyldigheter, vilket bland annat omfattar ansvaret att leda styrelsearbetet, ha regelbunden kontakt med vd samt se till att styrelsen får tillfredsställande informations- och beslutsunderlag.

# Styrelse



## 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 Vasakronan och Nobina.

## 5. Bosse Wallin

Styrelseledamot sedan 2003 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2005.

Född: 1942.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Huvudsaklig sysselsättning:** fd Departementsråd på Näringsdepartementet.

## 2. Björn Ekström

Styrelseledamot sedan 2007 och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2007.

Född: 1944.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Förvaltningschef och Teknisk direktör i Stockholms läns landsting, NKS-förvaltningen (Nya Karolinska Universitets-sjukhuset i Solna).

## 6. Christel Wiman

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.

Född: 1950.

**Utbildning:** Jur.kand.

**Huvudsaklig sysselsättning:** vd för Tågoperatörerna.

**Andra väsentliga uppdrag:** Ledamot i SNS (Studieförbundet Näringsliv och Samhälle) förtroenderåd samt styrelseledamot i Danderyds sjukhus.

## 3. Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2004 och ordförande i revisionsutskottet sedan 2010.

Född: 1959.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Partner i Konceptverkstan

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande Ponderus Invest, NAI Svefa och Forsen. Styrelseledamot i Springtime, Garbergs, JM, Kungsleden och Tengbom.

## 7. Thomas Franzon

Arbetsgagarrepresentant i styrelsen sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

Född: 1949.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Projektledare.

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

## 4. Rolf Torwald

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1949.

**Utbildning:** Civilingenjör.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Driver firman LRT Consulting.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i bl a Svensk Tågteknik AB, Samtrafiken i Sverige AB samt Bombardier Hong Kong Ltd.

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

#### Styrelsens egen utvärdering

I november 2011 genomfördes en strukturerad utvärdering av styrelsens arbete med hjälp av ett konsultföretag. Styrelsens ledamöter fyllde i ett frågeformulär med totalt 40 huvudfrågor med underfrågor och poängsatte sitt eget och det gemensamma styrelsearbetet i en sju-gradig skala från -3 till +3. Därefter genomfördes individuella intervjuer med styrelsens ledamöter. Resultatet sammanställdes och presenterades vid styrelsens sammanträde i december 2011. Styrelsens sammansättning jämfördes med ett antal andra bolag med statligt ägande respektive i fastighetsbranschen.

Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet presenteras även för Finansdepartementet, som en del av underlaget vid rekrytering av nya styrelseledamöter.

#### Styrelsens arbete

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs 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, samt se till att det finns en tillfredsställande kontroll av att bolaget följer lagar, regler, policyer och riktlinjer som gäller bolagets verksamhet. Styrelsen ska även se till att bolaget följer statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande.

I styrelsens uppgifter ingår även att förvalta ärenden av principiell beskaffenhet eller som annars är av stor vikt, fastställa och revidera 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.

Andra uppgifter är att se till att bolagets redovisning och förvaltningen av dess finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt samt följer regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande. Detta säkerställs genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten samt pressmeddelanden i anslutning till dessa.

Styrelsen har genomgångar med revisorerna då rapporter från revisionen 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. Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning och instruktion för den verkställande direktören, dessutom utses firmatecknare.

Samtliga stämموvalda ledamöter är ledamöter i ett eller flera utskott.

Antal styrelsemöten uppgick under 2011 till nio, varav ett var konstituerande möte och ett var per capsulam. Vd föredrar en lägesrapport vid samtliga styrelsemöten samt att det alltid sker rapportering från styrelseutskotten om sådant möte har skett.

Huvudfrågorna under 2011 var följande:

**Nr 1/11:** Bokslutskommuniké 2011, rörlig lönedel, investeringar, policy för hållbar utveckling.

**Nr 2/11:** Årsredovisning 2011, kallelse till årsstämma, investeringar.

**Nr 3/11:** Konstituerande styrelsemöte, delårsrapport jan–mar 2011, investeringar, avyttringar och uthyrningar, fastställande av policyer, utseende av ledamöter och ordföranden till revisions- och ersättningsutskotten.

