
Årsredovisning 2015

MED HÅLLBARHETSREDOVISNING



Det här är Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Men det handlar om så mycket mer än hus. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods på järnväg. Ett sätt att göra det är att skapa nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat drygt 12 miljarder kronor i stora och små projekt för en bättre järnvägsinfrastruktur. I dag är vi cirka 200 medarbetare och vi ägs av svenska staten.

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

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

Bilden visar ett av trapphusen i Stockholm Continental. Omslagsbilden visar Stockholm Continental sett från väster, med Stockholms Centralstation i förgrunden.

Foto: Ulf Hinds

Omslagsfoto: Erik G Svensson

Innehåll

Vd har ordet.....	2
Verksamhet	4
Omvärld.....	6
Strategi och mål.....	8
Riskhantering.....	12
Finansiering.....	14
Fastighetsbestånd	18
Fastighetsprojekt	20
Affärsområde Stationer	22
Affärsområde Stadsprojekt.....	24
Affärsområde Depåer	26
Affärsområde Godsterminaler.....	28
INTRESSEENTER.....	30
Leverantörer.....	32
Medarbetare.....	34
Miljö.....	36
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2014	38
Styrelse	40
Revisor	43
Ledning.....	45
Styrelsens rapport om intern kontroll.....	46
FINANSIELLA RAPPORTER.....	47
Koncernens rapport över totalresultat.....	48
Koncernens rapport över finansiell ställning	51
Koncernens eget kapital.....	53
Koncernens kassaflödesanalys.....	53
Moderbolagets resultaträkning.....	55
Moderbolagets rapport över totalresultat	55
Moderbolagets balansräkning.....	56
Moderbolagets eget kapital	57
Moderbolagets kassaflödesanalys	57
Redovisnings- och värderingsprinciper	58
Noter	63
Vinstdisposition.....	81
Undertecknande av årsredovisningen	82
Revisionsberättelse.....	83
Flerårsöversikt	84
HÅLLBARHETSINDIKATORER.....	85
GRI-index.....	85
GRI-resultatindikatorer	87
Granskningsberättelse hållbarhetsredovisning.....	92
Ordlista	93

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse
Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 4–29 samt 38–82. Kursiva avsnitt i innehållsförteckningen har endast översiktligt granskats. Jernhusens hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och upprättad utifrån GRI-G4.

Affärsområden

Jernhusens verksamhet bedrivs inom fyra affärsområden: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationer

Vi vill att stationen ska vara en naturlig mötesplats i staden för resenärer och besökare. Miljön ska kännas trivsamt och få fler människor att resa kollektivt.



Stadsprojekt

Vi hjälper städer och regioner att växa hållbart genom att utveckla redan använd mark nära stationerna. Då får fler människor nära till kollektivtrafiken. Mer liv och rörelse gör hela stationsområdet tryggare.



Depåer

Rätt utformade depåer på rätt plats ger tågen förutsättningar att gå enligt tidtabell. Vi moderniserar våra befintliga depåer och bygger nya när efterfrågan finns.



Godsterminaler

Med kombiterminaler i centrala lägen skapar vi förutsättningar för effektiva och klimatvänliga godstransporter. En ökad andel långväga gods med tåg gynnar miljön och minskar trängseln på våra vägar.



Procentsatserna anger andel av koncernens fastighetsintäkter respektive marknadsvärde.

Kalendarium 2016

- Årsstämma, 26 april
- Delårsrapport januari–mars, 27 april
- Halvårsrapport, 13 juli
- Delårsrapport januari–september, 21 oktober

Hänt under året



Foto: Björn Rudnert

I Malmö växer stadsdelen Södra Nyhamnen fram intill stationen. I slutet av 2015 stod kontorsbyggnaden Glasvasen färdig. Uppförandet av Foajén med kontor och bostäder inleddes 2016. Läs mer på sidan 25.

"Året bjöd på goda affärsförutsättningar, samtidigt som tillströmningen av flyktingar och volontärer påminde oss om att vi inte är vilket fastighetsbolag som helst."

Läs mer i VD-ordet på sidan 2–3.

900 MSEK

Emissioner om totalt 900 MSEK, fördelat på tre olika obligationslån, har genomförts. Läs mer på sidan 14.



Foto: Lars G Karlsson

Tågoperatören MTR Express flyttade in i en helt ny hall på Hagalunds Depå i Solna. Läs mer på sidan 27.

73 perrong-områden

Jernhusen Media och Visual Art fick Trafikverkets förtroende att sälja reklamutor på 73 perrongområden.



Foto: Björn Rudnert

Vid blivande Stockholm Continental har en konstutställning med reproduktioner av verk ur Nationalmuseums samlingar visats på byggplanken. Ett exempel på hur vi skapar attraktiva stationsområden också i tillfälliga byggmiljöer samt ett sätt för konsten att möta ny publik.

562 MSEK

rörelseresultat före
värdeförändringar

Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med **17 procent**, främst beroende på högre hyresintäkter och högre intäkter från infrastrukturförvaltningen.

Grönare hyresavtal

Jernhusen har under 2015 skrivit gröna hyresavtal med samtliga hyresgäster i Glasvasen och med hyresgästen i Eldaren. Läs mer på sidan 37.



Foto: Per Myrhehed

Transportföretaget Bring började köra godstransporter på järnväg åt bland annat IKEA. Varor körs på tågpendel mellan Torsvik i Jönköping och Stockholm Årsta Kombiterminal. Läs mer på sidan 29.

Så här gick det

	2015	2014
Resultat		
Fastighetsintäkter, MSEK	1 273	1 181
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	562	481
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	953	239
Rörelseresultat, MSEK	1 525	722
Finansiella poster, MSEK	-292	-145
Värdeförändringar derivat, MSEK	74	-222
Skatt, MSEK	-323	34
Årets resultat, MSEK	984	389
Fastigheter		
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 432	1 191
Fastighetsförsäljningar, MSEK	132	563
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	14 417	12 164
Energieffektivisering ¹⁾ , MWh %	-2,0	-6,0
Finans		
Soliditet, %	41,1	41,2
Räntetäckningsgrad, gånger	6,1	3,9
Avkastning på eget kapital, %	17,2	7,6
Medarbetare		
Antal anställda vid årets slut	201	229
Könsfördelning (kvinnor/män), %	47/53	47/53

1) Negativa siffror innebär en minskning/besparing.

För en fullständig flerårsöversikt, se sidan 84.



Illustration: Monsén Arkitekter

Uppförandet av kontorsbyggnaden Eldaren vid Uppsala Centralstation inleddes. Landstinget i Uppsala län har skrivit avtal för alla kontorsytor och flyttar in i september 2016. Läs mer på sidan 21.



Foto: Per Myrehed

Mitt i samhället

Trots all uppmärksamhet kring förseningar och eftersatt underhåll inom järnvägssektorn fortsätter resandet med tåg att öka. Året som gått bjöd på goda affärsförutsättningar för Jernhusen, samtidigt som tillströmningen av flyktingar och volontärer på många stationer under andra halvåret påminde oss om att vi inte är vilket fastighetsbolag som helst. Våra stationer är på många håll samhällets mittpunkt, och det för med sig stora förväntningar.

Under 2015 fortsatte Jernhusen att utveckla och investera i järnvägsinfrastrukturen. Vi ska förse kollektivtrafikens aktörer med attraktiva stationer och stationsnära områden, funktionella verkstadsdepåer och rätt placerade godsterminaler. Under året tog vi flera viktiga steg i den riktningen, inte minst i de tre storstadsområdena. I Stockholm öppnar

hotellet i Stockholm Continental i april 2016, och under hotell- och bostadsbyggnaden kommer Citybanans station Stockholm City att öppna 2017. I Malmö tar den nya stadsdelen Södra Nyhamnen form intill Malmö Centralstation, och tågoperatören Van Dieren har börjat trafikera Malmö Kombiterminal. I Göteborg har arbetet med de första

detaljplanerna för Region City inletts. Dessutom bygger vi om depåerna Sävenäs och Skansen i Göteborg, för att möjliggöra ett effektivare underhåll av kunden Västtrafiks fordon.

I en stark fastighetsmarknad, och tack vare våra utvecklingsinsatser, ökade värdet på Jernhusens fastigheter med nästan 1 miljard kronor under 2015. Vi investe-

”Våra fastigheter ska underlätta en hållbar livsstil och hållbara transporter.”

rade ytterligare 1,4 miljarder kronor i fastigheter som stödjer svensk kollektivtrafik. Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med 17 procent och vi genomförde organisatoriska förändringar inom två affärsområden. Sammantaget står vi väl rustade att fortsätta bidra till utvecklingen av transportsektorn.

Våra fastigheter ska underlätta en hållbar livsstil och hållbara transportmönster. Vi ska bidra till att de ambitioner som slogs fast på FN:s klimatomöte i Paris i slutet av 2015 går att uppfylla. Medan såväl byggnads- som industrisektorn gjort stora framsteg det senaste decenniet ligger transportsektorn efter. Det ser vi inte minst på det faktum att godstrafiken på järnväg står och stampar. Det finns stor potential att öka mängden långväga gods som transporteras med tåg, men utvecklingen går väldigt långsamt. Här försöker vi bidra till ökad transparens så att fler upptäcker fördelarna med gods på järnväg, samtidigt som vi ser att det finns systemfel som kan behöva rättas till.

Jernhusens uppdrag gentemot omvärlden är hållbart i grunden. Samtidigt arbetar vi målmedvetet med att minska vår egen miljöpåverkan. Under året har vi till exempel genomfört stora energieffektiviseringar i delar av vårt fastighetsbestånd, och vi fortsätter hanteringen av historiska miljöskulder i form

av förorenad mark, och uppgraderingen av gamla kulturbyggnader som successivt når modern miljöprestanda.

Många av de flyktingar som under hösten anlänt till Sverige har passerat Jernhusens stationer, framför allt i Malmö, Stockholm och Luleå. Det ökade flödet av människor har inneburit påfrestningar på vår normala verksamhet under hösten, men Jernhusens medarbetare har hanterat situationen med stort engagemang och flexibilitet, i nära samarbete med berörda myndigheter och frivilligorganisationer. Det gör mig stolt att se hur vi klarar att värna vårt ordinarie uppdrag att varje dag underlätta vardagen för de över en halv miljon människor som besöker våra stationer, och samtidigt bistå andra aktörer som hanterar stora utmaningar för samhället.

När vi blickar framåt är vårt fokus att fortsätta förädla rollen som en stabil och pålitlig partner i järnvägens sidosystem. Sektorn har en viktig roll att spela när urbaniseringen och klimatutmaningarna ska mötas. Regeringens utredning ”En annan tågordning – bortom järnvägs-knuten”, som presenterades i december 2015, pekar på behovet av klargöranden av ansvarsförhållandena inom järnvägssektorn i flera avseenden. Femton år efter avregleringen finns det fortfarande frågetecken att rätta ut. Vi arbetar nära

kunder och myndigheter för att det ändå ska fungera bra i praktiken, och i de flesta fall lyckas vi tillsammans hantera komplexiteten. Långsiktigt är det dock bra att oklarheter reds ut.

Jag vill tacka våra kunder, medarbetare och partners för ett fint samarbete under 2015, och ser fram emot att tillsammans med er fortsätta bidra till en stärkt kollektivtrafik under 2016.

Stockholm i mars 2016



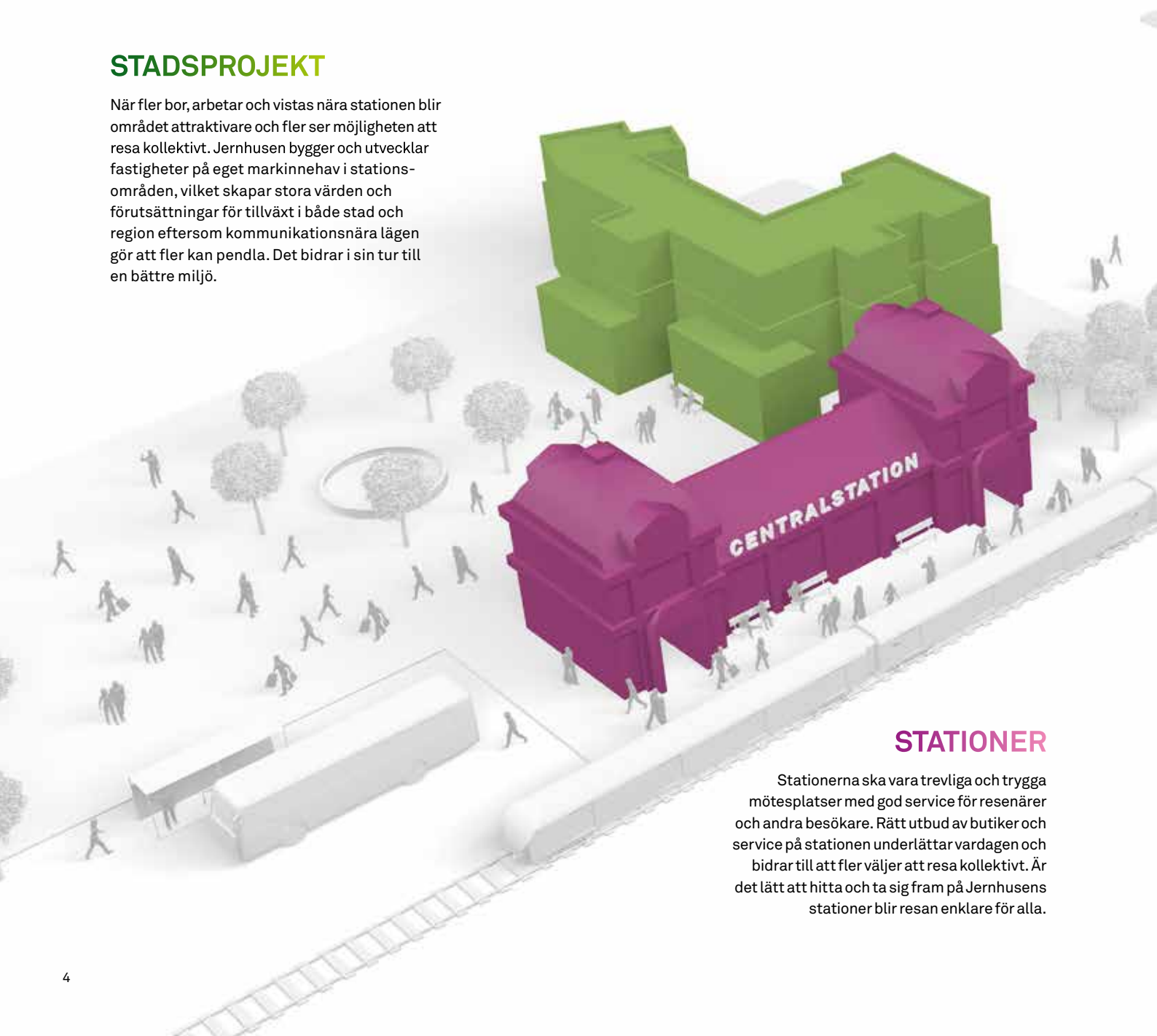
Kerstin Gillsbro, vd

Jernhusen på två minuter

Jernhusens verksamheter bedrivs i fyra affärsområden som tillsammans bidrar till ökat kollektivt resande och fler transporter på järnväg.

STADSPROJEKT

När fler bor, arbetar och vistas nära stationen blir området attraktivare och fler ser möjligheten att resa kollektivt. Jernhusen bygger och utvecklar fastigheter på eget markinnehav i stationsområden, vilket skapar stora värden och förutsättningar för tillväxt i både stad och region eftersom kommunikationsnära lägen gör att fler kan pendla. Det bidrar i sin tur till en bättre miljö.

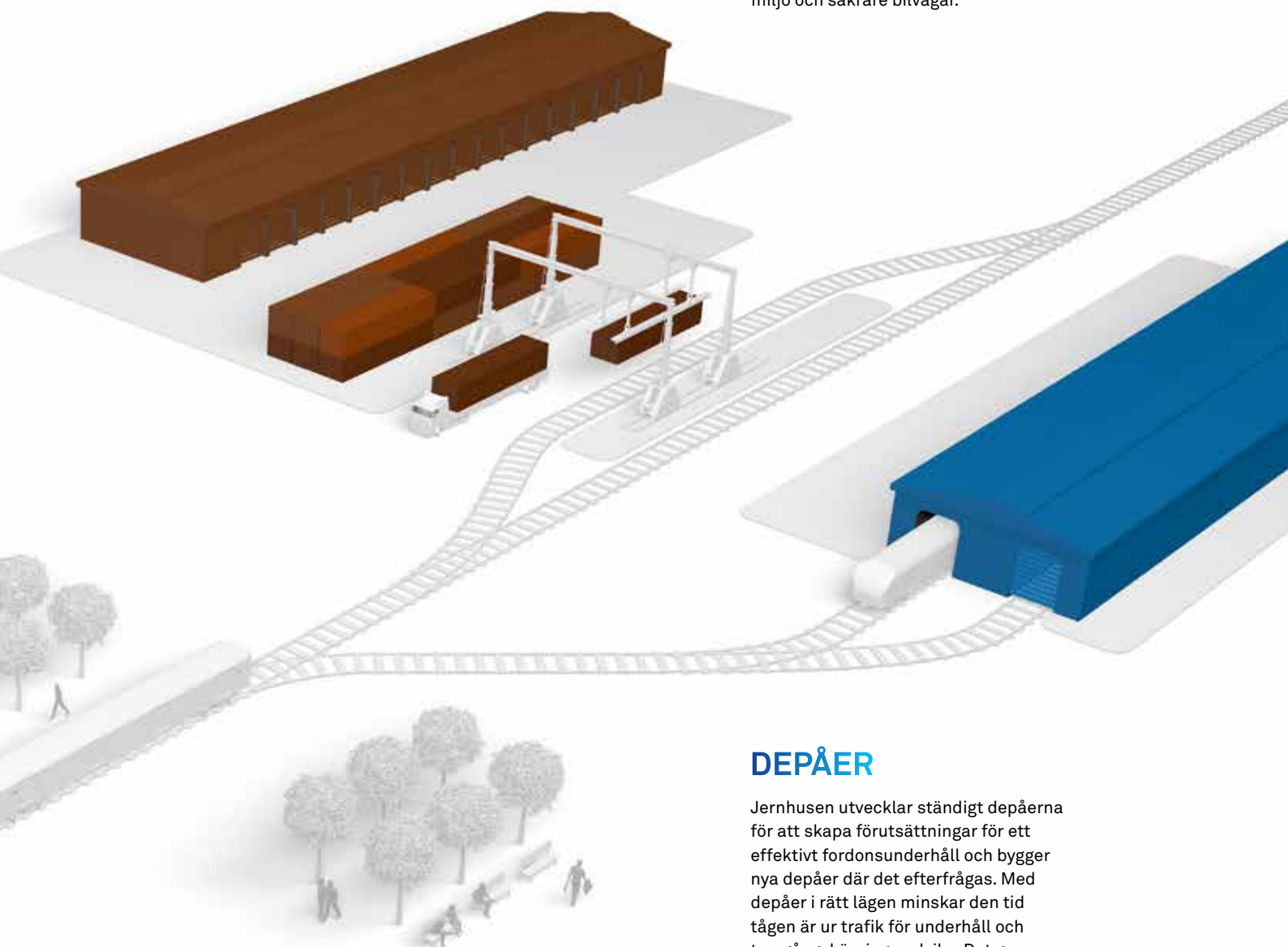


STATIONER

Stationerna ska vara trevliga och trygga mötesplatser med god service för resenärer och andra besökare. Rätt utbud av butiker och service på stationen underlättar vardagen och bidrar till att fler väljer att resa kollektivt. Är det lätt att hitta och ta sig fram på Jernhusens stationer blir resan enklare för alla.

GODSTERMINALER

Jernhusens kombiterminaler erbjuder smidig omlastning mellan tåg och lastbil. Godstransportörerna kan leverera sina varor i tid på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt, där tåg står för de långväga transporterna. Färre lastbilar ger bättre miljö och säkrare bilvägar.



DEPÅER

Jernhusen utvecklar ständigt depåerna för att skapa förutsättningar för ett effektivt fordonsunderhåll och bygger nya depåer där det efterfrågas. Med depåer i rätt lägen minskar den tid tågen är ur trafik för underhåll och tomgångskörning undviks. Det ger bättre flöden och gör att tågen kan gå enligt tidtabell.

Goda marknadsförutsättningar

Den starka fastighetsmarknaden och ett fortsatt ökat intresse för tågresor skapade goda förutsättningar för Jernhusens verksamheter under året.

FLER RESENÄRER

Jernhusen och svensk kollektivtrafik är ömsesidigt beroende. Tillsammans med våra hyresgäster på stationerna arbetar vi för att öka det kollektiva resandets attraktivitet. Större delen av butikshyrorna har en bashyra med ett omsättningstillägg, så att Jernhusen och hyresgästen har ett gemensamt intresse av att öka försäljningen.

När många reser kollektivt ökar efterfrågan på våra stationstjänster, kommunikationsnära kontor och på utrymme i Jernhusens depåer för underhåll av tågen. Behovet av vissa tjänster, exempelvis tömning av tågtoaletter, är direkt beroende av antalet resenärer.

De senaste åren har tågresandet ökat kraftigt. Under 2015 blev ökningen 2 procent enligt Trafikanalys, och det från en rekordhög nivå. Punktliga tåg är en förutsättning för att den positiva utvecklingen ska fortsätta. Under 2015 låg punktligheten kvar på en stabil nivå och 90 procent av tågen anlände inom fem minuter efter angiven ankomsttid.

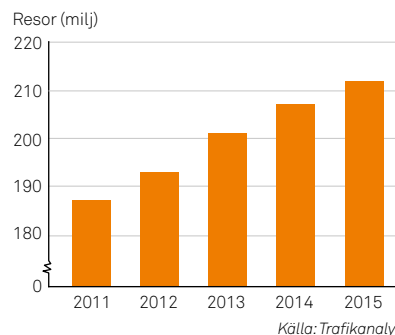
Jernhusens viktigaste bidrag för punktligheten är att tillhandahålla effektiva och driftsäkra depåer så att tågen kan avgå i tid därifrån. Jernhusen deltar fortsatt i branschprojektet Tillsammans för Tåg i Tid som syftar till att långsiktigt kunna erbjuda Europas punktligaste järnväg.

GODSVOLYMEN STÅR OCH STAMPAR

På Jernhusens kombiterminaler betalar kunderna per lyft, vilket innebär att våra intäkter är starkt kopplade till volym. Det finns också en tydlig koppling mellan volymen kombigods och efterfrågan på depåplats för godståg.

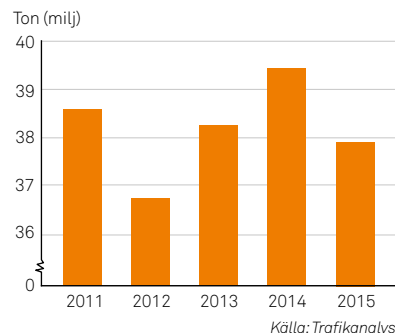
Statistik från Trafikanalys för helåret 2015 visar att godsvolymer minskade, efter några års uppgång. Bidragande orsaker till att volymerna inte ökat är troligen omfattande infrastrukturarbeten i norra Europa och i Göteborgs hamn. Jernhusen har trots detta märkt ett ökat intresse för kombigods de senaste åren. Volymerna på Jernhusens kombiterminaler ökade något under både 2014 och 2015. Läs mer om Jernhusens affärsområde Godsterminaler på sidorna 28–29.

Persontransporter med järnväg i Sverige



Antalet resor med järnväg i Sverige ökade under 2015 till den nya rekordnivån 212 miljoner resor.

Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige



Den totala godsmängden (exklusive malm på Malmбанан) som transporterats inom landet minskade under 2015.

ANTAL AKTÖRER I TÅGBRANSCHEN

Fler aktörer i tågbranschen innebär fler möjliga kunder för Jernhusen och ökar också konkurrensen på marknaden. Bland Jernhusens nya kunder under året märks bland annat MTR Express.

FASTIGHETSMARKNADEN UTVECKLAS STARKT

Jernhusen säljer fastigheter som saknar koppling till järnvägen eller som inte anses strategiskt viktiga. Aktuella för försäljning är bland annat mindre stationsbyggnader och byggrätter till bostäder. Jernhusens starka finansiella ställning gör att dessa försäljningar kan ske när marknadsförutsättningarna är gynnsamma.

Den svenska fastighetsmarknaden utvecklades mycket starkt under 2015. Den rekordlåga räntenivån gjorde att

både svenska och utländska investerare sökte sig till alternativa placeringar såsom fastigheter. Jernhusen genomförde under året flera försäljningar av byggrätter och stationshus. Läs mer om fastighetsbeståndet på sidan 18.

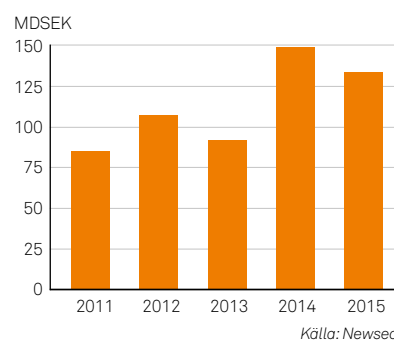
TILLVÄXT PÅ HYRESMARKNADEN

Jernhusen äger omfattande ytor i eller omkring stationerna i flera av Sveriges största städer. Efterfrågan och hyresnivån på kommunikationsnära kontor och butikslokaler i framför allt Stockholm, Göteborg och Malmö påverkar därför våra intäkter. Allt fler företag och organisationer ser stora fördelar med kommunikationsnära lägen så att kunder och medarbetare kan resa smidigt.

I takt med befolkningsökning och växande tjänstesektor i storstäderna bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda

kommunikationslägen vara hög. Hyresnivåerna för kontor i storstäderna har stigit under året, mest i Stockholm, tätt följt av Göteborg. Hyresnivåerna har däremot i princip stått stilla i Malmö.

Fastighetstransaktioner i Sverige, volym



Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under 2015 till 134 miljarder kronor, jämfört med 149 miljarder kronor 2014.

DEN AVREGLERADE SVENSKA JÄRNVÄGSBRANSCHEN

Tågtrafiken inklusive det så kallade sidosystemet med stationer, depåer, godsterminaler och därtill hörande infrastruktur är avreglerad. Trafikverket ansvarar för järnvägens huvudsystem, vilket finansieras med statliga anslag och banavgifter. Inom sidosystemet finns ett stort antal aktörer. Här följer några exempel på hur det fungerar och var Jernhusen finns.

Stationen

Persontåget rullar in på Trafikverkets spår och resenärerna kliver ned på plattformen, som också tillhör Trafikverket. Därefter går de in i stationsbyggnaden som ägs av Jernhusen, annan fastighetsägare eller kommunen. Jernhusens dotterbolag SRAB sköter koordinering gällande väntsalsfunktion/krav och betalning mellan trafikföretagen och stationsägare. När resenärerna passerat stationen går de ut på Jernhusens, annan fastighetsägars eller kommunens mark.

Kombiterminalen

När godståget närmar sig kombiterminalen lämnar det huvudsystemet, passerar Trafikverkets överlämningsbangård och kör in på kombiterminalsområdet i sidosystemet. Jernhusen, Trafik-

verket, annan fastighetsägare eller kommunen äger och förvaltar spår och logistikbyggnader inom området. Terminaloperatören, som anlitas av terminalägaren, lyfter av godset från tåget.

Depån

Tågoperatören har behov av underhåll och kör till depån som den har avtal med. Tåget rullar först på Trafikverkets spår i huvudsystemet och därefter i sidosystemet där spåret och övriga anläggningar ägs och förvaltas av depåägaren, som kan vara Jernhusen eller annan fastighetsägare. Underhållet i depån sköts av specialiserade underhållsleverantörer. Städning, sanering, fekalietömning och liknande tjänster kan utföras av andra specialiserade leverantörer.

JÄRNVÄGENS ORGANISATION

Den statliga utredningen om järnvägens organisation, som har letts av Gunnar Alexandersson, redovisade den 16 december 2015 sitt slutbetänkande "En annan tågordning – bortom järnvägsnuten". Utredningen anser att staten bör förtydliga vad järnvägssystemet ska användas till och vad det statliga åtagandet är. Med detta förtydligt och infört anser utredaren att staten bör överväga om den fortfarande ska vara ägare av de statliga bolagen i sektorn.

Strategin – vår väg

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter, så att fler kan resa kollektivt och mer gods kan transporteras på järnväg.

Jernhusen ägs av svenska staten och har till uppdrag att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg genom att äga fastigheter och tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan

statliga subventioner. Jernhusen agerar konkurrensneutralt inom och mellan olika trafikslag.

VÅR MÅLSTRUKTUR

Jernhusens ägare styr bolaget långsiktigt med finansiella mål. Dessa utgör ramverk

för de strategiska hållbarhetsmålen som styrelsen beslutat på uppdrag av ägaren. Hållbarhetsmål och finansiella mål följs upp kvartalsvis i den externa rapporteringen. Jernhusen har även operativa och individuella mål som beslutas varje år och följs löpande internt.

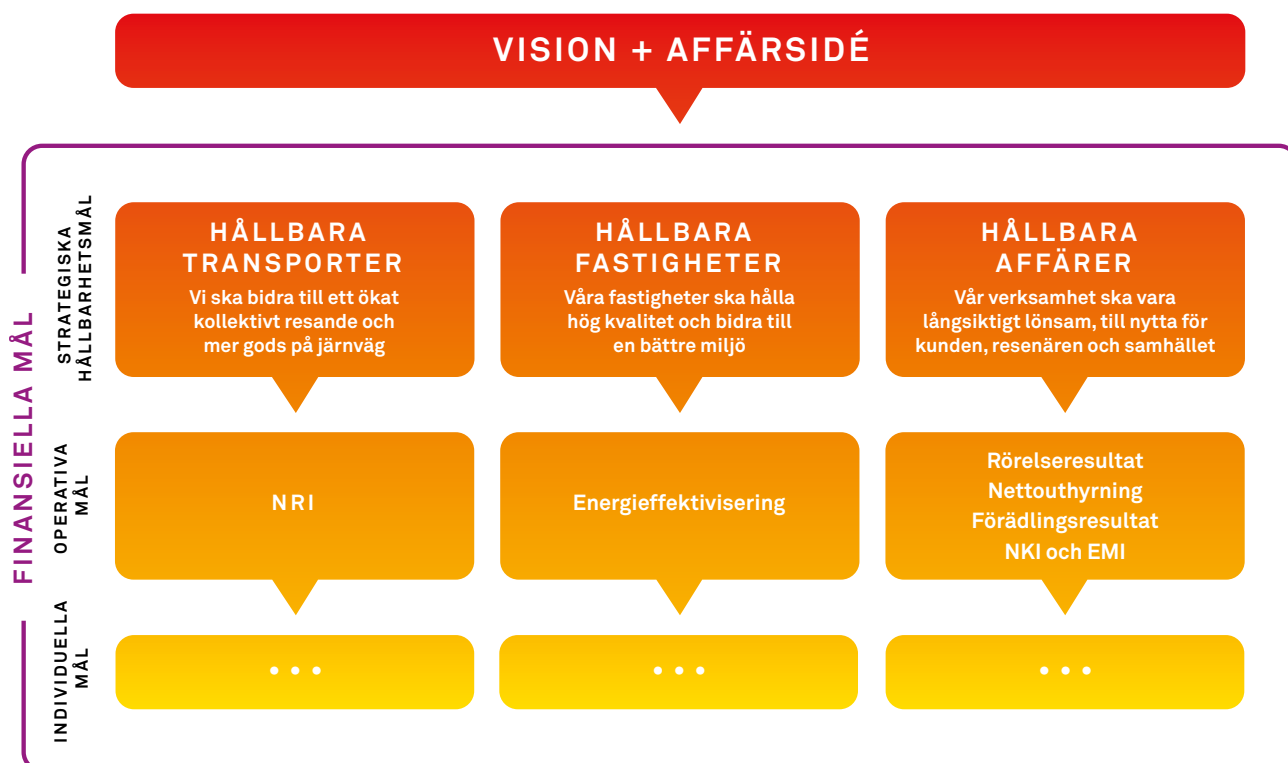




Foto: Björn Rudnert

Trapphus, Göteborgs Centralstation.

HUR VI ÄGER

Jernhusen äger ett nätverk av järnvägs-nära fastigheter i hela Sverige. Våra fastigheter kopplar samman olika transportslag och gör att vi kan erbjuda helhetslösningar till kunderna. Fastigheter med strategiskt läge på tillväxtorter eller vid viktiga järnvägsknutpunkter äger vi långsiktigt.

På kortare sikt, över utvecklingsfaser, äger och utvecklar Jernhusen även andra fastigheter i järnvägens närhet, till exempel kontor, hotell och byggrätter. När fastigheterna har utvecklats till rätt nivå och marknadsförutsättningarna är rätt, säljs de och vi återinvesterar i nya projekt som bidrar till ett ökat kollektivt resande.

Merparten av de fastigheter som Jernhusen äger köptes till marknadsvärde från affärsverket Statens Järnvägar i samband med bolagets bildande. Andra fastigheter har förvärvats och nya byggnader har uppförts vid senare tidpunkter. Jernhusen äger och förvaltar även

spårinfrastruktur i järnvägens sidosystem, det vill säga inom våra depå- och terminalområden.

HUR VI UTVECKLAR

I de fastigheter som vi äger långsiktigt utvecklar vi tjänster och erbjudanden i tre syften: för att tillmötesgå kunders behov, för att ta vara på affärsmöjligheter och för att bidra till hållbara transporter.

Jernhusen arbetar systematiskt med att förbättra äldre fastigheter genom att först inventera behov och därefter ta fram åtgärdsplaner för varje fastighet. I nyuppförda byggnader är hållbarhetsperspektivet alltid med. Läs mer om vårt arbete med hållbara fastigheter på sidorna 36–37.

HUR VI FÖRVALTAR

Grunden för Jernhusen ligger i kundnära och kostnadseffektiv förvaltning av fastigheterna. Förvaltningen utgår från ett livscykel tänk där kostnader och

miljöpåverkan ska minimeras under en fastighets livstid. Vi arbetar bland annat med energieffektiv drift, säkerhet och materialval.

Vi strävar efter att ses som en prisvärd och pålitlig partner av våra kunder. Tillammans med hyresgästerna arbetar Jernhusen för att erbjuda lokaler som har hög tillgänglighet, är trygga och trivsamma samt är väl anpassade efter hyresgästernas behov. Läs mer om våra kunder på sidan 30.

Foto: Ulf Hinds



Trapphus, Stockholm Continental.

FINANSIELLA MÅL

MÅL

MÄTETAL

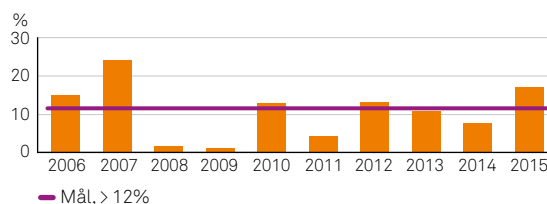
UTFALL 2015

Avkastning på eget kapital

Jernhusen ska ge konkurrenskraftig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk.

Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,2 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,1 procent.

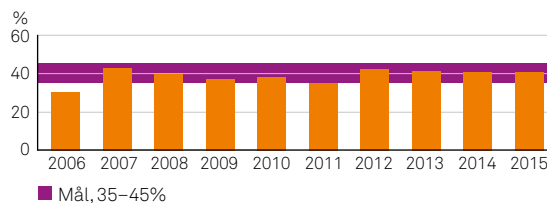


Soliditet

Jernhusen genomför omfattande investeringar under de kommande åren, vilket ställer krav på finansiell flexibilitet och styrka. Soliditeten anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga.

Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent.

Soliditeten uppgick till 41,1 (41,2) procent.

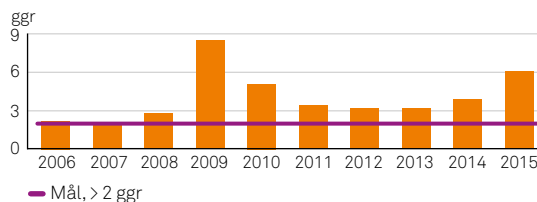


Räntetäckningsgrad

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden.

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgraden uppgick till 6,1 (3,9) gånger.



Utdelning

Det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål, ska delas ut.

Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Styrelsen föreslår årsstämman 2016 en utdelning om 500 (113) miljoner kronor, vilket överstiger målet om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.

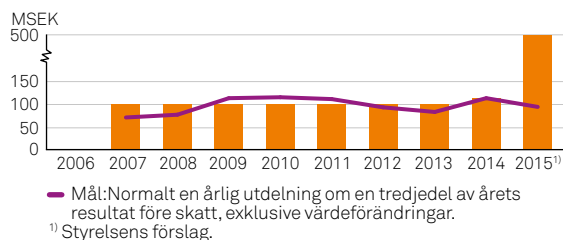


Foto: Björn Rudhert

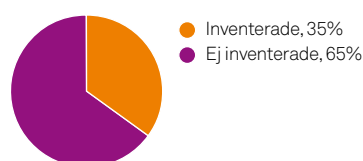


Lunds Centralstation är en av de byggnader som miljöklassats under 2015.

HÅLLBARHETSMÅL

MÅL	MÄTETAL	UTFALL 2015
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget gör detta mäts besökstillväxten på stationerna.	Årlig besökstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,7 (3) procent.
Hållbara fastigheter		
Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Av befintliga byggnader klarade 8 (6) kraven motsvarande Miljöbyggnad brons under året. Totalt har 14 byggnader klarat målet. Under året inventerades 33 (45) byggnader och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 94 byggnader inventerats.
Hållbara affärer		
Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastningen på eget kapital.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,2 (7,6) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 10,6 procent.

Total andel inventerade byggnader



Total andel miljöklassade byggnader



Arbetet med hållbara fastigheter sker i två steg. Det första är inventering av byggnaden, och det andra är intern miljöklassning vilket görs efter genomförda åtgärder från inventeringen. De senaste två åren har arbetet varit i en lärande fas och även inkluderat kartläggning av befintligt bestånd. Under de kommande åren ska vi öka takten i åtgärdsarbetet för att kunna klassa fler byggnader ju närmare år 2020 vi kommer.

Koll på risker

Jernhusen arbetar strukturerat med att identifiera och därefter hantera risker, för att i möjligaste mån minimera negativ påverkan på bolaget och i stället utnyttja de affärsmöjligheter som kan finnas.

”Identifiering och omhändertagande av risker sker i enlighet med försiktighetsprincipen.”

Arbetet med riskhantering utvecklas ständigt för att stötta affärerna och tydligare identifiera risker som skulle kunna innebära att Jernhusens mål inte nås. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett strukturerat sätt, i enlighet med försiktighetsprincipen. Det innebär att Jernhusen vidtar riskminimerande åtgärder på en risk som skulle få stora negativa konsekvenser även när sannolikheten för att risken inträffar är låg.

TYDLIG ROLLFÖRDELNING

Affärsområdescheferna och cheferna för gemensamma enheter ansvarar för att risker inom deras respektive område identifieras och hanteras. Vd tillsammans med ledningsgruppen ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergripande risker samordnas och sammantaget är tillräckliga.

HANTERING AV RISKER

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell för att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål, både på kort och lång sikt. Modellen bygger på att risk definieras som en känd osäkerhet. Riskens sannolikhet och konsekvens bedöms därefter utifrån en tregradig skala och identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Riskerna identifieras vid dokumenterade workshops.

Som en del av den interna kontrollen sammanfattar alla affärsområden och gemensamma enheter en gång i halvåret sitt riskarbete i en rapport som hanteras tillsammans med vd i utfalls- och prognosrapportering. Identifierade risker och aktiviteter för att hantera dessa rapporteras sedan till ledningsgrupp och styrelse.

RISKER OCH RISKHANTERING

STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL	RISK	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	AKTIVITET
Hållbara transporter	Minskade flöden av resenärer genom våra stationer.	2	3	Kontinuerliga förbättringar av utbudet på stationerna eftersom vi vet att resenärerna uppskattar att göra ärenden i anslutning till sin resa.
	Minskade godsvolymer över våra kombiterminaler.	3	2	Investeringar av både Jernhusen och Trafikverket för att förbättra infrastrukturen och därmed förbättra förtroendet för järnvägen. Utveckling av koncept, exempelvis crossdockanläggningar, som ökar intresset för järnvägstransporter.
Hållbara fastigheter	Okända föroreningar i mark, med ökade, oväntade kostnader som följd.	2	2	Systematisk kartläggning av fastigheternas eventuella föroreningar och vid behov sanering.
	Upptäckter i äldre byggnader, med ökade, oväntade kostnader som följd.	2	3	Inventeringar av byggnader för åtgärdsplaner inför miljöklassning och därefter investeringar för att förbättra byggnadernas miljöstatus.
Hållbara affärer	Avvikelse i stora projekt, med omfattande, oväntade kostnader eller tidsförskjutningar som följd.	1	3	Regelbundna projektrevisioner genomförs för att säkerställa att Jernhusens projektledningsmetodik tillämpas. Erfarenhetsåterföring från revisionerna leder till ständigt förbättrad kompetens.
	Förändrade marknadsförutsättningar mot bakgrund av utredningar av järnvägens organisation.	2	3	Proaktiv dialog med kunder, politiker och andra intressenter inom järnvägsbranschen för att förtydliga roller och spelregler samt konsekvenser om dessa ändras.
	Förloade intäkter på grund av låg kundnöjdhet och en hårt pressad transportbransch.	3	3	Fokus på kundrelationer och på att förstärka det som fungerar och förbättra svaga områden. Samarbete med kunder för att ta fram långsiktigt hållbara affärsmodeller.

1 Låg 2 Medel 3 Hög

Ovan nämnda risker är några av de stora bolagsövergripande strategiska riskerna som har identifierats. Utöver dessa finns andra risker på flera nivåer i verksamheten. En utsedd ansvarig och tidplan för åtgärd finns för alla identifierade risker.

Finansiering

Den negativa styrräntan har påverkat Jernhusens låneportfölj med sänkta upplåningskostnader under året. Samtidigt växer orosmolnen runt om i världen vilket skapar osäkerhet på den finansiella marknaden.

Den finansiella marknaden har under 2015 karaktäriserats av negativa styrräntor, ekonomiska stimulanser och fortsatta politiska oroligheter runt om i världen.

Ljusglinten i världsekonomin står USA för, där den amerikanska centralbanken efter sju år med nollränta höjde räntan med 0,25 procentenheter beroende på en positiv vändning i amerikansk ekonomi med fallande arbetslöshet och stigande tillväxt. Detta genomfördes trots oron för den fallande tillväxttakten i utvecklingsländerna med Kina i spetsen.

Den europeiska centralbanken beslutade under inledningen av 2015 om ett omfattande stödpaket för att stimulera den europeiska ekonomin som lider av låg tillväxt och låg inflation. I kölvattnet av detta genomförde Riksbanken under

2015 räntesänkningar ned till en styrränta om 0,35 procent samt en utökning av det stimulanspaket som Riksbanken har infört i syfte att öka den låga inflationen i en för övrigt relativt god svensk ekonomi. Under inledningen av 2016 fortsatte Riksbanken sin sänkning av reporäntan med ytterligare 0,15 procentenheter ner till -0,50 procent. Riksbanken bedömer att reporäntan kommer att befinna sig på denna nivå fram till 2017 då första höjningen prognostiseras.

De fallande marknadsräntorna har påverkat Jernhusens finansiering positivt genom sänkta upplåningskostnader och möjlighet att säkra räntor på historiskt låga nivåer. Dock har kreditmarginalerna på framförallt kapitalmarknaden generellt stigit under andra halvåret 2015 och de negativa korträntenivåerna

bidrar till volatilitet i prissättningen för kort upplåning.

FINANSIERING UNDER 2015

Jernhusens skuldportfölj har fortsatt att växa till följd av gjorda investeringar. Tillväxten i skuldportföljen har skett genom Jernhusens obligationsprogram, under vilket 900 MSEK emitterades under året. I takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger så minskar även andelen säkerställd bankfinansiering som vid årsskiftet uppgick till 1 000 MSEK, motsvarande 7 procent av fastighetsvärdet. Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,8 (2,6) år.

Finansieringskällor per den 31 december 2015

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	700
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 000	–
MTN-program	6 000	3 399
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000
Checkräkningskredit	200	–
Övriga lån	–	16
Totalt	13 200	7 115¹⁾

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 279 MSEK ingår inte.

Finansiella nyckeltal

	2015	2014
Belåningsgrad, %	51,2	51,7
Skuldsättningsgrad, gånger	1,2	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,8	2,6
Räntebindningstid, år	4,0	4,4
Kapitalbindningstid, år	2,8	2,6

Till följd av årets kraftiga räntenedgång valde Jernhusen att behålla en relativt lång räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,0 (4,4) år.

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 831 MSEK, främst till följd av genomförda investeringar. Vid årets utgång uppgick koncernens netto-låneskuld till 7 095 (6 284) MSEK och den räntebärande låneskulden till 7 394 (6 563) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -292 (-145) MSEK, varav -30 (-20) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor samt en nedskrivning om -169 MSEK av Jernhusens ägarandelar i Arenabolagen, som äger och driver Nationalarenan i Solna. Nedskrivningen har gjorts utifrån en bedömning av Jernhusens framtida åtaganden.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,8 (2,6) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,7 (1,9) procent. Under 2015 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 38 (38) MSEK.

Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 100 MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -263 (-337) MSEK, vilket medförde en positiv värdeförändring under året om 74 (-222) MSEK. Det beror till stor del på den ränteuppgång som har skett i de långa räntorna under året.

UTBLICK 2016

Det nya året hann knappt börja innan den finansiella oron i Kina och oljeprisrasen var på tapeten igen. Detta har medfört fallande börser och räntor världen över. Trots detta väntas världsekonomin gradvis återhämta sig under 2016, mycket drivet av de expansiva centralbankerna och den låga räntan. Det finns dock många osäkerhetsfaktorer som kan påverka denna bräckliga återhämtning och allt

färre åtgärder för den ekonomiska politiken att ta till för att motverka detta.

En stegvis avmattning i den kinesiska ekonomin är att vänta framgent. Skulle denna nedgång accelerera riskerar vi att se spridningseffekter till övriga Asien och även industriländerna med långsammare tillväxt och finansiell oro som följd.

Ytterligare ett orosmoln är de fallande råvarupriserna med oljan i spetsen. Prognoserna pekar på ett högre oljepris vid slutet av 2016. Men skulle inte råvarupriserna vända uppåt fortsätter detta påverka inflationen nedåt och den europeiska centralbanken riskerar att behöva sätta ytterligare stödpaket medan den amerikanska centralbanken får svårt att höja styrräntan i någon högre takt.

Det geopolitiska läget i världen är allt annat än stabilt och är också en faktor att beakta när en utblick för 2016 görs. Kriget i Syrien, spänningar mellan Kina och dess grannländer, avbrutna diplomatiska kontakter mellan Iran och Saudiarabien, flyktingkriser och eventuell folkomröstning i Storbritannien om EU-utträde. Till detta ska läggas presidentval i USA med en osäker utgång. Allt detta kan få oväntade implikationer på den finansiella marknaden.

I Sverige väntas en fortsatt stark tillväxt under 2016 men inflationsuppgången kan få svårt att ta fart på grund av det fallande oljepriset. Utifrån detta finns risk för att Riksbanken tvingas sänka räntan ytterligare för att försöka klara inflationsmålet. Även ytterligare åtgärder i form av valutainterventioner har diskuterats för att behålla en svag krona och därmed öka den importerade inflationen.

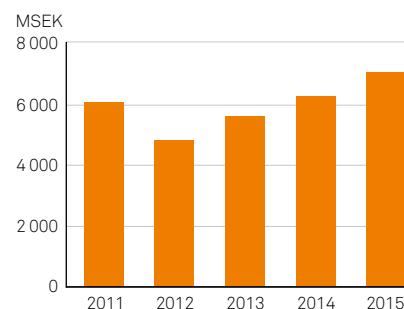
Sammanfattningsvis förväntas allt detta leda till fortsatt låga kort- och långräntor i Sverige under 2016. Detta innebär, allt annat lika, fortsatt låga upplåningskostnader för Jernhusen.

FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

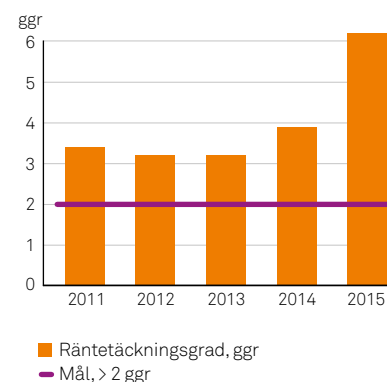
Jernhusen har en central finansfunktion som ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

Verksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyn anger hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

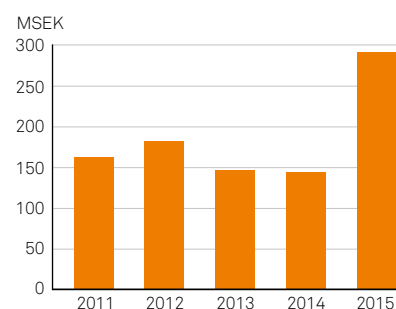
Räntebärande skuld, netto



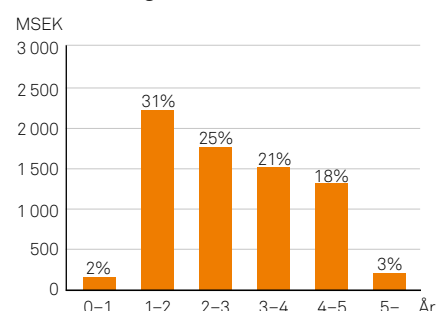
Räntetäckningsgrad



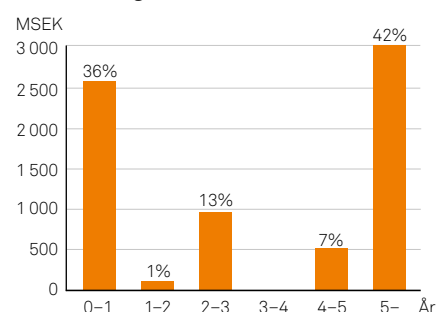
Finansiella poster



Kapitalbindning



Räntebindning



Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,8 (2,6) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan 2 och 10 år.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trög-

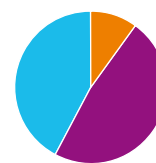
rörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2015, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 22 MSEK under den närmaste tolv månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 71 MSEK.