**Nr 4/11:** Investeringar, avyttringar och uthyrningar, strategisk inriktning.

**Nr 5/11:** Investeringar, delårsrapport jan–jun 2011.

**Nr 6/11:** Strategisk inriktning, investeringar, avyttringar, internkontroll.

**Nr 7/11:** Per capsulam, Arenabolaget.

**Nr 8/11:** Investeringar, avyttringar och uthyrningar, delårsrapport jan–sep 2011, internkontroll och riskhantering.

**Nr 9/11:** Investeringar, avyttringar och uthyrningar, affärsplan och budget, rörlig lönedel, ränteriskhantering och styrelseutvärdering.

#### Ersättningsutskott

Ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare i Jernhusen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

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 rörlig lönedel som omfattar alla anställda utom vd och ledande befattningshavare.

Fram till årsstämman 2011 bestod ersättningsutskottet av styrelseordföranden Rolf Lydahl som leder utskottets arbete samt styrelseledamöterna Björn Ekström och Bosse Wallin. Christel Wiman blev ny ledamot den 28 april 2011.

Ersättningsutskottet sammanträdde fem gånger (varav ett per capsulam) och hade dessutom löpande kontakter i samband med anställningar och andra lönefrågor.

#### Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska bestå av minst tre ledamöter, varav en är dess ordförande. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisionsutskottet ska hantera de frågor som anges i 8 kap 49 b § ABL och ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens rikt-

linjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs.

Utskottet går även igenom de externa och interna revisionsrapporterna och att revisionsarvodet överensstämmer med offert.

Revisionsutskottet ska fortlöpande lämna muntliga rapporter till styrelsen om sitt arbete. Protokoll från sammanträden ska anmälas i styrelsen vid det närmast kommande styrelsesammanträdet och ingå i det material som kickas ut inför sammanträdet. Det är revisionsutskottets ordförande som ansvarar för rapporteringen till styrelsen.

Revisionsutskottet bestod av styrelseledamöterna Richard Reinius som var revisionsutskottets ordförande, Kia Orback Pettersson samt Rolf Lydahl fram till årsstämman 2011. Vid årsstämman avslutade Richard Reinius sitt uppdrag i Jernhusens styrelse och revisionsutskott. Kia Orback Pettersson tog över ordförandeskapet i revisionsutskottet och Rolf Torwald valdes in som ny ledamot.

Revisionsutskottet sammanträdde sex gånger där ett möte var av mer informell karaktär då en workshop kring årsredovisningen hölls. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

#### Styrelsens arvode

Arvodet bestäms av årsstämman. Vid årsstämman 2011 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 95 000 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 2011, se tabellen nedan samt not 9 i årsredovisningen för 2011.

#### Vd och koncernledning

Vd leder verksamheten enligt den svenska aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande 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.

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 2011 bestod koncernledningen av tio personer som sammanträdde 21 gånger under 2011.

#### 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 vd i januari 2012.

#### 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)	2003	9/9	5/6	5/5	182 000	60 000
Björn Ekström	2007	9/9		4/5	95 000	20 000
Kia Orback Pettersson (Ordförande i revisionsutskottet från och med den 28 april 2011)	2004	9/9	6/6		95 000	40 000
Richard Reinius (Ordförande i revisionsutskottet fram till och med den 28 april 2011)	2005	2/9	3/6		0	0
Rolf Torwald (från 28 april 2011)	2011	7/9	3/6		95 000	30 000
Bosse Wallin	2003	9/9		5/5	95 000	20 000
Christel Wiman (från 28 april 2011)	2011	7/9		2/5	95 000	20 000
Thomas Franzon (Arbetstagarrepresentant)	2003	9/9			0	0

Vid årsstämman 2011 beslöt man att arvode inte utgår till arbetstagarrepresentanter eller till styrelseledamot som är anställd i Regeringskansliet.

## Ledning





### 1. Kerstin Gillsbro

Vd sedan 1 november 2010.  
Anställd i Jernhusen 1 november 2010.  
**Född:** 1961.  
**Utbildning:** Civilingenjör.  
**Tidigare befattningar:** Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot Balco.

### 2. Anders Bäck

Ekonomidirektör/vvd.  
Anställd i Jernhusen sedan 2003 och medlem i ledningsgruppen sedan 2003.  
**Född:** 1958.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Tidigare befattningar:** Ekonomi- och finansbefattningar i Swed-carrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Vectura. Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.