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motparts-exponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2015



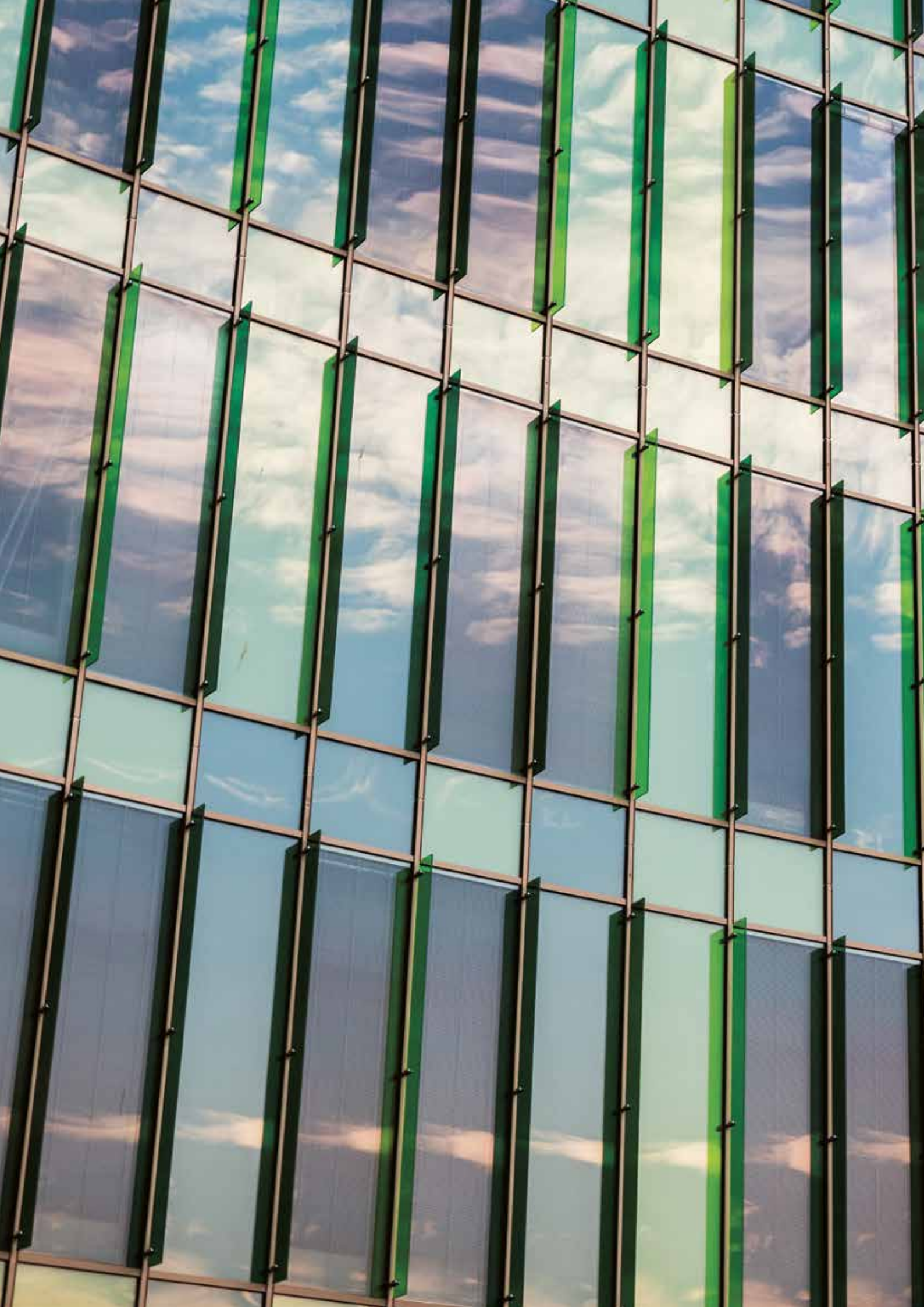
- Säkerställda kreditfaciliteter, 10%
- MTN-program, 48%
- Företagscertifikatprogram, 42%

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2015

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	2 557	0,2
1–2 år	100	1,5
2–3 år	955	1,9
3–4 år	–	–
4–5 år	504	1,7
5– år	3 000	2,9
Totalt	7 115¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 279 MSEK ingår inte.

Finanspolicy	Policy	Utfall 2015-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,8 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 100 %	117 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	7 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 %	36 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	6,1 gånger
Motpartsrisk		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt



Järnvägsnära fastigheter

Vi äger fastigheter längs det svenska järnvägsnätet. Vårt bestånd omfattar stationer, underhållsdepåer, godsterminaler, kontorsbyggnader och utvecklingsbar mark.

Merparten av våra fastigheter köptes till marknadsvärde i samband med bolagiseringen 2001. Dessa fastigheter fanns i varierande lägen och var i varierande skick. Jernhusen har därför haft en tydlig avyttringsstrategi för att huvudsakligen fokusera på storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter.

För att kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler i rätt läge till dem som vill finnas nära kollektivtrafik och järnväg uppför Jernhusen även nya fastigheter när efterfrågan finns. Dessa byggs dels på mark Jernhusen redan äger, dels på mark som förvärfvas.

Per den 31 december 2015 ägde Jernhusen 179 (185) fastigheter i 53 (56) kommuner. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 (76) procent av beståndet. Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 14 417 (12 164) MSEK. Ökningen förklaras av investeringar och förvärv om 1 432 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 948 MSEK samt avyttringar om 128 MSEK.

ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV BESTÅNDET

Årets största investeringar var kontorsbyggnaderna Glasvasen i Södra Nyhamnen i Malmö samt Eldaren i Uppsala, Stockholm Continental med stationsdel, hotell och bostäder samt

renoveringen av kontoren på Stockholms Centralstation.

I Lund köptes en fastighet i direkt anslutning till Centralstationen inför den planerade utvecklingen av stationsområdet. Nyförvärvet har integrerats i en befintlig fastighet.

Under året har fem stationsbyggnader sålts till kommuner och lokala aktörer. I de fall byggnaden fortfarande används som station hyr Jernhusen väntsalsytan och ansvarar för att den fungerar för resenärer och tågoperatörer. Jernhusen har tecknat avtal avseende byggrätter i Stockholm och Malmö samt frånträtt byggrätter i Örebro. I slutet av året tecknades avtal avseende försäljning av mark i Hässleholm till Region Skåne, Marie sjöterminalen i Skövde till den lokala aktören Sjörasen AB samt en uppställningsyta i Uppsala.

SÄNKTA DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskraven på underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnät och övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare en viktig parameter, eftersom det påverkar hyresnivåerna.

Under första kvartalet sänktes direktavkastningskraven med 0,15–0,25 procentenheter på ett antal centralt belägna stationsfastigheter och strategiskt belägna depåfastigheter. Det gav en

positiv värdeförändring om 301 (0) MSEK. Under fjärde kvartalet sänktes direktavkastningskraven ytterligare på dessa fastigheter med 0,10–0,25 procent. Sänkningarna under året på berörda fastigheter stöds av den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet bedömdes till 6,2 (6,6) procent vid årsskiftet. Driftöverskottet uppgick till 617 (532) MSEK. Läs mer om värderingsmodell och värdering i not 13.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Samtidigt som Jernhusens affärer ska stödja samhällets transportomställning är det viktigt att fastigheternas miljöpåverkan är så liten som möjligt. Ett av Jernhusens tre hållbarhetsmål syftar därför till att våra fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. Läs mer om vårt arbete med hållbara fastigheter på sidan 36.

FASTIGHETER PER AFFÄRSOMRÅDE

Jernhusens fastigheter ägs, utvecklas och förvaltas av de fyra affärsområdena Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Stationer

Affärsområde Stationer äger främst järnvägsstationer. Många stationer är byggda på 1800-talet och Jernhusen



Foto: Per Myrhed

Boxholms Depå är en av Jernhusens 23 underhållsdepåer.

arbetar med att modernisera dem och samtidigt lyfta fram kulturarvet i de äldre byggnaderna.

Jernhusen säljer stationer, främst på mindre orter, om dessa inte längre är i bruk som stationer eller om de kan drivas mer effektivt av kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Vid årsskiftet ägde Jernhusen 40 stationer av olika storlek över hela landet. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm.

Stadsprojekt

Runt stationerna i främst Stockholm, Göteborg och Malmö äger Jernhusen fastigheter. Ofta utgörs dessa fastigheter av obebyggd mark eller äldre järnvägsbyggnader. Några exempel är Klarabergsterassen i Stockholm, Södra Nyhamnen i Malmö och Region City i Göteborg.

Merparten av innehavet är utvecklingsfastigheter och på vissa fastigheter arbetar Stadsprojekt för att få detaljplaner för framför allt kontor och bostäder. De byggrätter som då skapas kan antingen säljas eller bebyggas för att sedan kunna sälja färdiguppförda byggnader. Medlen

från försäljning återinvesteras i projekt som bidrar till att fler lockas att resa kollektivt eller transportera gods på järnväg.

Depåer

Jernhusen äger 23 underhållsdepåer. Huvudsakligen är det depåer nära trafikeringen där lättare och återkommande underhåll utförs eller depåer längre bort från tågens ordinarie rutter för tyngre reparationer och garantiarbeten. Jernhusen äger bland annat Hagalunds Depå i Solna, norra Europas största tågdepå.

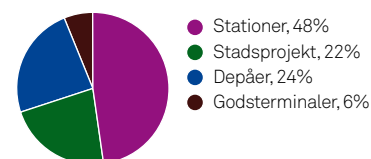
Godsterminaler

Jernhusen har elva godsterminaler som är strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Sex av dessa är kombiterminaler där omlastning av gods i container eller trailer sker mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna i Malmö och Stockholm Årsta är de största i beståndet och båda har nyligen byggts om för att effektivisera godshanteringen.

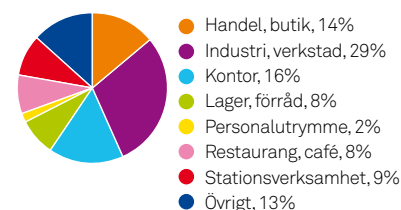
Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	7 361	51
Göteborg	2 366	16
Malmö	1 515	11
Uppsala	469	3
Helsingborg	446	3
Örebro	293	2
Västerås	280	2
Övriga	1 685	12
Totalt	14 417	100

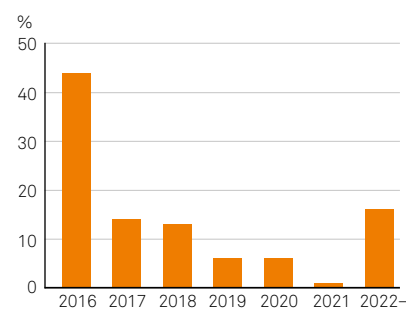
Andel av marknadsvärde



Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år



Avtal som förfaller under 2016 avser främst löpande ettårsavtal. Avtal längre än fem år är mindre vanligt, men förekommer framför allt för arrenden och i nya depåer som är specifikt anpassade för hyresgästen.

Läs mer om affärsområdena på sidorna 22–29.

Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2015. Den går att ladda ned från www.jernhusen.se.

Fortsatt stora investeringar

Jernhusen har sedan starten investerat drygt 12 miljarder kronor i förbättrad svensk järnvägsinfrastruktur. Vi bygger för att det ska bli enklare att välja att resa kollektivt och för att skapa bättre förutsättningar för gods på järnväg.

Alla investeringar sker i projektform och drivs av de fyra affärsområdena. Enligt Jernhusens modell har varje projekt en namn-given beställare och ägare. Beslut fattas av projektets styrgrupp efter delegering från vd. Större beslut, över tio miljoner kronor, fattas av styrelsen.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2015	2014
Stationer	418,5	300,7
Stadsprojekt	704,3	384,6
Depåer	295,1	285,7
Godsterminaler	13,7	219,8
Totalt	1 431,6	1 190,8



Beslutad bygginvestering: 1 miljard kronor
BTA: 28 000 kvm
Miljöcertifiering (mål): Miljöbyggnad silver
Beräknat färdigställande: 2017

STOCKHOLM CONTINENTAL

Mitt emot Stockholms Centralstation växer Stockholm Continental fram i kvarteret Orgelpipan 6. Här kommer hotell Scandic Continental att öppna 2016 och pendeltågsstationen under jord, station Stockholm City, tas i bruk när Citybanan invigs 2017. På de översta våningarna byggs även 18 bostadsrätter och hotellet får en takbar med en takterrass som allmänheten får tillträde till.

Kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg, Arlanda Express och bussar så att det blir smidigare att resa kollektivt i Stockholms län.

GLASVASEN

Beslutad investering: 300 miljoner kronor
BTA: 7 000 kvm
Miljöcertifiering (mål): BREEAM Excellent
Beräknat färdigställande: 2016

FOAJÉN

Beslutad investering: 300 miljoner kronor
BTA: 9 500 kvm
Miljöcertifiering (mål): BREEAM Outstanding
Beräknat färdigställande: 2018

Illustration: Kanoz/Tomorrow



SÖDRA NYHAMNEN, MALMÖ

I Malmö utvecklas stadsdelen Södra Nyhamnen med stadens mest kommunikationsnära läge intill Malmö Centralstation. Den första kontorsbyggnaden Glasvasen stod färdig vid årsskiftet 2015/2016 och samtliga cirka 500 arbetsplatser är uthyrda.

Den stora efterfrågan på kommunikationsnära arbetsplatser innebär att Foajén, det andra kontorshuset i Södra Nyhamnen, börjar uppföras under 2016. Här kommer det att finnas cirka 800 arbetsplatser och 50–60 bostäder kommer att utvecklas av Veidekke Bostad.

Illustration: Morsén Arkitekter



Foto: Lars G Karlsson



Illustration: Walk the Room



KONTORSHUSET ELDAREN, UPPSALA

Bredvid Uppsala Centralstation uppförs kontorsbyggnaden Eldaren med omkring 375 arbetsplatser. Samtliga kontorsytor är uthyrda till Landstinget i Uppsala län. På bottenvåningen är ambitionen att skapa platser för möten i restauranger, kaféer och butiker.

Beslutad investering: 210 miljoner kronor
BTA: 7 300 kvm
 + butikslokaler
Miljöcertifiering (mål): Miljöbyggnad silver
Beräknat färdigställande: Hösten 2016

GAMLA VAGNHALLEN, HAGALUNDS DEPÅ, SOLNA

Tågoperatören MTR Express flyttade in i Hagalunds Depå i september 2015. För att utöka befintlig kapacitet har Jernhusen dels byggt om Gamla vagnhallen, dels byggt en ny del så att två spår om vardera 125 meter ryms under tak. Verkstaden är anpassad efter MTR:s tåg där all utrustning finns på taket för att undvika problem med snö som fastnar under vagnarna.

Beslutad investering: 150 miljoner kronor
BTA: 2 700 kvm, inkl. äldre delar som byggts om
Miljöklassning (mål): Miljöbyggnad silver
Beräknat färdigställande: Färdig

KONTOR PÅ STOCKHOLMS CENTRALSTATION

Kontoren på Stockholms Centralstation har renoverats för att återskapa detaljer och karaktär från byggåren 1872 till 1920-tal. Samtidigt erbjuder lokalerna högsta möjliga tekniska standard, god miljöprestanda och kortast möjliga avstånd till både Arlanda Express och övrig kollektivtrafik. De första hyresgästerna flyttade in under hösten 2015 och de resterande anländer 2016.

Beslutad investering: 371 miljoner kronor
BTA: 8 000 kvm
Miljöklassning: Miljöbyggnad brons
Beräknat färdigställande: Färdigt, men hyresgäst Anpassningar pågår

Naturliga mötesplatser

Jernhusens stationer ska uppmuntra till kollektivt resande och vara naturliga mötesplatser för resenärer och besökare. Varje dag passerar mer än 500 000 personer våra stationer.

Jernhusens stationer ska bidra till att göra kollektivt resande smidigt och självklart. Resenärens behov står i centrum och stationerna ska underlätta byten mellan olika trafikslag. Under året var det den kollektiva pendlingen som ökade mest, delvis beroende på ett bra utbud av resemöjligheter och tjänster som underlättar vardagen.

TILLGÄNGLIGT FÖR ALLA

Alla ska kunna resa kollektivt och därför tillgänglighetsanpassar vi våra stationer med bland annat kontrastmarkeringar, ledstråk och ramper. Under året har även ett system för navigering med hjälp av bluetooth testats på Linköpings Centralstation.

Tillsammans med Trafikverket och flertalet tågoperatörer erbjuder Jernhusen även ledsagningstjänster. Ungefär 18 000 ledsagningar utförs årligen och antalet växer i samma takt som kollektivtrafikresandet.

RESENÄRERNA STYR UTBUDET

Den typiske resenären är enligt våra undersökningar en medveten konsument som gärna gör sina ärenden på stationen för att spara tid. Jernhusen arbetar därför tillsammans med stationens hyresgäster för att skapa ett erbjudande som förenk-

lar vardagen. Flera kedjor har öppnat mindre butiker med anpassat sortiment och Coop har en dagligvarubutik på Stockholms Centralstation.

Det stora flödet av människor gör stationernas butiksytor efterfrågade. Högre omsättning leder till förbättrat utbud och Jernhusen arbetar tillsammans med hyresgästerna för att öka försäljningen ytterligare och skapa en positiv spiral. Genom undersökningar vet vi att resenärerna uppskattar det som erbjuds på stationerna och gärna skulle se ett ännu större utbud.

Vi vill att stationen ska vara stadens bästa mötesplats – med stadens bästa kommunikationer. Jernhusen strävar därför efter att få restauranger med höga ambitioner att etablera sig på stationerna. Exempel är Luzette på Stockholms Centralstation och Salt & Sill Deli i Göteborg.

Stationerna med sina stora flöden blir allt populärare för marknadsföring och information. Jernhusen Media är ett eget produktområde som säljer ytor för reklamkampanjer och events inne på stationerna. Sedan 2015 svarar Jernhusen Media tillsammans med Visual Art även för försäljningen av reklamplats på Trafikverkets perrongområden.

VÄNTSALSFUNKTIONER

Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler (SRAB) fungerar som en länk mellan trafikföretagen och stationsägare gällande väntsalsfunktionen. SRAB sköter koordinering kring både funktion/krav och betalning mellan trafikföretagen och respektive stationsägare. Detta är en tjänst man erbjuder både Jernhusen och andra stationsägare.

FLYKTINGMOTTAGANDE PÅ STATIONERNA

På sensommaren ökade antalet flyktingar till Sverige kraftigt och många av dem passerar Jernhusens stationer. I början av hösten påverkades framför allt våra stationer i Malmö och Stockholm av hundratals anländande flyktingar varje dag. Det ökade flödet innebar påfrestningar på den ordinarie stationsverksamheten. I samarbete med flera frivilligorganisationer, samordnade av Röda Korset, klarade vi dock den ordinarie servicen till resande, samtidigt som volontärer och berörda myndigheter kunde hantera flyktingströmmarna. Tillsammans med Malmö stad etablerades bodar för mottagandet i direkt anslutning till stationen i oktober/november.

Foto: Nils Axelsson



Samarbete för en trygg station och arbetsplats

Resecentrum i Skövde hade på kort tid blivit tillhåll för ett ungdomsgång och det behövdes en punktinsats. Skolungdomarna utsatte sig själva och andra för fara genom att spela fotboll på perrongerna, och ibland på spåren, och genom att fälla krokben för resenärer i väntsalen. De som arbetade på stationen utsattes för hot och trakasserier och inredningen vandaliserades. Resenärerna ville inte längre vistas inne på stationen och Jernhusens hyresgäster kände sig otrygga på arbetet.

Jernhusen kontaktade därför kommun, polis och ungdomarnas skola. På det första av en rad trygghetsmöten träffades representer för socialtjänst, nattvandrare, polis, rektor, hyresgäster och Jernhusens förvaltare. En handlingsplan formulerades, med syfte att splittra gruppen och få ungdomarna på bättre tankar innan en allvarlig olycka inträffade. Ungdomarna och deras föräldrar kallades till samtal och polisen ingrep direkt när någon i gänget störde ordningen. Cityvårdarna på Resecentrum engagerades också i att kontakta de ungdomar som rörde sig på och omkring stationen.

Tack vare en snabb, gemensam kraftsamling upphörde snart problemen. Men hur skulle lugnet bevaras? Grundtanken var att

konkretisera vad en sönderslagen papperskorg eller toalett kostar och att ge dem som arbetar på Resecentrum ett ansikte. På ungdomarnas skola gjordes projektarbeten och några valde att fokusera just på Resecentrum och den verksamhet som bedrivs där.

Trygghetsmötena fortsatte en tid efter att lugnet återvänt och i dag finns inte längre behov av att träffas regelbundet. Men insatsen skapade ett nätverk mellan en rad olika aktörer på orten som snabbt kan kopplas samman igen om det skulle behövas.

– Situationer av olika slag dyker upp med jämna mellanrum, så är det tyvärr, men just detta kunde vi lyckligtvis stävja. De viktigaste lärdomarna vi tar med oss från Skövde är betydelsen av ett nära samarbete med kommun, polis, hyresgäster och i det här fallet skola. Det är också avgörande att ägna sig helhjärtat åt att lösa problemet. Att ha ett möte nu och sedan träffas igen om en månad fungerar inte, säger Lill Tinnerholm som vid den aktuella tiden var ekonomisk förvaltare på Skövde Resecentrum.

VIKTIGA HÄNDELSER

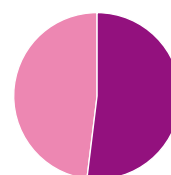
- Renoveringen av kontoren på Stockholms Centralstation blev färdig. De första hyresgästerna flyttade in under hösten.
- Uppförandet av kontorsbyggnaden Eldaren vid Uppsala Centralstation inleddes. Landstinget i Uppsala län har skrivit avtal för alla kontorsytor och flyttar in i september 2016.
- Under andra halvåret anlände ett stort antal flyktingar till framför allt stationerna i Malmö och Stockholm.
- Goda resultat uppnåddes i arbetet med energieffektivisering. Energiförbrukningen minskade med nästan 4 procent. Totalt har fastighetsenergin minskat med nästan 30 procent jämfört med 2008.

Stationer i siffror

Antal stationer 40 (45)
Antal fastigheter 74 (80)
Antal väntsal 134 (135)
Investeringar och förvärv 419 (301) MSEK
Marknadsvärde 6 918 (6 168) MSEK
Lokalarea 140 000 (129 000) kvm
Ekonomisk vakansgrad 2,1 (2,7) %
Energieffektivisering¹⁾ -3,9 (-2,7) %

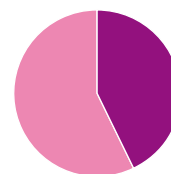
MSEK	2015	2014
Fastighetsintäkter	666,4	630,9
Rörelseresultat före värdeförändringar ²⁾	279,3	259,8
Värdeförändringar	390,3	118,1
Rörelseresultat	679,9	379,9

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning.
²⁾ Inkl. resultat från intressebolag.



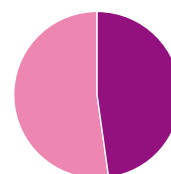
52%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



43%

Andel av koncernens rörelseresultat



48%

Andel av koncernens marknadsvärde

Baksidor blir framsidor

Jernhusen äger stora markområden omkring flera av våra stationer, främst i storstäderna. Dessa områden utvecklar vi till levande stadsdelar så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Att förvandla stationsområden till hållbara och levande stadsdelar gynnar både tillväxten, det kollektiva resandet och miljön. Fler arbetsplatser kring stationen gör det mer intressant att pendla dit från ett större område. Andelen kollektiva pendlare ökar och de funktionella arbetsmarknaderna utvidgas. Fler bostäder vid stationen minskar behovet av bil ytterligare och att bebygga redan använd mark när städerna behöver växa är också hållbart. Staden förtäts i stället för att växa på bredden och det mesta går att nå med cykel eller till fots.

Under året har flera tillväxtfrämjande projekt realiserats. Verksamheten har riggats för kommande utmaningar samtidigt som goda resultat skapats i form av ökade värden. Bland annat har bostadsbyggrätter för både hyresrätter och bostadsrätter skapats, och cirka 500 nya arbetsplatser har tillkommit i våra lokaler i Malmö.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Sveriges storstäder växer. Det skapar efterfrågan på kontor, vilket är vad affärsområde Stadsprojekt främst fokuserar på. Läget är det viktigaste för de flesta som söker kontorslokaler. Jernhusen kan ofta erbjuda det mest kommunikationsnära alternativet, vilket under året har lockat helt nya hyresgäster till våra etableringar, men också innebär att marknadens högsta hyresnivåer nu återfinns i våra områden.

De stora markinnehaven ger Jernhusen en unik möjlighet att ta ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen. För att till fullo utnyttja det centrala läget eftersträvas tät bebyggelse i stationsområdena. Det kräver omsorg och strategier för att skapa trivsamma, trygga och hållbara kvarter. Till stöd för vårt arbete finns Jernhusens kvalitetsprogram, som används både internt och externt under hela stadsutvecklingsprocessen.

INVESTERINGAR I INFRASTRUKTUR

Affärsområdets syfte är att bidra till ökat kollektivt resande. Dels genom att göra de stationsnära områdena levande och bidra till att fler får nära till kollektivtrafiken. Dels genom att maximera värdet på Jernhusens fastigheter så att vi kan fortsätta att investera i förbättrad infrastruktur.

Projektet drivs av Jernhusen så länge det bidrar till ökade värden och flöden kring stationen. Därefter säljs byggrätter eller fastigheter som inte har långsiktig koppling till själva stationen. Medlen återinvesteras i nya projekt som främjar svensk kollektivtrafik. De största pågående projekten är utvecklingen av Södra Nyhamnen i Malmö, Region City i Göteborg och centralstationsområdet i Stockholm. Jernhusen arbetar också aktivt med andra fastigheter på dessa orter samt i bland annat Varberg, Örebro, Östersund och Lund. Jernhusen har i de flesta fall egna byggprojektledare, men upphandlar alltid byggprojektering och byggtreprenörer.

Foto: Björn Rudnert



Glasvasen – först i Södra Nyhamnen

Planerna på att utveckla området vid Malmö Centralstation väcktes 2008. Citytunneln närmade sig färdigställande och Malmö stad funderade över vilka möjligheter tunneln skapade. Samtidigt diskuterade Jernhusen vad som skulle göras med stationens baksida – ett stort spårrområde med äldre lagerbyggnader i allra bästa läge. Hur skulle det kunna bli en trivsamt framsida så att fler både ville och hade anledning att ta sig till stationen?

Diskussionerna ledde fram till skapandet av en helt ny stadsdel: Södra Nyhamnen. Med allra bästa läge både i staden och i hela Öresundsregionen tack vare centralstationen. Här ska Jernhusen skapa en hållbar stadsdel med liv och rörelse dygnet runt genom en blandning av kontor, service, handel och bostäder.

Först ut är kontorsbyggnaden Glasvasen, som med sin form och färgsättning skapat stor uppmärksamhet. Utanför Glasvasen skapas ett helt nytt stadstorg som även ansluter till den

blivande kontorsbyggnaden Foajén. Torget ska fungera som en sammanbindande länk mellan centralstationen och det framtida Nyhamnsområdet. Flödesanalyser har visat att torget kommer att bli en av Malmös mest frekventerade platser och det avgjorde formen på Glasvasen. Den fristående, rundade formen ska bidra till naturliga diagonala flöden från stationen, över torget och Carlsгатan och vidare in i Nyhamnen.

– Att förvandla stationsområden till levande stadsdelar är ett sätt för Jernhusen att utöva det uppdrag vi har – att se till att fler kan resa kollektivt. Bostäder och framförallt arbetsplatser i stationsnära lägen flyttar den dagliga pendlingen från bilen till tåget vilket såklart även klimatet tjänar på. På köpet kan Malmö växa hållbart i city och spara på den fina åkermarken, säger Rolf Larsson, regionchef Stadsprojekt på Jernhusen.

VIKTIGA HÄNDELSER

- I Stockholm pågår uppförandet av Stockholm Continental. Hotellet kommer att öppna våren 2016 och Citybanans station Stockholm City 2017.
- I Göteborg inleddes arbetet med de första detaljplaner som berör Region City, Jernhusens område vid centralstationen.
- Byggrätter för bostäder i CV-området (Örebro) såldes och frånträdades i oktober. Avtal tecknades även avseende byggrätter för bostäder intill Foajén (Malmö) och för en fastighet i Årstaberget (Stockholm) som möjliggör bostäder. Överlåtelse av de två senare fastigheterna sker under 2016.

Stadsprojekt i siffror

Antal fastigheter 29 (29)

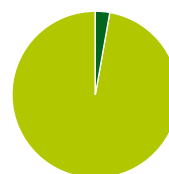
Investeringar och förvärv 704 (385) MSEK

Marknadsvärde 3 124 (1 938) MSEK

Lokalarea 17 000 (18 000) kvm

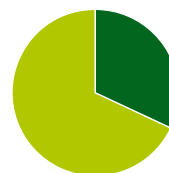
Ekonomisk vakansgrad 9,2 (8,7) %

MSEK	2015	2014
Fastighetsintäkter	34,7	29,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	9,2	3,2
Värdeförändringar	496,2	158,2
Rörelseresultat	505,4	161,4



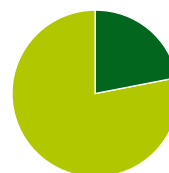
3%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



32%

Andel av koncernens rörelseresultat



22%

Andel av koncernens marknadsvärde

Effektiva depåer

Jernhusens nätverk av depåer skapar förutsättningar för kunderna att bedriva ett effektivt fordonsunderhåll så att tågen snabbt kan vara i trafik efter service.

Våra depåer erbjuder möjlighet till rätt underhåll på rätt plats. Lättare underhåll liksom avisning utförs trafiknära så att tågen snabbt är i trafik igen och inte behöver gå tomma på spåren. Snabbt underhåll innebär också att tågoperatörerna behöver ha färre fordon i reserv. Tidskrävande tyngre reparationer och garantiarbeten kan däremot ske längre bort från trafikeringen.

ÖKAD OCH FÖRÄNDRAD EFTERFRÅGAN

Jernhusen har under året arbetat för att leverera förbättrad depåkapacitet både i förvaltning och i större projekt. Detta gör vi eftersom fler tåg, operatörer och avgångar ökar efterfrågan på depåkapacitet. Tillväxten sker främst i regioner med växande pendling och i samband med satsningar på utökad kollektivtrafik. Den avreglerade järnvägsmarknaden med upphandlingar av tågoperatörs- och

underhållstjänster har också bidragit till att flera nya svenska och internationella aktörer har etablerat sig.

Jernhusen moderniserar och effektiviserar befintliga anläggningar både för att göra plats för fler tåg och för att anpassa verkstadshallarna efter dagens behov. Moderna tåg är längre än de tidigare var och elektroniken finns på taket i stället för under vagnarna, bland annat för att minska sårbarheten för snö. Nya depåer efterfrågas främst för att de ska passa dagens trafikrutor. När efterfrågan finns förvärvar Jernhusen mark i strategiska lägen för att uppföra nya depåer.

I takt med marknadens utveckling har Jernhusen även breddat sina erbjudanden för att bidra till utvecklingen av person- och godstrafik. Effektiva avisningsanläggningar finns vid sex depåer, bland annat i Hagalunds Depå och i Boxholms Depå, och hallar för sanering kan vid behov hyras per timme av tågoperatörerna.

KONKURRENSNEUTRALA DEPÅER

För att skapa en konkurrensneutral marknad kan Jernhusen teckna kapacitetsavtal med regionala kollektivtrafikmyndigheter på upp till 25 år. Det innebär att oavsett vem som upphandlas för att bedriva trafik ska depåtillgången vara garanterad. De som sedan upphandlas för att utföra underhållet blir Jernhusens hyresgäster med betydligt kortare avtal. Vi har under året arbetat fokuserat för att förbättra förståelsen för depåkundernas behov på kort och lång sikt.

Depåer som är öppna för alla aktörer bidrar till att sänka tågoperatörens underhållskostnad genom att de fritt kan välja underhållsentreprenör. Flera underhållsentreprenörer kan även finnas i samma depå. De delar då på de fasta kostnaderna samtidigt som depåen utnyttjas effektivt.

Foto: Lars G Karlsson



Nya kunder flyttar in i befintliga depåer

Sedan våren 2015 kör MTR Express snabbtåg mellan Stockholm och Göteborg. För att minimera den tid tågen är ur trafik för service och på så sätt även minimera behov av antalet tågset, sökte MTR Express tillgång till en depå nära någon av ändhållplatserna. MTR Express kontaktade Jernhusen och Hagalunds Depå, några minuter från Stockholms Centralstation, bedömdes vara en lämplig plats.

Lösningen blev att bygga om och bygga ut Gamla vagnhallen. När hallen byggdes var tågen både kortare än i dag och hade all elektronik under vagnarna. Eftersom Hagalunds Depå är ett riksintresse blev det en utmaning att förlänga hallen och utveckla en ny toppmodern verkstadshall utan att den gamla depåmiljön stördes. Allt byggarbete skulle även utföras medan depån, som är den största i norra Europa, var i full drift.

Tillsammans med representanter för MTR Express och deras samarbetspartner utformade Jernhusen en modern depålösning där tågen kan underhållas på ett mer effektivt sätt och som håller högsta möjliga säkerhet för dem som utför arbetet. Jernhusen investerade 150 miljoner kronor i hallen som planenligt togs i drift i september.

Under våren 2015 tecknade Jernhusen också ett avtal direkt med Stadler Sweden. Under de kommande tre åren kommer Stadler Sweden att utföra den omfattande tekniska uppgraderingen av SJ:s X2000-tåg på Tillberga Depå i Västerås.

VIKTIGA HÄNDELSER

- Tågoperatören MTR Express flyttade in i en helt ny hall på Hagalunds Depå i Solna.
- Ombyggnationer av depåerna i Sävenäs och i Skansen, båda i Göteborg, påbörjades för att möjliggöra effektivare fordonsunderhåll.
- Justeringen av priser på järnvägsinfrastruktur fortsatte. De nya priserna är en förutsättning för att få täckning för kostnader för drift och underhåll samt för att kunna göra erforderliga reinvesteringar så att säkerheten på depåerna upprätthålls.

Depåer i siffror

Antal underhållsdepåer 23 (23)

Antal fastigheter 59 (58)

Investeringar och förvärv 295 (286) MSEK

Marknadsvärde 3 436 (3 133) MSEK

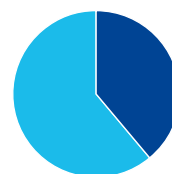
Lokalarea 425 000 (429 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 6,1 (7,2) %

Energieffektivisering¹⁾ -1,0 (-7,4) %

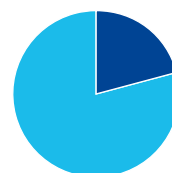
MSEK	2015	2014
Fastighetsintäkter	491,9	454,4
Rörelseresultat före värddeförändringar	266,5	226,0
Värddeförändringar	62,9	-26,5
Rörelseresultat	329,4	199,5

1) Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning



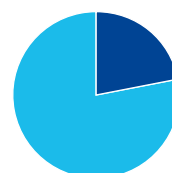
39%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



21%

Andel av koncernens rörelseresultat



24%

Andel av koncernens marknadsvärde

Fler upptäcker järnvägen för gods

Jernhusen utvecklar nya koncept och skapar flexibla kombiterminaler så att både små och stora företag ska kunna välja järnväg för sina godstransporter.

Transporter står för ungefär en tredjedel av Sveriges utsläpp av koldioxid. Järnväg är det miljövänligaste transportmedlet för längre sträckor och för att Sverige ska klara sina klimatåtaganden är det nödvändigt att fler godsägare inkluderar järnväg i sina transportlösningar.

Under 2015 har Jernhusen lyckats öka den totala volymen på våra terminaler, trots en vikande marknadstrend.

EFFEKTIVARE TRANSPORT MED CROSSDOCKING

Kombigods kombinerar tågets fördelar med lastbils flexibilitet. Kombigodset transporteras i containers, växelflak eller trailers som kan flyttas mellan lastbil, tåg och även båt. Jernhusen har utvecklat konceptet med crossdocking-omlastning för att ytterligare öka kombigodsets flexibilitet och för att möjliggöra effektiv citylogistik.

En crossdock är en logistikbyggnad med hög lageromsättning belägen intill järnvägen vid kombiterminalen. Inne i

crossdocken lastas gods om till mindre enheter inför leverans med lastbil till slutkund. Därmed behöver godset inte passera godsägarens lagerlokal för omlastning, vilket både minskar behovet av lastbilstransporter och ger en effektivare transport. Jernhusen erbjuder crossdocking på kombiterminalerna i Stockholm Årsta och i Malmö.

KONKURRENSNEUTRALA TERMINALER

På Jernhusens kombiterminaler erbjuds tilläggstjänster och infrastruktur. Bland annat finns system för skadekontroll, lagerbyggnader och kranar för att lyfta godset mellan tåg och lastbil. Kranar i stället för truckar medger fler lyft per dygn, minskar utsläpp och slitage på vägarna inne i terminalområdet och orsakar färre skador på godset.

Jernhusens nätverk av terminaler finns vid viktiga knutpunkter längs godsstråken i Sverige. Terminalerna är konkurrensneutrala, det vill säga öppna och

tillgängliga för alla aktörer. Driften sköts av upphandlade terminaloperatörer, vilka är Jernhusens kunder. Affärsmodellen bygger på volymutveckling på terminalen och det gör att vi och våra terminaloperatörer har gemensamma incitament att öka godsvolymen.

Både privata och offentliga aktörer, främst kommuner, äger terminaler. Konkurrensen är stor i Mälardalen och Smålandsregionen, där utbudet är större än dagens efterfrågan.

Foto: Björn Rudnert



Crossdocken i Malmö en viktig del av Coops transportupplägg

Järnvägen är sedan 2009 viktig för Coops transporter och utgör basen i den logistikstruktur som för Coop möjliggör effektiviseringar i hela transportledet från leverantör till butik. I dag har Coop en robust lösning som tar hänsyn till för- och nackdelar med att transportera på järnväg. Godset transporteras i trailers som enkelt lyfts mellan tåg och lastbil, vilket gör att tåg används för längre sträckor och lastbil den sista biten till butik. Det ger mindre tung trafik på vägarna och lägre koldioxidutsläpp.

Coops tåg har plats för 36 trailersplatser och avgår dagligen i vardera riktningen Malmö–Bro. I Bro, som ligger strax norr om Stockholm, har Coop sitt lager samt en egen kombiterminal. I Malmö används Jernhusens kombiterminal.

Malmö passar väl in i Coops distributionskedja. Att valet sedan föll på Jernhusens kombiterminal berodde dels på crossdockanläggningen, dels på terminaloperatören Mertz Transports aktiva arbete med att skräddarsy transportlösningar så att fler kan välja tåget.

– Crossdocken i Malmö är en viktig del av vårt transportupplägg och en stark anledning till att vi valde Jernhusens kombiterminal. Den gör att vi kapar mellanled och att vi därför får ett effektivt importflöde, säger Peter Rosendahl från Coop.

Coop använder Jernhusens crossdockanläggning för att lasta om importerade varor inför vidare transport till Bro med tåg. Det sparar både tid, pengar och miljö, jämfört med att köra godset till annan plats för omlastning.

VIKTIGA HÄNDELSE

- Tågoperatörerna Van Dieren och Opti-modal har börjat trafikera Malmö Kombiterminal. Tågoperatören Real Rail har börjat trafikera Göteborgs Kombiterminal. Allt detta bidrar till ett ökat flöde av gods på järnväg och en stärkt godsaffär för Jernhusen.
- Transportföretaget Bring började köra godstransporter på järnväg åt bland annat IKEA. Varor körs på tågpendel mellan Torsvik i Jönköping och Stockholm Årsta Kombiterminal.

Godsterminaler i siffror

Antal godsterminaler 11 (12)

Antal fastigheter 17 (18)

Investeringar och förvärv 14 (220) MSEK

Marknadsvärde 930 (925) MSEK

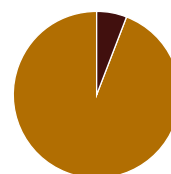
Lokalarea 47 000 (40 000) kvm

Ekonomisk vakansgrad 2,2 (2,5) %

Energieffektivisering¹⁾ –5,0 (–3,7) %

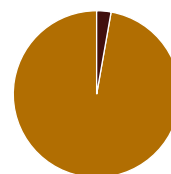
MSEK	2015	2014
Fastighetsintäkter	81,1	67,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	48,5	34,1
Värdeförändringar	3,1	–10,6
Rörelseresultat	51,6	23,5

1) Negativa siffror innebär en minskning/besparing, positiva siffror innebär en ökning



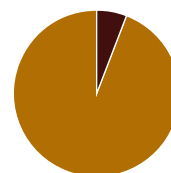
6%

Andel av koncernens fastighetsintäkter



3%

Andel av koncernens rörelseresultat



6%

Andel av koncernens marknadsvärde

Öppen dialog

Regelbunden kontakt med kunder, resenärer och andra intressenter är avgörande för att Jernhusen ska kunna utveckla efterfrågade erbjudanden och på så sätt bidra till att öka andelen hållbara transporter i samhället.

INTRESSENTDIALOG 2015

För sjunde gången genomfördes hösten 2015 Jernhusens intressentdialog. Medarbetare och konsulter på Jernhusen intervjuades för att fånga våra viktigaste externa intressenters åsikter kring Jernhusens hållbarhetsarbete. Alla som intervjuades har regelbunden direktkontakt med stora kunder, leverantörer eller andra intressenter.

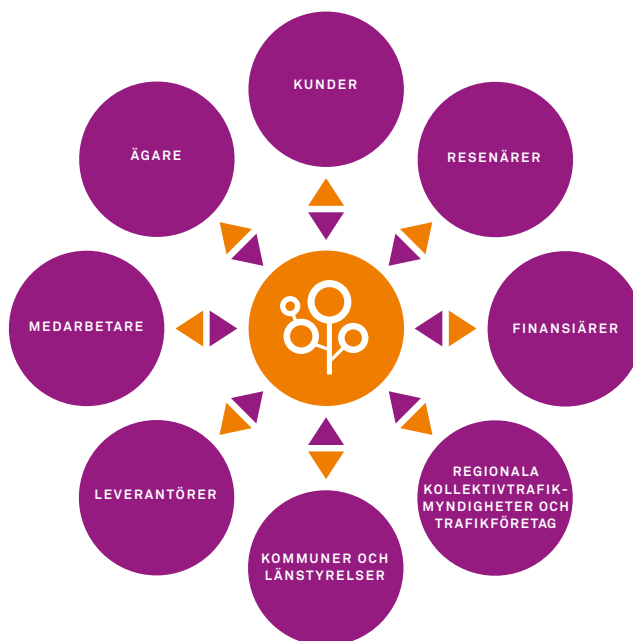
I intressentdialogen behandlas många olika ämnen kopplat till hållbar utveckling. Frågorna varierar mellan intressentgrupperna. Utöver den löpande kontakten med Jernhusenmedarbetare samtalar vi med intressenterna vid ett flertal tillfällen under året. Informationen därifrån tas med in i intervjuerna av Jernhusens medarbetare. Läs mer om intressentdialogen på sidan 89.

TÄT KONTAKT MED KUNDER

Jernhusen behöver god förståelse för våra kunders nuläge och framtida planer för att kunna utveckla önskade erbjudanden och tjänster. Jernhusens förvaltare träffar dagligen våra depå-, lokal- och kontorshyresgäster.

Konkurrensen om stationshyresgästerna är stor men Jernhusens kommunikationsnära lägen och de stora naturliga flödena av människor genom stationerna

Många intressenter berörs av Jernhusens verksamhet. Läs mer om intressenterna på sidan 89.



är unika konkurrensfördelar. Under 2015 introducerades Jernhusen Academy, en skräddarsydd utbildning för i ett första steg alla dem som arbetar på våra stationer i Stockholm och Malmö.

En annan viktig kundgrupp på stationerna är kollektivtrafikens operatörer. De behöver tillgång till väntsalar för resenärerna och lokaler för personal-

utrymmen, biljettförsäljning samt information.

På våra depåer möts hyresgästerna av förvaltare med kompetens inom bland annat teknik, el och spår. På kombi-terminalerna ansvarar i stället upphandlade terminaloperatörer för den dagliga driften och kontakten med godstransportörer och åkerier. Jernhusen är i

dessa fall främst involverad i mer långsiktiga kundfrågor.

Felanmålningar från kunder omhändertags dygnet runt av Jernhusens egen driftledningscentral. Hit kan även tågoperatörer vända sig vid förseningar, så att väntsalarna hålls öppna utöver ordinarie öppettider.

Jernhusens senaste kundundersökning gjordes i början av 2014 och visade på förbättringar inom de områden som prioriterats sedan mätningen 2012. Den övergripande nöjdheten som mäts genom Nöjd Kundindex (NKI) minskade däremot med en enhet till 61. Nästa mätning av NKI genomförs i början av 2016.

Säkra depåer och terminaler

Säkerhetsfrågor har allra högsta prioritet på Jernhusens depåer och terminaler, vilket är en fråga vi diskuterar med de regionala kollektivtrafikmyndigheterna. Fastigheterna ska vara väl skyddade för att förhindra intrång och skador på anläggningen. Säkerhetsanpassningen sker successivt och allt fler fastigheter får ett fullgott skalskydd.

Trafiksäkerheten och arbetsmiljön förbättras kontinuerligt genom att fastigheterna och spårområdena renoveras och moderniseras. En viktig del i att upprätthålla säkerheten är att de som vistas inom området har relevant utbildning och nödvändig skyddsutrustning. Här har Jernhusen som fastighetsägare ett stort ansvar.

Jernhusens depåer är utformade för att garantera goda arbetsförhållanden med hög säkerhet för dem som arbetar i depån. Med tanke på de högspänningsledningar som finns i och omkring depåerna, riktas stort fokus på elsäkerhetsfrågor. System och rutiner förfinas ständigt i samarbete med våra hyresgäster för att kunna garantera en säker arbetsmiljö.

RESENÄRER OCH BESÖKARE PÅ STATIONERNA

Mer än 500 000 resenärer och besökare passerar dagligen genom Jernhusens stationer. Pendlingsresor, oftast inom de trafiksystem som landets regionala kollektivtrafikmyndigheter tillsammans med sina utförare ansvarar för, utgör en mycket viktig andel av det totala resandet.

På flera stationer finns stations- eller cityvärdar, som har kontakt med resenärerna och ser till att stationen fungerar för dem. Vårdarna hjälper resenärerna till rätta, svarar på frågor och tar vid behov hjälp av andra förvaltningsresurser för att säkerställa ordning och reda.

Jernhusens senaste resenärsundersökning gjordes i början av 2014 tillsammans med Trafikverket. Nöjdheten, mätt via Nöjd Resenärsindex (NRI), landade på 71, vilket var en ökning med tre enheter sedan mätningen 2012. Det finns en tydlig koppling mellan stationens utbud av service och butiker och resenärernas nöjdhet.

Trygg stationsmiljö

När vi utvecklar den stationsnära staden tar vi ett trygghetsgrepp på hela området. Trygghetsarbetet sker i nära samarbete med kommuner, polismyndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare och syftar till att minska otryggheten i staden generellt, inte flytta den till en annan plats. Även en hel och ren station bidrar till ökad trygghet och vi strävar hela tiden efter att förbättra kvaliteten på lokalvård och felavhjälpning.

Järnvägsstationer är offentliga platser, och under året har vissa stationers funktion försvårats när stora grupper socialt utsatta från andra EU-länder utnyttjat byggnaderna för andra ändamål än att resa. Utländska medborgare åtnjuter inte det skyddsnät som socialt utsatta svenska medborgare har rätt till. Därför blir det i dessa situationer viktigt för Jernhusen att söka samarbete med frivilliga hjälporganisationer. Jernhusen har gått med i nätverket *The European Charter for the development of social initiatives in train stations*. Medlemskapet innebär att vi förbinder oss att tillsammans med övriga medlemsorganisationer utveckla policyer och åtgärder för att komma tillrätta med de sociala utmaningar som kan förekomma inom stationsområdet. För att stödja medarbetarna i frågan har Jernhusen under året tagit fram en ny riktlinje för trygghet och säkerhet på ett socialt ansvarsfullt sätt. Som komplement finns också instruktioner för hur vi arbetar med enskilda frågor i stationsmiljöerna.

FÖRTROENDE HOS FINANSIÄRER

Jernhusen är med sitt statliga ägande och sin stabila finansiella ställning en bra motpart på den finansiella marknaden. Investerare och långgivare är positiva till aktivt hållbarhetsarbete eftersom hållbara investeringar efterfrågas allt mer av deras kunder. Jernhusen framhåller särskilt miljöklassificeringen av byggnader och arbetet med social hållbarhet i kontakten med investerare. Utöver löpande personlig kontakt är Jernhusens finansmarknadsdagar en viktig kontaktpunkt.

SAMVERKAN MED KOMMUNER OCH KOMMUNINVÅNARE

Jernhusens utveckling av kommunikationsnära stadsdelar liksom uppförandet av nya depåer och kombiterminaler förutsätter nära samarbete med kommuner och närboende. Genom tidig dialog med alla berörda kan deras intressen, framtida planer, naturvärden och sociala frågor tillvaratas för att få ett långsiktigt hållbart resultat. Att involvera kommuner och närboende kan också leda till en smidigare planprocess utan tidsödande överklagandeprocesser.