### 3. Björn Boestad

Chef Bygg & Fastighetsutveckling.  
Anställd i Jernhusen sedan 2006 och medlem i ledningsgruppen sedan 2006.  
**Född:** 1965.  
**Utbildning:** Civilingenjör.  
**Tidigare befattningar:** Rådgivare inom fastighetstransaktioner, Newsec samt olika chefsbefattningar inom Skanska såsom affärsutvecklingschef och fastighetschef.

### 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.

### 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 inom Bombardier, Electrolux och Skanska.

### 6. Åsa Dahl

Chef Strategisk Utveckling.  
Anställd i Jernhusen sedan 2008 och medlem i ledningsgruppen sedan maj 2011.  
**Född:** 1970.  
**Utbildning:** Magister i national-ekonomi.  
**Tidigare befattningar:** Affärsutvecklare Jernhusen, konsult/Avdelningschef Tyréns Temaplan.

### 7. Ulrika Frisk

Chef HR.  
Anställd i Jernhusen sedan 2009 och medlem i ledningsgruppen sedan 2009.  
**Född:** 1970.  
**Utbildning:** Beteendevetare Uppsala universitet  
**Tidigare befattningar:** Nordisk HR-chef inom Synovate och Covidien.

### 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 fastighets-ekonomi.  
**Tidigare befattningar:** Affärsutvecklare Skanska och produktområdeschef Jernhusen.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Tranvik Projekt.

### 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:** Olika chefsbefattningar inom Drott och Synerco såsom teknisk chef, fastighetschef och affärsområdeschef.

### 10. Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt.  
Anställd i Jernhusen sedan 2001 och medlem i ledningsgruppen sedan 2004.  
**Född:** 1966.  
**Utbildning:** Civilingenjör.  
**Tidigare befattningar:** Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen. Senast (2007–2011) som chef Strategisk Utveckling.

## Ersättning till ledande befattningshavare

### Regeringens riktlinjer samt aktiebolagslagens regler

Vid beslut om ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska Jernhusen tillämpa regeringens 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.

### Befintliga anställningsvillkor

Styrelsens förslag till riktlinjer till årsstämman den 25 april 2012 överensstämmer med av bolaget tidigare tillämpade riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden som är sex månader. Avgångsvederlaget är ej pensionsgrundande, fullt avräkningsbart och utgår ej vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader.

Avvikelse 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. Anställningsvillkoren för vice vd har justerats och från och med den 1 januari 2012 finns det inte några avvikelser från riktlinjen.

Ersättning till ledande befattningshavare 2011 framgår av not 9 i årsredovisningen för 2011.

### Beredning och uppföljning av frågor om anställningsvillkor

Beredning av anställningsvillkor hanteras 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 ersättningarna 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 lönekartläggning.

### Avvikelse från riktlinjerna

Styrelsen kan, om det finns särskilda skäl, i ett enskilt fall frångå 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

Alla medarbetare, utom vd och ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till maximalt en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen.

Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. Om målen uppnås utbetalas den rörliga lönedelen efter att årsbokslutet har fastställts och efter godkännande av styrelsen.

### Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsen och vd:s förvaltning samt bolagets och concernens 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 revisorerna 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 vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

## Styrelsens rapport om intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens 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, riskhantering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön anger tonen i organisationen och påverkar kontrollmedvetenheten hos medarbetarna. 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 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, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Vidare finns det i bolaget en beslutsordning med förteckning av alla anställdas befogenheter.

Nedan återfinns bolagets policys;

- Riskhanteringspolicy
- Personalpolicy
- Avyttringspolicy
- Investeringspolicy
- Fastighetsvärderingspolicy
- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Policy för Hållbar utveckling

Utöver dessa policys finns det riktlinjer och instruktioner däribland en uppförandekod som anger om hur anställda ska bete sig etiskt i affärsrelationer samt en riktlinje för jämställdhet. Utgångspunkten för Jernhusens jämställdhetsarbete är att det ska främja mäns och kvinnors lika rätt i fråga om studier, arbete, anställnings- och övriga arbetsvillkor samt utvecklingsmöjligheter. Målet med jämställdhetsarbetet är att ha en arbetsplats där alla, oavsett kön, känner sig välkomna, och med en så jämn könsfördelning som möjligt.