Ett exempel på samverkan och tidig dialog är utvecklingen av Region City runt Göteborgs Centralstation. I detta projekt har såväl Göteborgs Stad som invånare, både barn och vuxna, engagerats från start.

I stora projekt behöver även frågor kring gemensamma finansieringslösningar drivas. Investeringarna påverkar långt utanför Jernhusens fastigheter och därför är samarbete mellan privata och offentliga intressenter viktigt för ömsesidig anpassning och för att nå bästa resultat över fastighets- och kommungränser.

EN AKTIV ÄGARE

Ägaren fäster stor vikt vid att statliga bolag agerar föredömligt inom en rad områden. Enligt ägarpolicyn ska statligt ägda bolag efterleva de tio principerna i FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag om mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Under 2015 har ägaren analyserat hur de statliga bolagen arbetar med mänskliga rättigheter.

Jernhusen håller löpande kontakt med Näringsdepartementet och ägaren är representerad i styrelse och utskott.

Våra leverantörer

En förutsättning för Jernhusens verksamhet är nära och goda relationer med leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners. Årligen köper vi varor och tjänster från cirka 2 000 leverantörer.

Genom att använda leverantörer för att stödja verksamheten kan Jernhusen fokusera på kärnverksamheten: Goda kundrelationer, utveckling och förvaltning. Inköpen omfattar allt från husstommar och stationsmöbler till ledsagning och städtjänster.

INKÖP AV TJÄNSTER

Jernhusen ansvarar för planering av underhåll och utveckling av våra fastigheter och därtill hörande infrastruktur. Daglig drift sköts däremot av upphandlade driftentreprenörer med lokal närvaro. Driftentreprenörerna arbetar med rondering, reparationer och planerat underhåll och ser till att den dagliga driften av fastigheten fungerar som den ska. Jernhusen tar även hjälp av bland annat städbolag, vaktbolag och snöröjare för att skapa rena, trygga och säkra fastigheter. Andra typer av tjänster Jernhusen använder är till exempel tekniska konsulter, marknadsföring och utbildning.

Kostnaderna för inköp av vaktjänster ökade under 2015 beroende på att allt fler personer vistas på våra stationer. Ordningvakter och väktare representerar i sitt yrkesutövande både Jernhusen

och sitt vaktbolag. Som vår synliga, förlängda arm måste väktarnas beteende återspegla Jernhusens värderingar. Därför har våra säkerhetsansvariga daglig kontakt med våra väktare och diskuterar händelser och åtgärder.

INKÖP AV MATERIAL

Omfattande inköp görs även av olika slags material både vid nybyggnationer och vid löpande underhåll. För inventarier till de väntsalor som Jernhusen ansvarar för finns ett ramavtal som både våra förvaltare och andra fastighetsägare kan göra avrop från. I de byggprojekt som jobbar med någon miljöklassning används en materialdatabas, Byggvarubedömningen, för att veta att de material som används klarar kraven.

STORA ENTREPRENADER

De största inköpen sker i samband med att nya byggnader uppförs. Jernhusen har i de flesta fall egna byggprojektledare, men upphandlar alltid byggprojektering och byggentreprenörer.

Jernhusen har en projektmodell som styr hur projekt, inklusive byggprojekt, drivs från idé till genomförande. Vi har

också tagit fram ett kvalitetsprogram som hjälper oss att utveckla nya stadsdelar med en hög nivå av kvalitet och hållbarhet. Läs mer om stadsutveckling på sidorna 24–25.

I byggupphandlingar ställs höga krav på att projekten ska avslutas i tid, inom budget och med högsta säkerhet för alla inblandade. Byggnaderna ska vara hållbara och nyuppförda byggnader ska klara minst Miljöbyggnad silver eller motsvarande i något annat system, vilket innebär högre nivå än dagens regler och krav inom energi, ventilation och material. Certifiering är inte ett krav, då många av Jernhusens byggnadstyper inte täcks in av systemet. I många större byggprojekt är ambitionerna ännu högre och kan innefatta certifiering. Läs mer om nya projekt på sidorna 20–21.

TYDLIGARE KRAV VID INKÖP

Stora strategiska inköp sker genom Jernhusens inköpsavdelning för att säkerställa att krav ställs på hållbarhet, kvalitet och kostnadseffektivitet. Ständiga förbättringar genomförs för att komma tillrätta med att många äldre avtal saknar tydliga kravställningar. Jernhusens



Foto: Ulf Hinds

De största inköpen sker i samband med nybyggnationer. Jernhusen har i de flesta fall egna byggprojektledare men upphandlar alltid byggprojektering och byggtreprenörer.

avtalsportal har medfört bättre kontroll och uppföljning av avtal och inköpsavdelningen har under 2015 fått ett tydligare mandat i samband med inköp.

Jernhusens leverantörer ska följa vår uppförandekod, som togs fram 2014. Koden utgår från ILO:s kärnkonventioner och FN:s barnkonvention. Den ställer höga krav på att leverantörers och underleverantörers varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Leverantörerna gör ett formellt åtagande gällande uppförandekoden i samband med nya eller omförhandlade avtal. Under 2015 har Jernhusen tecknat avtal med uppförandekod med 94 leverantörer.

I dag kontrollerar inte Jernhusen systematiskt att leverantörer följer uppförandekod och miljökrav. Arbete pågår för att dessa krav ska kunna följas upp framöver.

Råvaror till byggmaterial kan innebära risker för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet. Jernhusen deltar bland annat i branschsamarbeten i dessa frågor, eftersom det är viktigt att vara en betydande beställare för att kunna sätta press på stora leverantörer.

För att effektivisera arbetet med mindre byggtreprenader och planerat underhåll har Jernhusen under året skrivit ramavtal med en rad utvalda byggtreprenörer. Detta för att säkerställa en god, enhetlig kvalitet över hela landet även när mindre entreprenörer används.

Under 2015 har Jernhusen även utvecklat arbetet inom de större byggprojekten genom att skriva allt fler samverkansavtal. Denna entreprenadform syftar till bättre kvalitet i projekten genom tätare samarbete med entreprenören och genom att entreprenörens kompetens kan användas tidigare i processen.

HÖGA KRAV PÅ MEDARBETARE

Det är viktigt att Jernhusen är en pålitlig affärspartner så att vi kan ställa motsvarande krav på våra leverantörer och samarbetspartners. Ansvar är omfattande både som arbetsgivare, fastighetsägare och byggherre. Alla medarbetare informeras genom en intern uppförandekod, med principer och värderingar kring affärsrelationer. Det finns ett tydligt regelverk om vad som är tillåtet att ta emot eller att erbjuda samt riktlinjer för

hur eventuella jävssituationer eller intressekonflikter ska hanteras.

Jernhusens medarbetare har utifrån sina roller olika befogenheter att teckna avtal och attestera fakturor, vilket regleras i Beslutsordning för Jernhusenkoncernen. Revisorerna följer regelbundet upp att denna beslutsordning följs genom stickprov i fakturasystemet.

Under 2014 infördes en whistleblowingtjänst, dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras. Tjänsten tillhandahålls via extern leverantör för att anonymiteten hos en rapportör ska kunna garanteras. Under 2015 inkom fem rapporter, vilka har hanterats av Jernhusens säkerhetschef och chefsjurist. Alla rapporter utom en har avsett frågor om säkerhet på station utan koppling till den typ av frågor som whistleblowingfunktionen är avsedd att hantera, alternativt berörde rapporterna över huvudet taget inte Jernhusens verksamhet eller fastigheter. Den rapport som varit mer av whistleblower-karaktär och berört en anställd, har efter utredning lämnats utan åtgärd. Jernhusen har dock besvarat samtliga rapporter genom tjänsten.

Engagerade medarbetare

Hållbart företagande förutsätter ett
hållbart arbetsklimat. Jernhusen prioriterar
värderingar, livsbalans och kompetensutveckling.

Vid årsskiftet uppgick antalet medarbetare till 201 (229). Under fjärde kvartalet omorganiserades affärsområdena Stationer och Depåer för att få ännu tydligare kundfokus. Tillsammans med en övergripande översyn av var arbetsuppgifter utförs samt nya systemlösningar som automatiserat tidigare manuella processer har det medfört att endast ett fåtal rekryteringar gjordes under 2015.

Huvudkontoret ligger i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verkssamma. Kontor finns också i Gävle, Göteborg, Hagalund (Solna), Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.

VÄRDERINGAR OCH FÖRETAGSKULTUR

Jernhusen strävar efter att vara ett föredöme i hållbart företagande, till exempel i jämställdhetsarbetet och i arbetet för mångfald och mot diskriminering. Policyer och förhållningssätt präglas av respekt för individen och en stark övertygelse om att välinformerade medarbetare blir mer engagerade.

Under 2015 har diskussioner kring Jernhusens företagskultur påbörjats i ledningsgrupp, bland chefer och inom vissa affärsområden. Diskussionerna kommer att fortsätta under 2016 och involvera alla medarbetare. Syftet är att kartlägga hur kulturen ser ut i dag och vad organisationen vill förstärka, för att sedan kunna utveckla kulturen i önskvärd riktning. Jernhusen arbetar utifrån

följande värdeord; flexibla, lyhörda, innovativa och nyfikna.

I början av varje år träffas Jernhusens alla medarbetare på en kick-off. Träffarna skapar möjligheter att lära känna kollegor från andra kontor, sprida information och goda exempel samt för att bygga en gemensam företagskultur.

LIVSBALANS SKAPAR ENGAGEMANG

Jernhusen arbetar strategiskt med friskvårdsarbete. Livsbalans är en förutsättning för att få engagerade medarbetare och vara en hälsobefrämjande arbetsplats. Det bidrar till ökad arbetsförmåga och effektivitet, högre frisknärvaro samt ökad andel medarbetare med god hälsa. Jernhusen erbjuder bland annat föräldraledighetstillägg och uppmuntrar sina medarbetare att använda det friskvårdsbidrag som finns. Samtliga medarbetare erbjuds även vartannat år att göra en friskprofil hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön.

För att förebygga arbetsplatsolyckor genomförs skyddsrondering och annat förebyggande arbete i samråd med facket på arbetsplatserna.

KOMPETENSUTVECKLING

För Jernhusen är kontinuerlig kompetensutveckling av alla medarbetare prioriterat. Ny kompetens gör att bolaget drivs framåt och att medarbetarna känner att de utvecklas hos Jernhusen. Alla anställda har medarbetarsamtal med sin

närmaste chef minst en gång per år och samtalet syftar bland annat till att diskutera fortsatt utveckling liksom genomgång av individuella mål och måluppfyllelse. Samtal genomförs också med nyanställda och de som ska sluta, för att kunna fånga upp Jernhusens styrkor och förbättringsområden.

Under 2015 har företagsgemensamma kurser i bland annat Excel och projektledning genomförts och medarbetarna har deltagit i ett stort antal externa kurser. Interna förflyttningar är ett annat sätt för medarbetare att utvecklas, samtidigt som Jernhusen behåller kompetens och förutsättningarna för samarbete förbättras.

Utifrån idén att individer med god självkännedom kan, vill och vågar driva företaget framåt investerar Jernhusen i det interna utvecklingsprogrammet UP. Det ettåriga programmet syftar till personlig utveckling, förbättrad kunskap om Jernhusens organisation och affär, vidgat nätverk och inte minst ökat engagemang och motivation. Intresset är stort för de åtta platser som erbjuds årligen.

Utöver utvecklingsprogrammet anordnas även Jernhusens ledarutvecklingsprogram LUP. LUP finns dels som ettårig grundutbildning för nya chefer, dels som fortsättningskurs. Totalt har 32 personer deltagit i LUP på olika nivåer under 2015.

Jernhusen har under året återigen tagit emot praktikanter från Teknisksprånget, vilket är ett praktikprogram på fyra

Foto: Johan Lygrell



I början av varje år träffas Jernhusens alla medarbetare på en kick-off. Vid den senaste kick-offen lades stort fokus på den gemensamma företagskulturen. Tid fanns också för hälsosamma aktiviteter och möjlighet att möta kollegor från andra kontor.

månader. Syftet är att ge gymnasie-avgångselever under 21 år en inblick i vad dagens ingenjörer arbetar med och inspirera fler till att söka ingenjörsutbildningar. För Jernhusen är programmet både en möjlighet att få nya perspektiv på aktuella frågor och att på ett tidigt stadium skapa relationer med potentiella medarbetare.

RÖRLIG LÖNEDEL

Rörlig lönedel är ytterligare ett sätt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare genom att förtydliga styrningen och öka engagemang så att bolagets mål kan nås. Alla medarbetare, utom vd och ledande befattningshavare, omfattas av rörlig lönedel.

Den rörliga lönedelen består av två delar; en del som baseras på utvecklingen av rörelseresultatet före värdeförändringar och en individuell del. Under 2015 uppnåddes målet för rörelseresultatet. Läs mer om rörlig lönedel i not 9.

MÄTNING AV ENGAGEMANG

Varje år genomförs medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI). EMI består av en enkät med ett antal frågor om engagemang. Resultatet sammanställs både för respektive affärsområde/gemensam enhet och för Jernhusen som helhet och används sedan som utgångspunkt för den utvecklingsprocess som fortsätter under hela året. EMI utgör ett av Jernhusens operativa mål för att få ytterligare incitament att utveckla medarbetarnas engagemang. Långsiktigt ska arbetet med EMI bidra till att stärka måluppfyllelse, resultat och kundengagemang.

Mätmetoden förändrades 2015 för att få ett mer tillförlitligt resultat och därför går det inte att jämföra utfallet bakåt i tiden. Från och med 2015 mäts engagemangsnivån inom sex områden: Att få, ge, samverka, utveckla, leda samt övrigt.

Svarsfrekvensen 2015 var 93 procent och utfallet ungefär i linje med året innan, även om förändringen av mät-

metod gör att åren inte är fullt jämförbara. IT-resurser var ett område där många såg förbättringspotential. Jernhusens IT-avdelning samlade därför under hösten in synpunkter och önskemål och tog fram en åtgärdsplan.

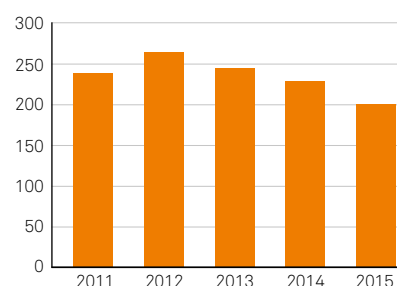
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under 2014 gick Jernhusen med i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv arbetsgivarindex (AVI). Det är ett index som beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personalekonomiska nyckeltal. Resultatet visar på hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades under 2015, baserat på data från 2014, hamnade Jernhusen på plats 3 av 241 medverkande företag. AVI är ett mycket användbart måttal för att kunna se nuläge och utvecklingsområden för att arbeta vidare med att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare.

Nyckeltal

	2015	2014	2013
Antal anställda	201	229	245
Genomsnittlig anställningstid, år	4,1	4,9	4,6
Personalomsättning, %	9,4	6,4	9,6
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsålder	46	45	45
Könsfördelning (kvinnor/män), %	47/53	47/53	45/55
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	49/51	56/44	49/51
Total sjukfrånvaro, %	2,0	1,5	1,6
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,7	0,7	0,9
varav långtidssjukfrånvaro, %	1,3	0,8	0,7

Antal anställda



Vi bryr oss

Jernhusen arbetar med en hållbar och långsiktig förvaltning av fastighetsbeståndet för att kunna erbjuda hyresgästerna trivsamma och ändamålsenliga lokaler till konkurrenskraftiga priser.

Jernhusens fastigheter omfattar en mängd olika byggnadstyper, från kontor och handel till verkstäder och lager. Byggnaderna varierar stort i ålder, från 1800-talet till nybyggda. Det skapar varierande möjligheter och utmaningar när alla ska förvaltas och utvecklas på bästa möjliga sätt, för att möta våra kunders behov.

MER MILJÖKLASSNING

Jernhusens mål gällande hållbara fastigheter innebär att alla fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att vi når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter ska ha nått minst motsvarande Miljöbyggnads klassificeringsnivå brons år 2020. Detta innebär att byggnaden ska nå dagens regler och krav inom energi, inomhusmiljö och material. Målet ställer höga krav på systematiskt förbättringsarbete och för att klara det pågår en rad aktiviteter inom samtliga affärsområden.

Jernhusens befintliga byggnader inventeras och handlingsplaner tas fram utifrån detta. Därefter genomförs olika typer av åtgärder i byggnaderna, exempelvis för att sänka energiförbrukningen, justera ventilationen eller avlägsna farliga ämnen. Åtgärderna leder till bättre kvalitet och lägre driftkostnader, vilket ökar byggnadernas attraktivitet och marknadsvärde.

Under 2015 har tre stationsbyggnader inventerats. Av samtliga stationsbyggnader uppfyllde fyra kraven motsvarande nivå Miljöbyggnad brons. Klassningen granskas i dagsläget internt och certifiering genomförs inte eftersom många av Jernhusens byggnadstyper inte täcks in av systemet som det ser ut i dag.

Under året inventerades även depåbyggnader för att åtgärder inför miljöklassning ska kunna vidtas. Inventeringen sker enligt samma system som för stationerna, men med tillägg för depåspecifika frågor. Under 2015 har inventering påbörjats i 29 depåbyggnader.

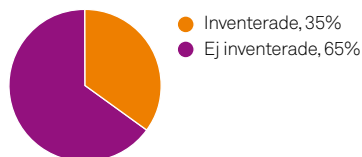
Godsterminaler ingår också i miljöbyggnadsarbetet och i år har arbetet skett på två sätt. Dels genom inventering av befintligt bestånd och dels genom att arbeta med systemet i nybyggnadsprojekt. Under året har en godsbyggnad inventerats och fyra av byggnaderna uppfyller kraven motsvarande nivå Miljöbyggnad brons. Även här klassas byggnaderna internt.

Vid nybyggnation är kraven för Jernhusens projekt högre. Då ska byggnaden certifieras enligt minst Miljöbyggnad silver eller motsvarande i något annat system. Detta görs via Sweden Green Building Council (SGBC), en förening som verkar för grönt byggande vilken Jernhusen är medlem i. Exempelvis används i Malmö det internationella systemet BREEAM där byggnaden Glasvasen ska klara nivå Excellent och blivande Foajén siktar på att nå Outstanding, vilket är den högsta nivå som går att nå inom BREEAM.

Inventerade och klassade byggnader 2015

MSEK	Inventerade	Klassade
Stationer	3	4
Stadsprojekt	0	0
Depåer	29	0
Godsterminaler	1	4
Totalt	33	8

Total andel inventerade byggnader



Total andel miljöklassade byggnader



GRÖNARE HYRESAVTAL

För att ständigt förbättra oss och våra fastigheter har Jernhusen börjat implementera Gröna hyresavtal. Det innebär att hyresvärden och hyresgästen gör ett gemensamt åtagande kring miljöfrågor i fastigheten för att göra lokalerna bättre för miljön. Avtalet kompletteras med en handlingsplan för att kunna följa upp arbetet. Exempel på aktiviteter är informationsutbyte om miljöarbetet, miljöhän- syn vid materialval, och samverkan för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.

Jernhusen har under 2015 skrivit Gröna hyresavtal med samtliga hyres- gäster i Glasvasen och med hyresgästen i Eldaren. Gröna hyresavtal ger Jern- husen ett verktyg för att diskutera miljö- frågorna med kunderna på ett struktu- rerat sätt, vilket kan ge bättre utväxling av arbete som redan genomförts samti- digt som våra kunder blir nöjdare.

EFFEKTIVARE ENERGI- ANVÄNDNING

Inventering inför miljöklassning av Jern- husens fastigheter visar vanligtvis på relativt hög energianvändning och där- för drivs sedan flera år olika energi- effektiviseringsprojekt. Att sänka energi- förbrukningen är prioriterat för att minimera fastighetsbeståndets klimat- påverkan, i linje med målet hållbara fastigheter. Lägre energianvändning innebär även lägre kostnader för Jern- husen och möjligheten att kunna erbjuda attraktiva och energisnåla lokaler.

Jernhusens energieffektiviserings- projekt bygger på att en grundlig utredning genomförs utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Därefter

prioriteras i första hand driftoptimering, följt av återinvesteringar i tekniska sys- tem och ombyggnation. Genom att ett helhetsgrepp tas kan fler åtgärder genom- föras, då lönsamma investeringar bekos- tar mindre lönsamma. Ett nära samar- bete med våra kunder är viktigt för att nå goda resultat.

Förbrukningen av fastighetsenergi, främst i form av värme och el, har mins- kat kontinuerligt sedan arbetet inleddes tack vare att förändringar har genom- förts och att befintliga anläggningar har optimerats. För depåerna går det ofta inte att särskilja verksamhetsenergi och fastighetsenergi, och därför mäts energi- målet på den totala energin. Detta gör att även förbrukningen på våra ban- gårdar i vissa fall inkluderas.

Under senare år har fokus främst varit att kontrollera att byggnader inte har onormal drift samt att byta ut energiför- brukande portar, belysningsarmaturer och optimera installationssystem. Tack vare detta arbete minskade energiför- brukningen i jämförbart bestånd med 2 procent under 2015.

Jernhusen deltar aktivt i nätverk och intresseorganisationer som behandlar energifrågor för att fortsätta att utveckla energiarbetet. En sådan organisation är BELOK, där energifrågor och möjliga lösningar för att minska förbrukningen diskuteras och testas.

FÄRRE FÖRORENINGAR

På merparten av Jernhusens industri- fastigheter, vilka omfattar depå- och godsfastigheter, finns gamla mark- föroreningar efter många års tung indu- striell verksamhet. Jernhusen kartlägger var dessa föroreningar finns och ombe-

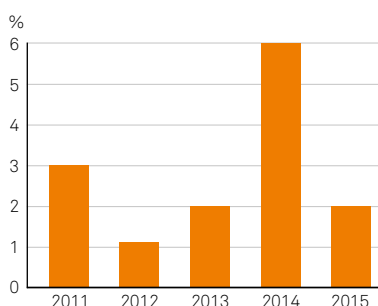
sörjer vid behov sanering för att förhin- dra att föroreningar skadar omgiv- ningen. Sanering möjliggör också att marken kan användas på nya sätt.

Arbetet med att ta hand om mark- föroreningar sker i nära samarbete med kommun och kunder. Krav på kartlägg- ning och sanering kommer i flera fall från kommuner, men sker också på fri- villig basis av Jernhusen utifrån försik- tighetsprincipen. Kostnader för mark- sanering av historiska miljöskulder täcks av staten genom ett avtal som tecknades i samband med bolagiseringen. Föroreningar som har orsakats efter bolagiseringen ingår inte i detta avtal.

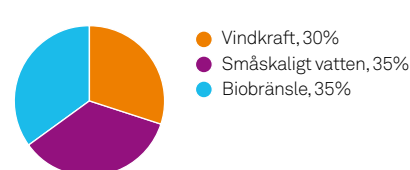
Under året har Jernhusen genomfört sanering på två depåfastigheter i Göte- borg för att möjliggöra etablering för hyresgäster. Vi genomförde också flera markundersökningar under året, bland annat i Östersund, Sävenäs, Malmö, Fjällbo och Mjölby. Undersökningarna görs vanligtvis för att kartlägga eventu- ell föroreningsförekomst eller klargöra om något åtgärdsbehov föreligger. Detta sker ofta inför olika projekt eller inför en försäljning av en fastighet. Mindre sane- ringar genomförs även i samband med projekt. Exempel på detta är sanering vid Sävenäs Depå. Läs mer om arbetet med marksaneringar på sidan 91.

Även i dag kan utsläpp av miljöfarliga ämnen inträffa. Jernhusen arbetar till- sammans med kunderna och respektive kommun för att säkerställa att verksam- heten bedrivs på ett säkert och miljö- riktigt sätt. Ett exempel är vårt pågående arbete med att förbättra ledningsnäten för vatten och avlopp på våra fastigheter, för att minska risken att föroreningar sprids.

Energieffektivisering i jämförbart bestånd

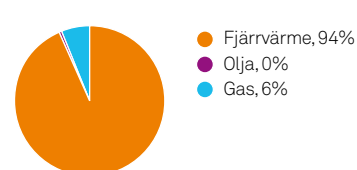


Inköpt el 2015, ursprung



Jernhusen använder 100 procent förnyelsebar el. Detta säkerställs genom inköp av ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el.

Inköpt värme 2015, källor



Jernhusen har de senaste åren arbetat aktivt för att konvertera oljeuppvärmda byggnader till fjärrvärme. Oljans andel är numera nära noll. I dagsläget saknas förutsättningar för att ansluta de få kvarvarande anläggningarna till fjärrvärme.

Bolagsstyrningsrapport 2015

För att säkerställa att Jernhusen styrs på ett effektivt sätt och för att skapa långsiktiga värden för ägaren är ansvarsfördelningen tydlig mellan bolagets beslutsinstanser. Fungerande processer och styrdokument finns på plats.

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

- Utveckling och samarbete inom branschen.
- Strategi, med särskilt fokus på att förtydliga strategiska ställningstaganden och mål för kund, projektverksamhet, effektivitet, hållbarhet och företagskultur.
- Investeringar i fastighetsbeståndet.
- Jernhusens bidrag till ökat kollektivt resande och nöjdare resenärer, inklusive utmaningar med flyktingar och EU-migranter på stationerna.

befattningshavare i företag med statligt ägande) samt riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande.

Bolagsstyrningsrapporten för 2015 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av Koden. Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en lagstadgad genomgång av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidan 83.

VIKTIGA FRÅGOR 2015

- Hållbarhet, med särskilt fokus på social hållbarhet och koncernens övergripande hållbarhetsmål. Hållbarhetsarbetet och -målen har även diskuterats med ägaren.
- Kundrelationer och kundnöjdhet.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

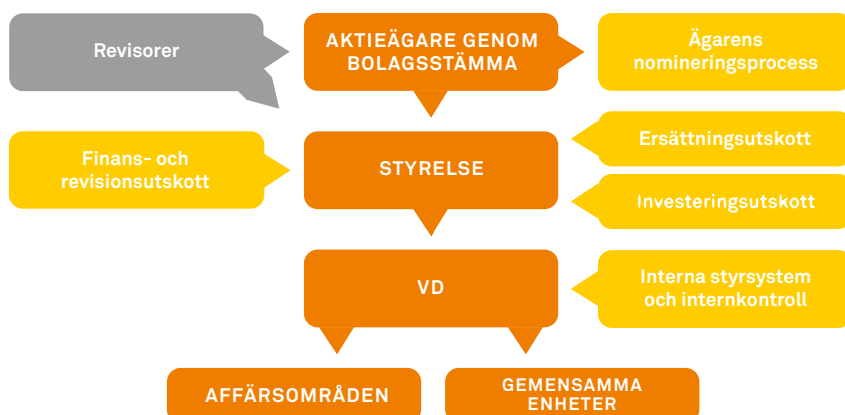
Styrningen av Jernhusen utgår från Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande (inklusive riktlinjer för anställningsvillkor för ledande

Jernhusens uppdrag enligt bolagsordningen

"Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknäpning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intresse-

bolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknäpning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet."

Jernhusens övergripande struktur för bolagsstyrning



Exempel på styrande externa regelverk

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Affärspolicy
 - Finanspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy
 - Policy hållbart företagande

Avvikelser från Koden

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i statens ägarpolicy. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.3–1.4, 2.1–2.7, 4.6, 8.1 och 10.2.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters oberoende i enlighet med regel 4.5 och del av regel 2.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

Ägarstyrning

Aktieägarens, det vill säga svenska statens, rätt att besluta i Jernhusens angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Statens ägande i Jernhusen förvaltas av Näringsdepartementet.

Ägaren har på bolagsstämman beslutat Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Från och med 1 januari 2014 styrs Jernhusen även av de hållbarhetsmål som styrelsen har beslutat. Läs mer om Jernhusens målstruktur på sidan 8 och utfall på finansiella mål och hållbarhetsmål på sidorna 10–11.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt infly-

tande. Årsstämma ska enligt statens ägarpolicy hållas senast den 30 april varje år.

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

Årsstämma 2015

Den senaste årsstämman ägde rum den 27 april 2015 i Stockholm. Ordförande var Ingela Lindh och ägaren representerades av Christine Leandersson från Näringsdepartementet. Allmänheten var inbjuden och gavs möjlighet att ställa frågor till bolagets styrelse och ledning.

Årsstämman beslöt bland annat att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 113 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 6 maj 2015. Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på Jernhusens webbplats, www.jernhusen.se.

Under 2015 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2016

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2016 i Stockholm.

STYRELSE

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

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt statens riktlinjer koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag som inte är marknadsnoterade av enheterna för statligt ägande. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds. Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas. Syftet är att ta tillvara den kompetens som finns hos personer med olika bakgrund, kompetensområden och erfarenhet.

Styrelsens sammansättning

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Efter årsstämman 2015 bestod styrelsen av sju stämموvalda ledamöter och en arbetstagarrepresentant. Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Kristina Ekengren, Jakob Grinbaum, Kjell Hasslert, Anders Kupsu, Kerstin Lindberg Göransson, Ingegerd Simonsson och Christel Wiman. Årsstämman omvalde även Kjell Hasslert till styrelseordförande.

Arbetstagarorganisationerna har rätt att utse två representanter utan suppleanter till styrelsen. Under 2015 har Thomas Franzon representerat SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

STYRELSE



Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013.

Född: 1953

Utbildning: Socionom

Huvudsaklig sysselsättning:

Egen företagare, styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i RFSU och Solveco. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium, Täljehallen och Parken Zoo.

Tidigare befattningar: Koncernchef Telge, stadsdirektör Södertälje kommun.



Kristina Ekengren

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 2014.

Född: 1969

Utbildning: Magisterprogrammet i företagsekonomi

Huvudsaklig sysselsättning:

Kansliråd Näringsdepartementet

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i SBAB Bank AB, Teracom Boxer Group AB och V.S. VisitSweden AB.

Tidigare befattningar: Kansliråd Finansdepartementet, departementssekreterare Finansdepartementet, finansanalytiker Delphi Economics.



Jakob Grinbaum

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1949

Utbildning: Fil kand

Huvudsaklig sysselsättning:

Styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i Oscar Properties Holding. Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB. Styrelseledamot i IK Sirius och Stiftelsen Östgötagården Uppsala. Medlem av Advisory Board i Genesta Property Nordics AB.

Tidigare befattningar: Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).



Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013.

Född: 1962

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Vd Skandia Fastigheter AB

Tidigare befattningar: Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden, vice vd Skanska Sverige, vd Skanska Fastigheter Stockholm.



Kerstin Lindberg Göransson

Styrelseledamot sedan april 2014. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan april 2014.

Född: 1956

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning:

Vd Akademiska Hus

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Byggherrarna.

Tidigare befattningar: Flygplatsdirektör Swedavia Stockholm Arlanda Airport, ekonomi- och finansdirektör samt vice vd i Scandickoncernen.



Ingegerd Simonsson

Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2012.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Vice vd på NCC Construction Sweden

Tidigare befattningar: Vd Hercules Grundläggning, chef verksamhetsutveckling NCC Entreprenad Sverige, chef verksamhetsutveckling region Anläggning Stockholm/Mälardalen NCC.



Christel Wiman

Styrelseledamot sedan 2011. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2011.

Född: 1950

Utbildning: Jur kand

Huvudsaklig sysselsättning:

Seniorkonsult, projektledare Stockholms Borgerskap

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseordförande i Statens bostadsomvandlings AB (SBO). Styrelseledamot i Danderyds sjukhus och Stockholms Köpmansklubb.

Tidigare befattningar: Vd Branschföreningen Tågoperatörerna, vd KFS Företagsservice, vd Stockholms Hamn, förhandlingsdirektör Posten, förhandlingschef och vice vd Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR), vd Sweden Hotels (SHR), vd Sweden Hotels.



Thomas Franzon

Arbetstagarrepresentant sedan 2003, utsedd av SACO-förbundet Trafik och Järnväg.

Född: 1949

Utbildning: Byggnadsingenjör

Huvudsaklig sysselsättning:

Projektledare Jernhusen

Andra väsentliga uppdrag:

Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg.

Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. En av ledamöterna kommer från den offentliga sektorn och sex från näringslivet. I enlighet med statens riktlinjer är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet. De senaste åren har ägaren aktivt nominerat ledamöter med stort engagemang och kompetens inom hållbarhetsfrågor. Det har medfört att Jernhusens styrelse inför beslut fäster stor vikt vid konsekvenser för såväl social, ekonomisk som miljömässig hållbarhet. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering.

Styrelsens egen utvärdering

Under året har styrelsens arbete utvärderats löpande i flera avseenden. Som avslutning på varje styrelsemöte utvärderar styrelsen det genomförda mötet. Slutsatserna påverkar kommande styrelsemöten.

Styrelseutskottet utvärderar årligen sitt arbete och drar slutsatser som sedan återspeglar till styrelsen.

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. Tidigare år har utvärdering skett genom ett enkätförfarande. För 2015 genomfördes utvärderingen genom diskussion av förberedda frågeställningar. Frågeställningarna handlade bland annat om relevansen av de frågor som behandlas på styrelsemöten och i utskott, om kompetensbehov, arbetsklimate, styrkor och förbättringsområden samt om eventuella fördjupningsområden under 2016.

Den årliga utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet har även rapporterats till Näringsdepartementet.

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Vd och styrelseordförande stämmer även av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar och regler, bland annat Koden, statens ägarpolicy, riktlinjer för företag med statligt ägande och

riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande.

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

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget
- Hållbarhetsmål
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd
- Policydokument och instruktioner till vd
- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal
- Investeringar över 10 miljoner kronor.

Styrelsearbetet under 2015

Under 2015 hölls nio styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt firmateckningsrätt. Fyra av styrelsens sammanträden, varav ett telefonmöte, ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké. Under året har inte några extra styrelsemöten hållits.

Vid årets samtliga styrelsemöten lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen. På några styrelsemöten har styrelseledamöterna även stämt av, utan närvaro av vd och vice vd, att Jernhusen är på rätt väg utifrån uppdraget.

Styrelsen har under året noggrant följt och gett inspel och inriktning på hållbarhetsarbetet med ett särskilt fokus på social hållbarhet och koncernens övergripande hållbarhetsmål. Aktiviteter för att öka det kollektiva resandet och få nöjdare resenärer har diskuterats, liksom utvecklingen av bolagets proaktiva arbete med, såväl som konsekvenserna för verksamheten av, det ökande antalet flyktingar och EU-migranter på stationerna. Läs mer om utfall för hållbarhetsmålen på sidan 11.

Relationen till kunder och affärsmodeller har också varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Frågor som diskuterats är bland annat hur kundernas behov bättre kan tillgodoses och hur affärsmodeller med transparent kostnadsprissättning på väntsalar och på infrastruktur i depåerna kan utformas. Läs mer om Jernhusens kunder på sidorna 30–31.

En stående punkt på styrelsemötena har varit större investeringar och förvärv, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna. Styrelsen har under året diskuterat utvecklingen av Jernhusens stationsnära områden, liksom engagemanget i intressebolagen i Nationalarenan. Läs mer om projektverksamheten på sidorna 20–21.

Styrelsen gör varje år ett studiebesök, antingen till någon av Jernhusens verksamheter eller med koppling till Jernhusens uppdrag. Studiebesöket 2015 var en rundtur i Mälardalen, där styrelsen besökte Jernhusens projekt i bland annat Uppsala (Eldaren), Örebro (CV-området) och Stockholm (Stockholm Årsta Kombiterminal). Styrelsen har därutöver hållit ett av de ordinarie mötena på Hagalunds Depå för att i samband med mötet få en introduktion till den verksamhet som bedrivs där.

Styrelsens utskott

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

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska säkerställa att riktlinjer för dessa områden följs samt ansvara för att Jernhusen följer Koden.

Utskottet ansvarar även för att bereda Jernhusens program för rörlig lönedel, både genom att bereda mål för kommande år och att utvärdera föregående års mål. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen. Utskottet följer också

bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2015 av Kjell Hasslert (ordförande), Kristina Ekengren och Christel Wiman. Från Jernhusen deltar även vd och HR-chef i alla möten.

Under 2015 sammanträdde ersättningsutskottet fyra gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar och lönefrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen

håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna, revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Utskottet har även i uppgift att bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering.

Finans- och revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offert.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2015 av Kristina Ekengren (ordförande), Kerstin Lindberg Göransson och Ingegerd Simonsson. Jernhusens ekonomidirektör samt i många fall cheferna för Redovisning respektive Finans deltar i utskottets möten. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde fem gånger under 2015. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2015	2014	2013
Styrelseordförande	225 000	225 000	225 000
Styrelseledamot	120 000	120 000	120 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet (tidigare revisionsutskottet)	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	30 000	Arvode utgick ej
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	Arvode utgick ej

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2015 till årsstämman 2016. Ersättning utgår inte till arbetstagarrepresentant eller ledamot anställd av Regeringskansliet.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2015

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investeringsutskottet	Arvode för styrelsearbete, SEK	Arvode för utskottsarbete, SEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, investeringsutskottet samt ersättningsutskottet)	9/9	4/4		8/8	295 700	78 800
Kristina Ekengren (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	9/9	4/4	5/5		–	–
Jakob Grinbaum	9/9			8/8	120 000	60 000
Anders Kupsu	9/9			8/8	120 000	60 000
Kerstin Lindberg Göransson	8/9		5/5		120 000	60 000
Ingegerd Simonsson	9/9		5/5		120 000	60 000
Christel Wiman	9/9	3/4			157 700	26 300
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant)	9/9				–	–

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2015. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Kjell Hasslert och Christel Wiman har fakturerat via bolag. Enligt stämmobeslut inkluderar utbetalt arvode därför även sociala avgifter. Läs mer om arvoden i not 9.

Investeringsutskott

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

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Varje kvartal sker genomgång av projektrapporter och projektrevisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2015 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu och Jakob Grinbaum. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2015 hölls åtta sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2015 beslutade att arvoden för arbete i styrelse och utskott skulle lämnas oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare, att ingen ersättning utgår till arbetstagarrepresentant eller till ledamot anställd av Regeringskansliet. Läs mer om arvoden i not 9.

REVISORER

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Årsstämman väljer revisor och Jernhusen biträder ägaren vid framtagande av utvärdering och förslag på revisorer.

Vid årsstämman 2015 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Magnus Fredmer som huvudansvarig. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2016.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till finans- och revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att delårsrapporten januari–september och årsredovisningen fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Revisorerna deltog vid tre av finans- och revisionsutskottets möten 2015 samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Magnus Fredmer

Revisor i Jernhusen sedan 2009.

Huvudansvarig sedan 2012.

Född: 1964

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad

revisor Ernst & Young AB

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum,

Vasakronan, HEBA, Niam Fonder, Sagax och

Svenska Bostäder.

STYRNING AV JERNHUSEN

Bolagsstämman har beslutat de finansiella målen som utgör ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget. Styrelsen har även beslutat de strategiska hållbarhetsmålen, vilka anger riktningen för den verksamhet som bedrivs. Dessa mål följs upp genom tre mätetal. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidorna 8–11.

Jernhusen strävar efter att bli ett hållbart företag och har en målstruktur som med utgångspunkt från hållbarhetsmålen har anpassats för att nå dit. Arbetet styrs även av Jernhusens ledningssystem, som inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från markföreningar och energimätare till fakturerings och tillgänglighet på stationerna.

För att ytterligare integrera hållbarhetsfrågorna i beslutsprocesser ger affärsområdenas miljöresurser rekommendationer till sina respektive affärsområdeschefer inför större beslut, exempelvis investeringsbeslut i Jernhusens affärsråd. Dessa resurser ingår i bolagets miljöstrategigrupp, som bereder och samordnar frågor inom Jernhusens miljöarbete. Vd fattar därefter beslut efter samråd med Jernhusens ledningsgrupp eller respektive projekts styrgrupp.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer. Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna kod följs. Styrning utövas också via den beslutsordning som vd har fastställt. Beslutsordningen anger

samtliga medarbetares befogenheter utifrån roll.

Sedan 2010 används en koncern-gemensam projektledningsmetodik för gemensam rapportering, nomenklatur, kontoplaner och skall-krav i samtliga projekt.

Affärsområden

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

De fyra affärsområdena *Stationer*, *Stadsprojekt*, *Depåer* och *Godsterminaler* äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Läs mer om affärsområdena på sidorna 22–29.

Gemensamma enheter

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Bygg & Fastighetsutveckling har kompetens kring utveckling och genomförande av projekt, inköp och transaktioner.

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

Human Resources ger stöd och råd i personalrelaterade frågor.

Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation för att stödja affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke.

Vd och ledningsgrupp

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

Vid utgången av 2015 bestod Jernhusens ledningsgrupp av nio personer. En position var vakant. Ledningsgruppen sammanträdde 14 gånger under året för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Under 2015 ägnade ledningsgruppen stor uppmärksamhet åt hållbarhet,

främst social hållbarhet, kunder och andra viktiga intressenter, intern effektivitet samt projektverksamheten. Jernhusens kultur och värderingar har också varit ett återkommande tema vid ledningsgruppens möten.

Utvärdering av vd

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

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

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

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

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

Styrelsen kan, enligt Jernhusens riktlinjer, i särskilda fall frånga beslutade riktlinjer. Styrelsens motiv måste i dessa fall dokumenteras.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd och vice vd är 65 år enligt avtal.

Övriga ledande befattningshavare, exklusive vd och vice vd, omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

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

För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är tolv månader, vilket är en avvikelse från riktlinjerna som har beslutats av

årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde.

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

Ersättningarna överensstämmer med regeringens riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande, förutom med ovan nämnda undantag.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2015 framgår av not 9.

Rörlig lönedel

Alla medarbetare, utom ledande befattningshavare, som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga mindre än sex månader under aktuellt år omfattas av rörlig lönedel. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp kan få rörlig lönedel om maximalt två månadslöner. För övriga medarbetare kan rörlig lönedel uppgå till maximalt en månadslön.

Syftet med rörlig lönedel är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera och behålla 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 rörlig lönedel efter att årsbokslut har fastställts och efter godkännande av styrelsen. Styrelsen har beslutat att företagsgemensam rörlig lönedel för 2015 ska utbetalas, eftersom målet för rörelseresultatet uppnåddes.

LEDNING



Kerstin Gillsbro

Vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

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

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Balco och Stena Fastigheter.



Anders Bäck

Ekonomidirektör/vice vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2003.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansbefattningar inom Swedcarrier, TeliaSonera, Investor och AkzoNobel.

Andra väsentliga uppdrag:

Styrelseledamot i Svenska Skidförbundet.



Daniel Daagarsson

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2010.

Född: 1973

Utbildning: Tekn kand och MBA

Tidigare befattningar: Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, olika befattningar inom Bombardier, Electrolux och Skanska.



Åsa Dahl

Chef Affärsområde Depåer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

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



Lotta Fogde

Chef Kommunikation och hållbarhet

Interim i ledningsgruppen sedan juni 2015.

Anställd sedan januari 2016.

Född: 1966

Utbildning: Bachelor of Arts (B.A.) in political science and cinema, pol mag-studier

Tidigare befattningar: Kommunikationsdirektör LKAB och KPMG, statssekreterare Regeringskansliet, journalist Sveriges Radio.



Henrik Fontin

Tillförordnad chef HR

I ledningsgruppen sedan november 2015.

Född: 1978

Utbildning: Beteendevetare med M.Sc. i psykologi

Tidigare befattningar: HR-chef på Dagens Nyheter och Plantagen Sverige, Head of Talent Intelligence på Swedbank samt HR Business Partner och tf HR-chef IKEA Barkarby.



Mats Hubertsson

Chef Bygg & Fastighetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2013.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Distriktschef Skanska samt delägare och olika befattningar inom Projektgaranti.



Micael Svensson

Chef Affärsområde Godsterminaler

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.

Född: 1961

Utbildning: Marknadsekonom

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.



Ann Wiberg

Chef Affärsområde Stadsprojekt

Anställd 2001 och i ledningsgruppen sedan 2004.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.

Ingrid Christensson slutade som Chef Kommunikation i maj och ersattes i juni av Lotta Fogde som interim. I januari 2016 anställdes Lotta Fogde som permanent chef kommunikation och hållbarhet.

Micael Svensson lämnade i november över befattningen som tillförordnad chef HR till Henrik Fontin.

Foto: Per Myrehed

Styrelsens rapport om intern kontroll

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

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

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

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

KONTROLLMILJÖ

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

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till verkställande direktören. Finans- och revisionsutskottet är beredande och både vd och finans- och revisionsutskottet har till ansvar att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer, bland dem en uppförandekod, som defi-

nierar ansvar och åtaganden och beskriver den kultur styrelsen vill ska prägla verksamheten. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidan 41.

RISKHANTERING

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

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas.

Läs mer om riskarbetet på sidorna 12–13 och om finansiella risker på sidorna 15–16.

KONTROLLAKTIVITETER

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

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

också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet.

Jernhusen har en intern projektrevisor som på uppdrag av styrelsen reviderar projekt överstigande 100 miljoner kronor. Projektrevisorn reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen.

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

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

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

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



Foto: Björn Rudnert

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	48
Rapport över finansiell ställning	51
Eget kapital	53
Kassaflödesanalys	53

Moderbolaget

Resultaträkning	55
Rapport över totalresultat	55
Balansräkning	56
Eget kapital	57
Kassaflödesanalys	57

Redovisnings- och värderingsprinciper	58
---	----

Noter

Not 1	Segmentsrapportering	63
Not 2	Koncerninterna transaktioner	64
Not 3	Transaktioner med närstående	65
Not 4	Fastighetsintäkter	65
Not 5	Fastighetskostnader	66
Not 6	Försäljning aktier i dotterbolag	66
Not 7	Central administration och strategisk utveckling	66
Not 8	Ersättning till revisorer	67
Not 9	Personal och styrelse	67
Not 10	Ränteintäkter och liknande resultatposter	69
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	69
Not 12	Skatt	69
Not 13	Förvaltningsfastigheter	70
Not 14	Maskiner och inventarier	71
Not 15	Andelar i koncernbolag	72
Not 16	Andelar i intressebolag och joint ventures	73
Not 17	Räntebärande fordringar	74
Not 18	Kundfordringar	75
Not 19	Övriga fordringar	76
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76
Not 21	Eget kapital	76
Not 22	Uppskjuten skatt	77
Not 23	Räntebärande skulder	77
Not 24	Övriga skulder	78
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
Not 26	Ställda panter och eventalförpliktelser	78
Not 27	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	79
	Vinstdisposition	81

Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31 ¹⁾
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1-4	788,7	747,5
Energi	1-4	107,6	109,8
Övriga intäkter	1-4	376,5	323,7
Summa fastighetsintäkter		1 272,8	1 181,0
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-274,2	-240,6
Energi		-129,9	-134,6
Underhåll		-53,9	-65,5
Fastighetsskatt		-5,0	-6,1
Fastighetsadministration		-193,3	-202,3
Summa fastighetskostnader	5	-656,3	-649,2
Driftöverskott		616,5	531,8
Central administration	7	-41,9	-37,9
Strategisk utveckling	7	-12,6	-13,3
Rörelseresultat före värdeförändringar		561,9	480,6
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	16	10,3	2,0
Värdeförändringar fastigheter		952,7	239,2
Rörelseresultat	8-9	1 524,9	721,8
Resultat från andelar i intressebolag	16	-198,9	-20,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1,2	4,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-93,9	-129,2
Värdeförändringar derivat		73,8	-221,8
Resultat före skatt		1 307,1	355,2
Aktuell skatt	12	-0,8	-0,7
Uppskjuten skatt	12	-322,2	34,6
Årets resultat		984,1	389,2
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		984,1	389,2
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		894,3	387,9
Innehav utan bestämmande inflytande		89,8	1,3
Resultat per aktie, SEK		223,6	97,0
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

¹⁾ Uppställningsformen är ändrad i december 2015, vilket innebär att resultat från andelar i intressebolag och joint ventures inte längre ingår i rörelseresultatet före värdeförändringar.

Jämförbart fastighetsbestånd

MSEK	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Fastighetsintäkter	1 272,8	1 195,1
Fastighetskostnader	-650,6	-630,8
Driftöverskott	622,0	564,3
Rörelseresultat före värdeförändringar	567,6	513,1

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 273 (1 181) MSEK, en ökning med åtta procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på högre hyresintäkter, huvudsakligen från Stationer och Godsterminaler, samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltning, det vill säga användning av järnvägsspår på godsterminaler och depåer.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 944 (878) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,4 (3,6) år. Förändringen av hyresvärdet beror främst på nyuthyrningar inom Stationer och Depåer.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 31 (87) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 2 (38) MSEK. De största uthyrningarna under året gjordes till Zound Industries och ett kontorshotell på Stockholms Centralstation, Västtrafik på depåer i Göteborg samt ett antal uthyrningar i Glasvasen i Malmö.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 4,1 (4,7) procent. Minskningen beror främst på uthyrningar i Tillberga och Hagalund. Den ytmässiga vakansgraden var 18,7 (17,9) procent och ökningen beror främst på ledig depåkapacitet i Notviken.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 377 (324) MSEK, en ökning med 16 procent, vilket främst beror på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen. Av övriga intäkter avser 201 (171) MSEK kontrakterade och 176 (153) MSEK rörliga intäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 656 (649) MSEK, vilket främst beror på att driftkostnaderna har ökat till följd av nedskrivningar av osäkra kundfordringar.

Strategisk utveckling

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till -13 (-13) MSEK.