### Riskhantering

På sidorna 18-20 i årsredovisningen för 2011 beskrivs Jernhusens riskhantering.

### Kontrollaktiviteter

Vid styrelsemöten, i anslutning till delårsrapporter, 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

## Revisorer



### 1. Ingemar Rindstig

Huvudansvarig revisor sedan 2005.  
**Född:** 1949.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Auktoriserad revisor inom Ernst & Young. Chef för Ernst & Young Real Estate.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Revisor i Atrium Ljungberg, Einar Mattson Byggnads, JM, Vasallen, Vasakronan, Sagax och Svenska Bostäder.

### 2. Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.  
**Född:** 1964.  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Auktoriserad revisor inom Ernst & Young.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Revisor i Castellum, Heba, HSB, Niam Fonder, Veidekke och Stockholmshem.

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, nettout-hyrning 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 delårsrapport, värderings- och redovisningsfrågor, risker i den finansiella rapporteringen, redovisningsprinciper och projektrevisioner. *(Se sidan 6 för mer detaljerad beskrivning av revisionsutskottets uppgifter.)*

Sedan 2010 har en koncerngemensam projektledningsmetodik "Jernboken" implementerats, där en projektstruktur för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner, skall-krav etc finns klargjorda. För att säkerställa att Jernboken följs görs kvartalsvisa interna revisioner av projekt som är större än 100 MSEK. Övriga interna revisioner genomförs även inom miljöstyrning, el- och spårsäkerhet samt signalsäkerhet.

#### **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 25 april 2012 att vara öppen för allmänheten.

För att hålla personalen informerad finns ett intranät med dagliga interna och externa nyheter. Under 2011 har arbetet med att utveckla omvärldsanalys på bolagsövergripande nivå fortsatt. Som stöd för detta arbete finns nu en specialiserad omvärldsportal som samlar in och sorterar information som berör verksamheten. Detta ligger bland annat till grund för den månadsvisa återkommande omvärldsrapport som alla medarbetare kan ta del av.

Vd håller normalt informationsmöten med hela personalen efter varje styrelsemöte. Vd, tillsammans med HR- och kommunikationscheferna, håller årliga "dialogresor" då man har en dialog med medarbetare i mindre grupper.

#### **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 görs av styrelsen, revisionsutskottet, vd, ledningsgruppen och affärsområden. Uppföljningen sker både formellt och informellt och inbegriper:

- Regelbundna ledningsgruppsmöten där det ekonomiska utfallet, beslutade investeringar och större avvikelser mot budget följs upp.

- Månadsvisa affärsrådsmöten där delar av ledningsgruppen följer upp viktiga affärshändelser som större hyresförhandlingar, avyttringar, förvärv och investeringar. Dessa möten protokollförs.

På revisionsutskottsmötet i oktober ger bolagets externa revisorer sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

#### **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 ha gjorts utifrån bolagets affärsidé, planer och mål och hur internkontrollen är utformad inklusive den årliga internrevisionen.

## Läs mer om bolagsstyrning på Jernhusens webbplats, [jernhusen.se](http://jernhusen.se)

- Bolagsordning.
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- Protokoll från års- och bolagsstämmor, från och med 2006.
- Information inför årsstämman 2012 (kallelse, Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, Revisors rapport i enlighet med 7 § insynslagen, Revisors yttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts, Förslag till ny styrelseledamot m m).
- Bolagsstyrningsrapporter från och med 2006.

**Stockholm**

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

**Gävle**

Jernhusen  
Murängatan 1  
802 51 Gävle

**Göteborg**

Jernhusen  
Box 1025  
405 21 Göteborg  
Besök:  
Drottningtorget 5

**Kiruna**

Jernhusen  
Bangårdsvägen 3  
981 34 Kiruna

**Malmö**

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

**Norrköping**

Jernhusen  
N. Promenaden 94  
602 22 Norrköping

**Solna**

Jernhusen  
Växlarevägen 29  
170 63 Solna

**Sundsvall**

Jernhusen  
Box 703  
851 21 Sundsvall  
Besök:  
Landsvägsallén 8

**Västerås**

Jernhusen  
Sigurdsgatan 33 B  
721 30 Västerås

**Örebro**

Jernhusen  
Box 1510  
701 15 Örebro  
Besök:  
Grev Rosengatan 1

---

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