Rörelseresultat före värdeförändringar

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 17 procent till 562 (481) MSEK. Ökningen beror främst på högre hyresintäkter och högre intäkter från infrastrukturförvaltningen och reklam och media.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat och uppgick till 1 273 (1 195) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd ökade med tio procent och uppgick till 568 (513) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från centralstationerna i Stockholm och Malmö, från godsterminalerna och infrastrukturförvaltning samt från reklam och event.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen under året uppgick till 953 (239) MSEK, motsvarande 7,1 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 948 (145) MSEK, varav driftnettoeffekten stod för -69 (-90) MSEK, projektresultat för 369 (-31) MSEK samt 648 (266) MSEK beroende på sänkta direktavkastningskrav.

Under året har direktavkastningskraven sänkts i två omgångar, i första och fjärde kvartalet. Totalt har direktavkastningskraven under året sänkts med 0,25–0,50 procentenheter på ett antal stations- och kontorsfastigheter i och runt om Stockholm, Göteborg och Malmö samt på strategiskt belägna depåfastigheter. Sänkningarna under året stöds av den externa värderingen som är utförd av Cushman & Wakefield.

Den negativa driftnettoeffekten förklaras av nedlagt och ökat underhåll samt att den låga inflationen inte har bidragit till någon indexuppräknings under året. Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten samt positiva värdeförändringar i samband med avyttringar.

Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till 5 (94) MSEK.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,2 (6,6) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen har en extern värdering gjorts av 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde. Den externa bedömningen är 641 MSEK högre, motsvarande fem procent, än den interna bedömningen. En normal säkerhetsmarginal i fastighetsvärdering återfinns inom intervallet +/- 5–10 procent. På portföljnivå är därför differensen inom säkerhetsmarginalen.

Nettouthyrning

MSEK	2015	2014
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	23,9	39,7
Omförhandlingar	7,5	35,9
Avflyttning	-29,1	-37,9
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	2,3	37,7
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	37,6	50,2
Avflyttning	-8,8	-1,0
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	28,8	49,1
Nettouthyrning totalt	31,1	86,8

Specifikation av värdeförändring

MSEK	2015	2014
Realiserad värdeförändring	4,5	93,7
Orealiserad värdeförändring	948,2	145,5
Driftnettoeffekt	-68,9	-89,6
Projektresultat	369,1	-30,6
Direktavkastningskrav	647,9	265,7
Summa värdeförändringar	952,7	239,2

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -292 (-145) MSEK, varav -30 (-20) MSEK utgjordes av resultatandelar i intressebolag. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på lägre upplåningskostnad till följd av lägre marknadsräntor samt en nedskrivning om -169 MSEK av Jernhusens ägarandelar i Arenabolagen, som äger och driver Nationalarenan i Solna. Nedskrivningen har gjorts utifrån en bedömning av Jernhusens framtida åtaganden.

Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 1,8 (2,6) procent och den effektiva framtåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,9) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 38 (38) MSEK. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och under året uppgick den till 6,1 (3,9) gånger.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 22 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 71 MSEK.

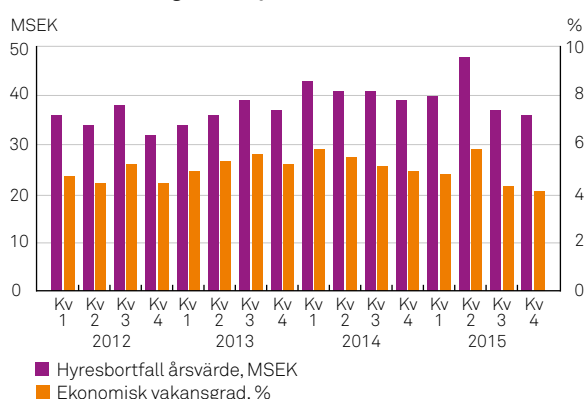
Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var under året positiva om 74 (-222) MSEK, vilket främst beror på den ränteuppgång som skedde under året.

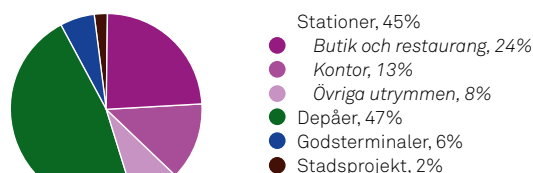
Skatt

Skatten uppgick till -323 (34) MSEK. Av årets skatt utgjorde 1 (0) MSEK aktuell skatt och -322 (34) MSEK uppskjuten skatt. Skatten har främst påverkats av nedskrivningar av intressebolagsandelar. Skatten föregående år har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljning.

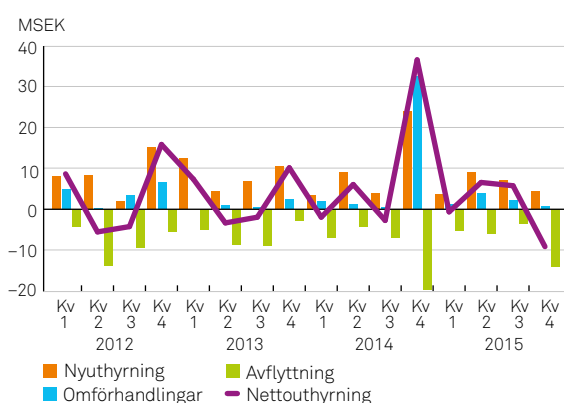
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal



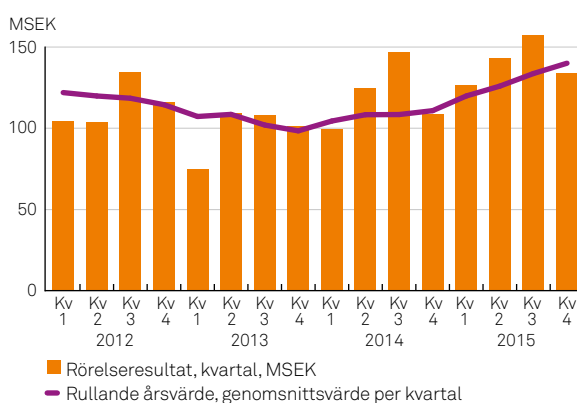
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal



Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	14 416,8	12 164,2
Maskiner och inventarier	14	32,0	41,6
Summa materiella anläggningstillgångar		14 448,8	12 205,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	43,8	33,6
Räntebärande långfristiga fordringar	17	16,1	177,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	59,9	211,3
Summa anläggningstillgångar		14 508,7	12 417,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	98,7	72,5
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	81,2	99,9
Övriga fordringar	19	50,6	144,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	32,2	41,1
Summa kortfristiga fordringar		262,6	358,0
Likvida medel		202,2	0,9
Summa omsättningstillgångar	27	464,8	358,9
SUMMA TILLGÅNGAR		14 973,6	12 776,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr	21	400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 717,7	2 966,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 004,7	5 253,8
Innehav utan bestämmande inflytande		153,0	8,2
Summa eget kapital		6 157,7	5 262,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	725,5	403,3
Skulder till kreditinstitut	23	700,0	700,0
Övriga räntebärande skulder	23	6 694,3	5 860,0
Ej räntebärande skulder	16	150,0	53,0
Summa långfristiga skulder	27	8 269,8	7 016,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223,9	195,0
Övriga räntebärande skulder	23	0,2	3,0
Övriga skulder	24	87,3	29,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	234,7	270,5
Summa kortfristiga skulder	27	546,1	497,7
Summa skulder		8 815,9	7 514,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 973,6	12 776,1
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 000,0	1 000,0

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 179 (185) fastigheter i 53 (56) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 630 000 (616 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 78 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under 2015 ökat med 2 253 MSEK och uppgick per den 31 december till 14 417 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar och förvärv om 1 432 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 948 MSEK samt avyttringar om 128 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 432 (1 191) MSEK, varav förvärv uppgick till 31 (54) MSEK och värderingshöjande underhåll till 167 (199) MSEK.

Ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation har pågått under året och beräknas vara färdig i februari 2016. Två hyresgäster har under året flyttat in och totalt 68 procent av den totala uthyrbara ytan är kontrakterad. Merparten av de investeringar, exklusive förvärv, om 388 MSEK som gjorts inom affärsområde Stationer under året är hänförliga till dessa kontor samt till kontorshuset Eldaren i Uppsala.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt är Stockholm Continental som bland annat kommer att inrymma Station Stockholm City. Under året har arbetet med montering av fasad samt arbeten invändigt fortlöpt enligt plan och hotellet beräknas öppna i april 2016. Den nya pendeltågsstationen tas i bruk när Citybanan invigs 2017 och kopplingen till T-Centralen, Stockholms Centralstation och Cityterminalen kommer att möjliggöra effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg och bussar. Ovanför stationsfunktionen uppförs hotell och bostäder.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation pågår uppförandet av kontorsbyggnaden Glasvasen. Investeringen uppgår till drygt 250 MSEK och inflyttning sker i början av 2016. Alla

kontorsytorna är uthyrda och uthyrningsarbetet fortsätter med handelsytorna. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 704 MSEK under 2015.

Affärsområde Depåer har under året genomfört om- och nybyggnation av Gamla vagnhallen på Hagalunds Depå i Solna för nya kunden MTR Express. MTR Express flyttade in i september och investeringen uppgick till cirka 150 MSEK. Även i underhållsdepån Sävenäs och motorvagnsverkstaden Skansen i Göteborg har större om- och tillbyggnationer skett under året.

Avyttringar

Under året frånträdde 15 (12) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 128 (555) MSEK. Under samma tid kontrakterades 20 (15) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 340 (581) MSEK.

De största frånträdena under året var försäljningen av depåmark i Hässleholm till Region Skåne, parkeringsmark i Skövde till Hemfosa samt Kalmar Station. Övriga fastigheter som frånträtts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De sålts oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

Räntebärande fordringar

Räntebärande fordringar uppgick den 31 december till 97 (278) MSEK, varav 16 (17) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 81 (100) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består till största del av reversfordran samt marknadsvärden av derivat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 6 158 (5 262) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 153 (8) MSEK.

Ökningen av andelen innehav utan bestämmande inflytande beror främst på värdeförändringar och tillskjutet kapital avseende delägandet av bostadsdelen i Stockholm Continental.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 17,2 (7,6) procent. Målet är att den långsiktiga avkastningen ska uppgå till minst 12 procent över en konjunkturcykel. Den genomsnittliga avkastningen för den senaste femårsperioden uppgick till 10,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,1 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 41,1 (41,2) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Belåningsgraden har under året minskat till 51,2 (51,7) procent av fastighetsvärdet. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 40,4 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 39,2 procent.

Uppskjuten skatteskuld

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 378 (2 444) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 5 946 (4 622) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 270 (344) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 726 (403) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december till 7 394 (6 563) MSEK, varav 279 (353) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (3) MSEK kortfristigt. Under året har nettolåneskulden ökat med 811 MSEK, från 6 284 MSEK till 7 095 MSEK, framför allt beroende på de investeringar som har genomförts under året.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 3 400 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Vid årets utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,8 (2,6) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 4,0 (4,4) år.

Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	400,0	1 887,0	2 678,9	4 965,9	6,9	4 972,9
Årets totalresultat	–	–	387,9	387,9	1,3	389,2
Lämnad utdelning	–	–	–100,0	–100,0	–	–100,0
Utgående eget kapital 2014-12-31	400,0	1 887,0	2 966,8	5 253,8	8,2	5 262,0
Årets totalresultat	–	–	894,3	894,3	89,8	984,1
Lämnad utdelning	–	–	–113,0	–113,0	–	–113,0
Aktieägartillskott joint venture ¹⁾	–	–	–30,3	–30,3	30,3	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	24,6	24,6
Utgående eget kapital 2015-12-31	400,0	1 887,0	3 717,7	6 004,7	153,0	6 157,7

¹⁾ Andel av aktieägartillskott som tillfaller innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	561,9	482,6
Avskrivningar	11,3	10,1
Betald ränta	–133,7	–171,9
Erhållen ränta	1,3	4,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440,9	325,7
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	–26,2	–4,9
Förändring av övriga korta fordringar	37,8	5,5
Förändring av leverantörsskulder	28,9	–43,0
Förändring av övriga korta skulder	14,8	78,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496,2	361,9
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–1 400,6	–1 138,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–31,0	–53,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	122,0	562,5
Avyttring av andelar i koncernbolag	24,3	12,4
Förvärv av inventarier	–6,9	–8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 292,2	–624,9
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–796,0	–263,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	905,7	808,0
Amortering av skuld	–	–302,0
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	179,9	–99,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–	–42,7
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	24,6	–
Utbetald utdelning	–113,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	997,2	263,4
Årets förändring av likvida medel	201,3	0,5
Likvida medel vid årets början	0,9	0,4
Likvida medel vid årets slut	202,2	0,9

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 441 (326) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar samt lägre betald ränta. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 496 (362) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 292 (-625) MSEK. Minskningen beror främst på ökade investeringar samt på avyttringar av fastigheter om 122 (563) MSEK, där avyttringen av Älvsjödepån till SL gav ett positivt kassaflöde 2014.

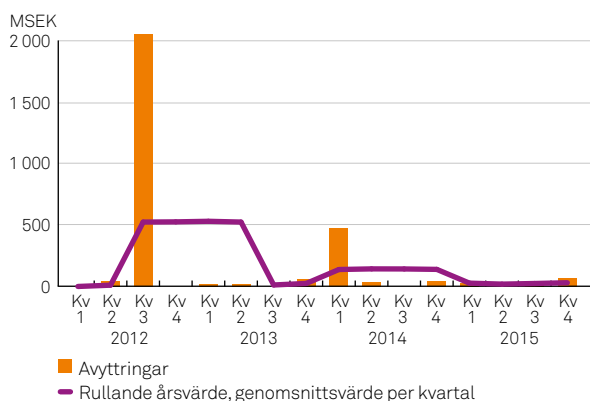
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 997 (263) MSEK. Ökningen beror främst på nya obligationsemissioner för att finansiera de pågående investeringarna.

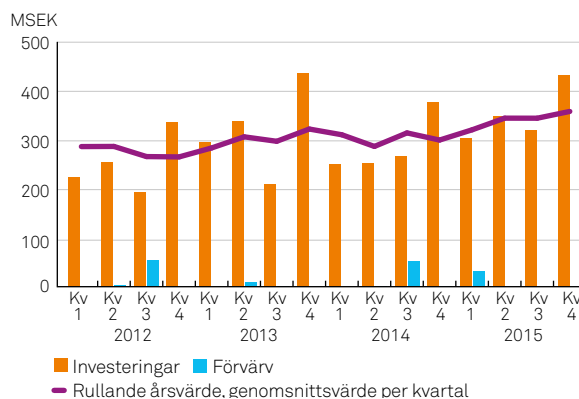
Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

MSEK	2015	2014
Stationer	418,5	300,7
Stadsprojekt	704,3	384,6
Depåer	295,1	285,7
Godsterminaler	13,7	219,8
Totalt	1 431,6	1 190,8

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 197 (196) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –244 (–245) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till –48 (–76) MSEK. Nedskrivningen av finansiella anläggningstillgångar är hänförlig till Jernhusens ägarandelar i Arenabolagen som äger och driver Nationalarenan i Solna.

MSEK	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	196,5	195,9
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–244,5	–244,7
Driftöverskott		–48,0	–48,8
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	6	54,5	29,9
Central administration	7	–41,9	–37,9
Strategisk utveckling	7	–12,6	–19,1
Rörelseresultat	8–9	–48,0	–75,9
Finansiella poster			
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		700,0	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	–0,2	4,8
Ränteintäkter från koncernbolag	10	187,5	118,6
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		–260,0	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–131,5	–166,7
Räntekostnader från koncernbolag	11	0,0	–0,2
Summa finansiella poster		495,8	–43,5
Resultat efter finansiella poster		447,8	–119,4
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		186,8	87,5
Lämnade koncernbidrag		–16,4	–100,2
Summa bokslutsdispositioner		170,4	–12,7
Resultat före skatt		618,1	–132,1
Uppskjuten skatt	12	–27,6	34,8
Årets resultat		590,5	–97,2
Resultat per aktie, SEK		147,6	–24,3
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Rapport över totalresultat

MSEK	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Årets resultat	590,5	–97,2
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	590,5	–97,2

Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar samt fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen. Den 31 december fanns en checkräkningskredit uppgående till 200 (200) MSEK, varav inget utnyttjades.

MSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		72,0	47,9
Maskiner och inventarier	14	4,3	5,8
Summa materiella anläggningstillgångar		76,3	53,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	1 528,5	1 425,2
Fordringar hos koncernbolag		289,4	289,4
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	31,1	31,1
Uppskjuten skattefordran	22	483,0	510,6
Räntebärande långfristiga fordringar	17	1 000,0	1 161,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	3 332,0	3 417,5
Summa anläggningstillgångar		3 408,3	3 471,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	0,4	4,5
Fordringar hos koncernbolag		6 659,9	5 126,5
Räntebärande kortfristiga fordringar		81,2	99,9
Övriga fordringar	19	15,6	8,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10,9	15,0
Summa kortfristiga fordringar		6 768,1	5 254,3
Likvida medel		202,2	0,9
Summa omsättningstillgångar	27	6 970,3	5 255,2
SUMMA TILLGÅNGAR		10 378,6	8 726,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		900,0	422,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 400,0	922,5
Summa eget kapital		1 400,0	922,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	700,0	700,0
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder	23	6 399,2	5 493,5
Summa långfristiga skulder		7 187,8	6 282,1
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26,1	23,1
Skulder till koncernbolag	23	1 689,6	1 340,4
Övriga skulder	24	18,1	37,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	57,0	120,6
Summa kortfristiga skulder	27	1 790,8	1 521,9
Summa skulder		8 978,6	7 804,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 378,6	8 726,5
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter	26	1 000,0	1 000,0

Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital, 1 januari–31 december

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Ingående eget kapital 2014-01-01	400,0	100,0	619,8		1 119,7
Årets resultat	–	–	–97,2		–97,2
Lämnad utdelning	–	–	–100,0		–100,0
Utgående eget kapital 2014-12-31	400,0	100,0	422,5		922,5
Årets resultat	–	–	590,5		590,5
Lämnad utdelning	–	–	–113,0		–113,0
Utgående eget kapital 2015-12-31	400,0	100,0	900,0		1 400,0

Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	–48,0	–75,9
Avskrivningar	2,9	2,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–54,5	–29,9
Betald ränta	–133,4	–171,4
Erhållen ränta	195,4	240,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–37,6	–34,0
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	4,1	2,0
Förändring av övriga korta fordringar	–878,7	–588,3
Förändring av leverantörsskulder	3,0	–11,0
Förändring av övriga korta skulder	152,8	–1 440,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–756,4	–2 072,1
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	–1,5	–0,8
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	–13,5	1 810,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–15,0	1 809,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–771,4	–262,9
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	905,7	808,0
Amortering av skuld	–	–302,0
Förändring av korfristiga finansiella fordringar	179,9	–99,9
Förändring av kortfristiga finansiella skulder	–	–42,7
Utbetald utdelning	–113,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	972,6	263,4
Årets förändring av likvida medel	201,3	0,5
Likvida medel vid årets början	0,9	0,4
Likvida medel vid årets slut	202,2	0,9

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonsoliden. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnvägsgränd 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Konsoliderad redovisning och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 11 mars 2016 och föreläggs till årsstämman den 26 april 2016 för fastställande. Konsolidens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Riktlinjerna för statligt ägda bolag anger att den finansiella rapporteringen ska utformas enligt reglerna för bolag noterade vid NASDAQ Stockholm. Sedan 2013 har Jernhusen även obligationer noterade vid samma börs. Detta innebär att Jernhusens konsoliderad redovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av såväl IAS och IFRS som tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IASBs Standards Interpretation Committee (SIC) och IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Konsoliderad redovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 62.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2015 (2014) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2015 (2014) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Konsolidens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Användning av bedömningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

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

Ändrade redovisningsprinciper

Konsoliden använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2014 med följande undantag på grund av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2015.

IFRIC 21 Avgifter

IFRIC 21 behandlar avgifter som statliga organ påför bolaget genom lagar och regler, vilket bland annat innefattar fastighetsskatten. Jernhusen påverkas av tolkningen gällande fastighetsskatten. Fastighetsskatter på de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av ett kalenderår kommer att skuldföras och samtidigt redovisas en förutbetalad kostnad gällande fastighetsskatten.

Kommande standarder/rekommendationer

IFRS 9 Financial Instruments

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden är ännu ej godkänd av EU. Jernhusen har ännu inte gjort en fullständig bedömning av standardens effekt på bolagets redovisning.

IFRS 15 Revenue from Contract with Customers

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden är ännu ej godkänd av EU. Standarden omfattar inte redovisning av leasingavtal (hyresavtal) men påverkar redovisningen av Jernhusens övriga intäkter. Jernhusen har gjort en första genomgång av avtalen och bedömer preliminärt att påverkan av standarden blir relativt liten.

IFRS 16 Leases

Standarden publicerades i januari 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för lease-givare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Jernhusen har ännu inte gjort en bedömning av standardens effekt på bolagets redovisning.

Övriga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms inte ha en väsentlig påverkan på Jernhusenkonzernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

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

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

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

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

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

Intressebolag

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

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

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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

Närstående parter

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare (HVB) och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkonzernen organiseras och styrs efter fyra affärsområden tillika rörelsesegment: Stationer, Stadsprojekt, Depåer och Godsterminaler.

Intäktsredovisning

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter och vidaredebitering av energi periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Fakturering av infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefakturering av kostnader vid gemensamma projekt med extern part redovisas som övrig intäkt. Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

Inventarier

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

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

Inventarier, 10–20 %

Fordon, 20 %

Datorer, 33 %

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

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

Gällande principer för nedskrivning av finansiella tillgångar se avsnitt Finansiella instrument.

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

Internprissättning

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

Avsättningar avseende miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav

Avsättningar för miljöåterställande åtgärder och rättsliga krav redovisas när Jernhusen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser där det är mer sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet än att så inte sker, samt att beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Värdering och redovisning av avsättningar till pensioner

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 17 (17) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 (143) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Inkomstskatter

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

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

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som är 22 procent.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

Finansiella instrument

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, förutom de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de

finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i dess avtalsmässiga villkor. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång, eller en del av en finansiell tillgång, bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra kundfordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Individuell bedömning av samtliga kundfordringar görs kvartalsvis för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov. Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och

kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Jernhusen klassificerar finansiella tillgångar i fyra kategorier: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som bolaget initialt valt ska tillhöra denna kategori. Derivat klassificeras som finansiella tillgångar som innehas för handel. Derivathandel bedrivs i huvudsak för att säkra koncernens ränterisker.

Tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat, med fasta betalningar eller betalningar som är fastställbara, och inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då bolag tillhandahåller pengar, varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Tillgångarna i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde, vilket bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna kategori ingår långfristiga värdepappersinnehav, aktier och andelar som har identifierats att de kan säljas, men det finns ingen avsikt att inom 12 månader efter balansdagen avyttra tillgången.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettore-sultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perio-den, samt för eventuella in- och utbetal-ningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolaget

Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper moti-veras av de begränsningar Årsredovis-ningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt de beskattnings-regler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger bolag möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningspos-ten bokslutsdispositioner. Moderbolaget kan således redovisa obeskattade reserver i balansräkningen och bokslutsdispositio-ner i resultaträkningen.

I koncernens rapport över finansiell ställ-ning behandlas dessa som temporära skill-nader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat för-delas avsättning till, eller upplösning av, obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat. Vid redogörelsen av redovisningsprinciperna kommenteras moderbolagets principer enbart där de skiljer sig från koncernen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moder-bolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Intressebolag

Andelar i intressebolag redovisas i moder-bolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultat-räkningen. Prövning av värdet på intresse-bolag sker när det finns indikation på värde-nedgång eller minst årligen.

Koncernbolag

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

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital.

I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

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

Noter

Not 1 Segmentsrapportering

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen och vd använder främst rörelse-resultatet per segment för resultatanalys. Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras enligt följande fyra segment:

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer samt tillhandahåller tjänster och funktioner relaterade till dessa.

- Affärsområde Stadsprojekt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter i stationsområden, främst i storstadsregioner.
- Affärsområde Depåer äger, utvecklar och förvaltar järnvägs-depåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödes-systemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Fastighetsintäkter		
Stationer	666,4	630,9
Stadsprojekt	34,7	29,2
Depåer	491,9	454,4
Godsterminaler	81,1	67,3
Koncerninterna intäkter	-1,3	-0,8
Summa fastighetsintäkter	1 272,8	1 181,0
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer	279,3	259,8
Stadsprojekt	9,2	3,2
Depåer	266,5	226,0
Godsterminaler	48,5	34,1
Koncerngemensamt	1,4	-3,4
Central administration	-41,9	-37,9
Strategisk utveckling ¹⁾	-1,1	-1,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	561,9	480,6
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	390,3	118,1
Stadsprojekt	496,2	158,2
Depåer	62,9	-26,5
Godsterminaler	3,1	-10,6
Summa värdeförändringar fastigheter	952,7	239,2
Rörelseresultat		
Stationer ²⁾	680,0	379,9
Stadsprojekt	505,5	161,4
Depåer	329,4	199,5
Godsterminaler	51,7	23,5
Koncerngemensamt	-41,9	-42,5
Summa rörelseresultat	1 524,9	721,8

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusive resultat från intressebolag och joint ventures.

Forts not 1

Externa och interna fastighetsintäkter per segment

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Stationer	666,4	630,9	79,7	85,4	746,1	716,3
Stadsprojekt	34,7	29,2	–	2,1	34,7	31,3
Depåer	491,9	454,4	1,7	1,6	493,6	456,0
Godsterminaler	81,1	67,3	–	2,0	81,1	69,3
Koncerninterna intäkter	–1,3	–0,8	5,4	4,8	4,1	4,0
Summa	1 272,8	1 181,0	86,8	95,9	1 359,6	1 276,9
Koncernjusteringar					–86,8	–95,9
Summa fastighetsintäkter					1 272,8	1 181,0

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Antal fastigheter	74	29	59	17	179
Hyresvärde, MSEK	426	17	443	58	944
Lokalarea, kvm	140 000	17 000	426 000	47 000	630 000
Vakant lokalarea, kvm	14 000	8 000	95 000	1 000	118 000
Återstående kontraktstid, år	3,9	5,2	2,2	7,2	3,4
Ekonomisk vakansgrad, %	2,1	9,2	6,1	2,2	4,1

Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2014-12-31	6 167,7	1 938,3	3 133,0	925,3	12 164,2
Driftnetto	4,0	29,6	–91,3	–11,2	–68,9
Projektnetto	72,3	283,0	19,2	–5,3	369,1
Direktavkastningskrav	314,0	179,2	135,0	19,7	647,9
Delsumma realiserad värdeförändring	390,3	491,7	62,9	3,1	948,2
Investeringar	388,1	704,3	294,9	13,9	1 401,2
Förvärv	31,0	–	–	–	31,0
Frånträden	–59,5	–1,4	–54,9	–12,0	–127,8
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,5	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8

Not 2 Koncerninterna transaktioner

Moderbolaget

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

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

Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2015	2014
Intäkter, %	64,9	62,7
Kostnader, %	1,6	1,3

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	201,8	180,3	–	–
Trafikverket	26,6	93,0	1,3	3,1
Green Cargo AB	23,7	22,7	–	0,0
Summa	252,1	296,0	1,3	3,1

Köp av varor och tjänster

<i>Statliga bolag/verk</i>				
Trafikverket	26,8	20,5	3,1	–
Samhall AB	13,7	13,8	0,3	0,3
Infranord AB	10,5	7,9	–	–
Summa	51,0	42,2	3,4	0,3

Fordringar

<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	40,8	8,8	–	–
Trafikverket	1,9	6,1	0,5	2,6
Green Cargo AB	0,8	0,7	–	–
Summa	43,5	15,7	0,5	2,6

I noten framgår transaktioner med närstående som överstiger mer än 10 procent av omsättningen. Under 2015 har Jernhusen även förvärvat och avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor från/till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 52. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 9.

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

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ AB	Uthyrning av kontor Uthyrning av yta för biljettautomater Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen Uthyrning av kontor Uthyrning av förrådsutrymmen	Energi-kostnader
Green Cargo AB	Uthyrning av förrådsutrymmen Uthyrning av kontor	
Samhall AB		Städ-kostnader
Infranord AB		Fastighets-underhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 273 (1 181) MSEK.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Hysesavtal, arrende och tomträttsavgälder	949,4	911,0	–	–
Energi	107,6	109,8	–	–
Parkering	53,1	52,2	–	–
Förvaringsboxar	19,1	18,8	–	–
Infrastrukturförvaltning	84,3	55,6	–	–
Reklamintäkter	59,9	46,7	–	–
Övrigt ¹⁾	–0,6	–13,0	196,5	195,9
Summa	1 272,8	1 181,0	196,5	195,9

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiängöringar.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	79
Vakansgrad lokaler	+/-1	8
Drift- och energikostnader	+/-10	40
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltnings-fastigheter	+/-0,25	–614/+561
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procent-enhet	22

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2016	1 029	229 663	399	44
2017	435	93 564	122	14
2018	310	80 546	122	13
2019	135	43 105	58	6
2020	27	19 762	57	6
2021	15	4 746	11	1
2022–	37	57 455	144	16
Totalt	1 988	528 841	912	100

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 656 (649) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

Underhållskostnader består av såväl planerade som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Planerat underhåll aktiveras då det ses som värderings-

höjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och därmed påverka marknadsvärdet.

Fastighetsskatt

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

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	129,9	134,6	–	–
Fastighetsskötsel	63,5	59,3	–	–
Städning och renhållning	24,8	25,2	–	–
Bevakning	31,3	25,2	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	2,9	2,9	–	–
Utlägg för vidarefakturering	9,4	10,5	–	–
Avskrivningar	8,0	6,9	–	–
Övrigt	134,3	110,6	–	–
Summa	404,1	375,2	–	–
Underhåll	53,9	65,5	–	–
Summa	53,9	65,5	–	–
Fastighetsskatt	5,0	6,1	–	–
Summa	5,0	6,1	–	–

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2015 har Jernhusen AB inte avyttrat några fastigheter via försäljning av dotterbolag.

Moderbolag

Bolag	Fastighetsbeteckning	Försäljningsresultat, MSEK
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		54,5
Summa 2015		54,5
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		29,9
Summa 2014		29,9

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	174,4	190,9	174,4	190,9
Övriga personalrelaterade kostnader	7,8	6,3	7,8	6,3
Avskrivningar	–	–	2,9	2,9
Energi	–	–	–	3,7
Lokal- och kontorskostnad	31,5	30,3	31,5	30,3
Konsultkostnader	31,3	26,7	31,3	26,7
IT-kostnader	3,4	3,9	3,9	3,9
Aktiverade projektutgifter	–52,9	–57,1	–	–
Övrigt	–2,2	1,3	–7,3	–20,0
Summa	193,3	202,3	244,5	244,7
Summa fastighetskostnader	656,3	649,2	244,5	244,7

Not 7 Central administration och strategisk utveckling

I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner och central marknadsföring. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ersättning till anställda	26,0	26,9	26,0	26,9
Övriga personalrelaterade kostnader	0,9	0,6	0,9	0,6
Strategisk utveckling	12,6	13,3	12,6	19,1
Övrigt ¹⁾	15,0	10,4	15,0	10,4
Summa	54,5	51,2	54,5	57,0

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

Not 8 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av års-redovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisions-verksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisions-uppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	0,8	0,8	0,8	0,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa	0,9	0,9	0,9	0,9

Not 9 Personal och styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande. För vidare information se sidan 44.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänst-lediga mindre än sex månader aktuellt år omfattas av rörlig lönedel, som uppgår till max en månadslön. Chefer som rapporterar till ledningsgrupp har möjlighet att få rörlig lönedel om max två månads-löner. Rörlig lönedel beslutas årligen av styrelsen.

Vd och ledande befattningshavare omfattas inte av den rörliga lönedelen. Den rörliga lönedelen baseras dels på rörelseresultatets utveckling, dels på individuella mål. För 2015 uppnåddes målet för rörelseresultatet och utbetalning av rörlig lönedel baserad både på individuella mål och rörelseresultatet kommer att göras i mars 2016 och uppgår till 12 (10) MSEK.

Pensioner

Pension till vd och vice 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 vice vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtalet.

Avgångsvederlag

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice vd utgår inte något avgångsvederlag. Uppsägningstiden från bolagets sida är 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om max fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2015	2014
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	15 650,8	16 339,5
Övriga anställda	126 465,3	139 167,3
Summa	142 116,2	155 506,8
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	8 958,7	10 656,5
varav pensionskostnader	4 179,7	4 276,4
Övriga anställda	70 301,3	75 016,9
varav pensionskostnader	28 115,0	29 142,0
Summa	79 260,0	85 673,4

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämans beslut, vilket framgår av tabellen nedan. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2015

KSEK	Styrelse	Finans- och		
		Ersättnings- utskott	revisions- utskott	Investerings- utskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	295,7 ⁴⁾	39,4 ⁴⁾	–	39,4 ⁴⁾
Kristina Ekengren ^{2) 3)}	–	–	–	–
Jakob Grinbaum	120,0	–	–	20,0
Anders Kupsu	120,0	–	–	20,0
Kerstin Lindberg Göransson	120,0	–	30,0	–
Ingegerd Simonsson	120,0	–	30,0	–
Christel Wiman	157,7 ⁴⁾	26,3 ⁴⁾	–	–
Summa	933,4	65,7	60,0	79,4

¹⁾ Ordförande i ersättnings- och investeringsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Ersättning till styrelse 2014

KSEK	Styrelse	Finans- och		
		Ersättnings- utskott	revisions- utskott	Investerings- utskott
Kjell Hasslert, ordförande ¹⁾	295,7 ⁴⁾	39,4 ⁴⁾	–	–
Kristina Ekengren ^{2) 3)}	–	–	–	–
Jakob Grinbaum	120,0	–	–	13,3
Anders Kupsu	120,0	–	–	13,3
Kia Orback Pettersson (t o m april 2014)	78,9 ⁴⁾	–	26,3 ⁴⁾	–
Kerstin Lindberg Göransson (fr o m maj 2014)	80,0	–	20,0	–
Ingegerd Simonsson	120,0	–	30,0	–
Christel Wiman	120,0	20,0	–	–
Summa	934,5	59,4	76,3	26,7

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott.

²⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

³⁾ Ordförande i finans- och revisionsutskott.

⁴⁾ Arvodet har fakturerats inom ramen för näringsverksamhet med tillägg för sociala avgifter.

Forts not 9

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2015

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 364,7	–	3 364,7	1 040,0
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 532,8	77,3	2 610,1	635,8
Ingrid Christensson, Chef Kommunikation (t o m maj 2015)	1960	67	1 326,4	–	1 326,4	338,4
Daniel Daagarsson, Chef Affärsområde Stationer	1973	67	1 445,1	62,5	1 507,6	327,7
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Depåer	1970	67	1 334,4	58,2	1 392,6	394,1
Lotta Fogde, Chef Kommunikation, interim (fr o m juni 2015) ³⁾	1966	–	2 762,7	–	2 762,7	–
Henrik Fontin, Chef HR, interim (fr o m november 2015) ³⁾	1978	–	368,1	–	368,1	–
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 250,3	46,0	1 296,3	479,2
Micael Svenson, Chef Affärsområde Godsterminaler samt tf Chef HR (t o m november 2015)	1961	67	1 482,0	–	1 482,0	587,6
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 486,5	46,1	1 532,6	377,0
Summa			17 353,1	290,1	17 643,1	4 179,7

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode. Sociala avgifter ingår ej.

Ersättning till ledande befattningshavare 2014

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 281,0	–	3 281,0	1 014,4
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 191,0	80,2	2 271,2	637,4
Eva Burén, Chef Kommunikation (t o m december 2013)	1964	67	17,7	–	17,7	–
Ingrid Christensson, Chef Kommunikation	1960	67	1 224,8	–	1 224,8	444,4
Daniel Daagarsson, Chef Affärsområde Stationer	1973	67	1 314,4	66,2	1 380,6	273,2
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Depåer	1970	67	1 091,7	61,8	1 153,5	263,9
Ulrika Frisk, Chef HR (t o m oktober 2014)	1970	67	735,9	53,6	789,5	157,8
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 236,2	48,9	1 285,1	493,6
Micael Svenson, Chef Affärsområde Godsterminaler samt tf Chef HR	1961	67	1 190,1	–	1 190,1	429,2
Ola Orsmark, Chef Affärsområde Stationer (t o m oktober 2014)	1971	67	1 164,7	50,7	1 215,4	217,1
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 384,6	49,1	1 433,6	345,5
Summa			14 832,1	410,5	15 242,6	4 276,4

¹⁾ För övriga ledande befattningshavare ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Forts not 9

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2015	2014
Kvinnor	96	105
Män	107	117
Summa	203	222

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2015		2014	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	9	5	8	4
Summa	16	8	15	7

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av Arenastaden i Solna	0,5	2,8	0,6	2,8
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	187,5	118,6
Övriga ränteintäkter	0,7	1,8	–0,8	2,0
Summa	1,2	4,6	187,3	123,4

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader och liknande resultatposter	131,8	167,5	131,5	166,7
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	0,0	0,2
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	–38,0	–38,3	–	–
Summa	93,9	129,2	131,5	167,0

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 3,0 (3,5) procent.

Not 12 Skatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 22 procent. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet främst beroende på möjligheten att:

- Nyttja skattemässigt avdrag för fastighetsförsäljning via bolag.
- Nyttja skattemässigt avdrag för investeringar på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt.

- Nyttja skattemässiga avskrivningar på nedskrivningar på fastigheter.
- Nyttja avdrag för tidigare upptagna realisationsvinster vid fastighetsförsäljning.
- Nyttja befintliga underskottsavdrag.

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	1 307,1	355,2	618,1	–132,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–287,6	–78,2	–136,0	29,1
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	11,9	112,9	12,0	6,6
Utdelning från dotterbolag	–	–	154,0	–
Gjorda nedskrivningar dotterbolag	–	–	–57,2	–
Resultat från andelar i intressebolag	–44,3	0,0	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–3,0	–0,8	–0,4	–0,8
Summa	–323,0	33,9	–27,6	34,8
Effektiv skattesats, %	24,7	negativ	4,5	26,3

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde). Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2015 uppgick till 14 417 (12 164) MSEK vilket är en ökning med 2 253 (838) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 432 (1 191) MSEK, värdeförändring om 948 (145) MSEK samt frånträden om -128 (-499) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 6,6 (1,2) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 49.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2015	2014
Marknadsvärde 1 januari	12 164,2	11 326,7
Orealiserade värdeförändringar	948,2	145,5
Investeringar	1 401,2	1 137,2
Förvärv	31,0	53,6
Frånträden	-127,8	-498,7
Marknadsvärde 31 december	14 416,8	12 164,2

Väsentliga åtaganden

En större modernisering av kontorsytorna i Stockholms Centralstation är i sitt slutesked och beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2016. Jernhusen har åtaganden i den till centralstationen intilliggande fastigheten Orgelpipan 6. Åtagandena består av uppförandet av Stockholm Continental som i botten kommer att bestå av en stationslösning för Citybanan ovanpå vilken Scandic Hotels kommer att bedriva hotellverksamhet. Utvecklingen av bostadsrätter i de övre planen ingår också i åtagandet. Övriga väsentliga åtaganden består i uppförandet av de två kontorshusen Glasvasen i Malmö och Eldaren i Uppsala.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, sälja, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Fastighetsprojekt, sidorna 20–21.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter i glesbygden samt underhållsdepåer och godsterminaler lokaliserade till viktiga järnvägsknutpunkter. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bedömas på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet bestäms med kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar, vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde bestäms den större delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera.

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

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

Byggrätter

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

Försäljningspris

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

Intern värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2015 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 96 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

Antaganden om direktavkastningskrav

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,2 (6,6) procent. Sänkningen beror på att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit samt att Jernhusen fortsatt att främst investera i fastigheter med lägre direktavkastningskrav. För att visa storheterna har medianen tagits fram och den är 8,8 (9,0) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	6,2	8,8
Kalkylränta, %	8,2	10,8

Antaganden om driftnetton

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

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 400 (1 400) kr/kvm, medianen är 1 200 (1 000) kr/kvm. Fastighetskostnaderna uppgår till 500 (500) kr/kvm och medianen är 400 (400) kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 6,0 (6,0) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, kr/kvm	1 400	1 200
Driftkostnader, kr/kvm	500	400
Vakans, %	6,0	8,0

Extern värdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 22 fastigheter, motsvarande 81 procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield. Urvalet har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 12 309 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 11 668 MSEK vilket är 641 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 5,5 procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 12 975–15 858 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direkt- avkastning	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknads- värde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25%	15 031	614	10%	15 852	1 435
-0,10%	14 656	239	5%	15 134	717
	14 417			14 417	
0,10%	14 186	-231	-5%	13 699	-718
0,25%	13 856	-561	-10%	12 981	-1 436

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern MSEK	2015			2014		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,5	77,8	82,3	4,5	67,5	72,0
Årets investeringar	–	7,1	7,1	–	10,3	10,3
Försäljningar/utrangeringar	–	-1,9	-1,9	–	0,0	0,0
Omklassificeringar	–	-4,1	-4,1	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,5	78,9	83,4	4,5	77,8	82,3
Ingående avskrivningar	-3,6	-37,1	-40,7	-3,2	-27,4	-30,6
Försäljningar/utrangeringar	–	0,5	0,5	–	0,0	0,0
Årets avskrivningar enligt plan	-0,4	-10,9	-11,3	-0,4	-9,7	-10,1
Omklassificeringar	–	0,1	0,1	–	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,0	-47,4	-51,4	-3,6	-37,1	-40,7
Utgående planenligt restvärde	0,5	31,5	32,0	0,9	40,7	41,6

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 11 (10) MSEK redovisas 8 (7) MSEK som driftkostnader och 3 (3) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag

MSEK	2015			2014		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	28,1	30,7	2,6	27,3	29,9
Årets investeringar	–	1,5	1,5	–	0,8	0,8
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	29,6	32,2	2,6	28,1	30,7
Ingående avskrivningar	–2,6	–22,3	–24,9	–2,6	–19,3	–21,9
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–	–	–0,1	–0,1
Årets avskrivningar enligt plan	–	–2,9	–2,9	–	–2,9	–2,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	–2,6	–25,2	–27,8	–2,6	–22,3	–24,8
Utgående planenligt restvärde	–	4,3	4,3	–	5,8	5,8

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 3 (3) MSEK redovisas 3 (3) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 15 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2015, MSEK	Bokfört värde 2014, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	150,1	150,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	280,0	280,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27,0	20,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	21,0	10,0
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	35,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,6	0,6
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm M AB	556692-8437	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	36,4	36,4
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB	556692-9443	Stockholm	1 000	100	100	336,7	336,7
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	45,1	45,1
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	5,1	5,1
Jernhusen Holding 4 AB	556764-1138	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	85,2	0,0
Jernhusen Stockholm 123 AB ¹⁾	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	–
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		–	–
Summa						1 528,5	1 425,2

¹⁾ Har förvärvats under 2015.

Not 16 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	-19,4	-1,2	31,1	31,1
Aktieägartillskott	36,8	-	-	-
Försäljning	-	-	0,0	-
Resultatandel	-19,3	-18,2	-	-
Nedskrivning	-169,3	-	-	-
Omklassificering	65,0	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-106,2¹⁾	-19,4¹⁾	31,1	31,1

¹⁾ Varav 44 (34) MSEK redovisas som tillgång och -150 (-53) MSEK redovisas som skuld.

Koncern

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2015, MSEK	Bokfört värde 2014, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	8,0	6,9
Råsta Administration AB ¹⁾	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	-	0,0
Arenabolaget i Solna AB	556742-6811	Stockholm	220	10,0	10,0	-	0,0
Arenabolaget i Solna KB	969733-4580	Stockholm	-	10,0	10,0	-150,0	24,5
Sweden Arena Management AB	556742-6829	Stockholm	220	10,0	10,0	-	0,0
Sweden Arena Management KB	969733-6312	Stockholm	-	10,0	10,0	-	-77,5
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	35,8	26,6
Summa						-106,2²⁾	-19,4²⁾

¹⁾ Bolaget är likviderat under 2015.

²⁾ Varav 44 (34) MSEK redovisas som tillgång och -150 (-53) MSEK redovisas som skuld.

Moderbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2015, MSEK	Bokfört värde 2014, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Råsta Administration AB ¹⁾	556702-8682	Stockholm	200	20,0	20,0	-	0,0
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

¹⁾ Bolaget är likviderat under 2015.

Resultat och eget kapital 2015 enligt senaste rapporterade utfall från intressebolag och joint ventures

MSEK	Stockholms Terminal AB	Arenabolaget i Solna AB	Arenabolaget i Solna KB	Sweden Arena Management AB	Sweden Arena Management KB	Åre Centrum AB
Balansräkning						
Tillgångar	24,6	0,1	3 112,8	0,1	151,1	451,4
Eget kapital	12,9	0,1	628,5	0,1	7,1	86,5
Skulder	11,7	0,0	2 484,2	0,0	144,0	364,9
Summa eget kapital och skulder	24,6	0,1	3 112,8	0,1	151,1	451,4
Resultaträkning						
Intäkter	22,3	0,0	11,7	0,0	192,2	30,6
Årets resultat	1,7	0,0	-268,9	0,0	-265,2	6,1

Bolagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel, MSEK
Stockholms Terminal AB	1,1
Arenabolaget i Solna AB	–
Arenabolaget i Solna KB	–31,1
Sweden Arena Management AB	–
Sweden Arena Management KB	1,5
Åre Centrum AB	9,2
Summa	–19,3

¹⁾ Varav 10 MSEK redovisas i rörelseresultatet och –30 MSEK redovisas i finansiella poster.

Intressebolag

Jernhusen har valt att redovisa innehavet i bolagen Arenabolaget i Solna AB (556742-6811), Arenabolaget i Solna KB (969733-4580), Sweden Arena Management AB (556742-6829) och Sweden Arena Management KB (969733-6312) som intressebolag, trots att ägarandelen endast är 10 procent. Eftersom Jernhusen är representerat i bolagens styrelser och deltar i bolagens strategiska beslut samt har aktieägaravtal med övriga delägare, tyder detta på att Jernhusen har ett fortsatt betydande inflytande i bolagen.

Då innehavet anses vara av finansiell karaktär redovisas resultatandelarna från bolagen bland de finansiella posterna i koncernens rapport över totalresultat.

Åre Centrum AB (556624-4678) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB anses vara verksamhetsnära, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet.

Joint venture

Stockholms Terminal AB (556255-1928) redovisas som ett joint venture enligt kapitalandelsmetoden och eftersom verksamheten i bolaget är att anse som verksamhetsnära för Jernhusen, redovisas resultatandelarna i rörelseresultatet.

Not 17 Räntebärande fordringar

Av räntebärande fordringar avser 81 (161) MSEK reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	16,1	177,7	1 000,0	1 161,1
varav derivatinstrument ¹⁾	16,1	16,6	–	–
Summa	16,1	177,7	1 000,0	1 161,1
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar ²⁾	81,2	99,9	81,2	99,9
varav derivatinstrument ¹⁾	–	–	–	–
Summa	81,2	99,9	81,2	99,9

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

²⁾ Avser kortfristiga placeringar av överskottslikviditet.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Hyresfordringar	19,2	21,3	–	–
Kundfordringar	103,8	57,2	0,4	4,5
Reserv för osäkra fordringar	–24,3	–5,9	–	–
Summa	98,7	72,5	0,4	4,5

Kontraktstorlek

MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	1 122	55,5	29	3,1
0,1–0,4	500	24,7	122	12,9
0,5–0,9	200	9,9	145	15,2
1,0–2,4	131	6,5	208	22,0
2,5–4,9	33	1,6	108	11,3
5,0–9,9	26	1,3	177	18,7
10,0 –	9	0,4	159	16,8
Summa	2 021	100,0	948	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Koncern												
Hyresfordringar	–	–	11,9	12,4	4,2	4,6	0,0	0,0	3,1	4,3	19,2	21,3
Kundfordringar	100,5	50,8	1,4	4,1	0,4	0,6	0,5	0,1	1,0	1,6	103,8	57,2
Summa	100,5	50,8	13,3	16,5	4,6	5,2	0,5	0,1	4,1	5,9	123,0	78,5
Moderbolag												
Kundfordringar	0,4	4,5	–	–	–	–	–	–	–	–	0,4	4,5
Summa	0,4	4,5	–	–	–	–	–	–	–	–	0,4	4,5

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 24 (6) MSEK motsvarande 20 (8) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avsättning vid årets början	5,9	4,6	–	0,0
Återvunna osäkra kundfordringar	–	–	–	0,0
Reservering för befarade kundförluster	21,7	2,0	–	–
Konstaterade förluster	–3,3	–0,7	–	–
Avsättning vid årets slut	24,3	5,9	–	–

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Mervärdesskattfordran	19,9	47,8	4,8	–
Fordran på staten avse- ende miljöåtagande	10,5	11,3	0,4	0,4
Skattefordran	10,2	18,7	7,2	7,2
Övriga fordringar	10,0	66,6	3,2	0,8
Summa	50,6	144,4	15,6	8,4

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna intäkter	12,9	16,9	–	–
Förutbetalda försäljnings- kostnader	–	1,1	0,1	1,1
Upplupna räntor	0,0	1,3	0,0	0,1
Övriga poster	19,3	21,9	10,8	13,8
Summa	32,2	41,1	10,9	15,0

Not 21 Eget kapital

Aktiekapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är etthundra (100) SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2015 fördelat på 4 000 000 aktier. Antalet utestående aktier var 4 000 000. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Övrigt tillskjutet kapital

I samband med nyemission i Jernhusen AB den 2 februari 2001 uppstod en överkursfond om 100 MSEK. Därutöver har den tidigare aktieägaren AB Swedcarrier tillskjutit 1 899 MSEK i form av ovillkorat aktieägartillskott i januari 2001. Under räkenskapsåret 2002/2003 lämnade Jernhusen AB en utdelning till dåvarande moderbolaget AB Swedcarrier om 112 MSEK. Denna utdelning har minskat övrigt tillskjutet kapital då bolaget inte genererat några balanserade vinstmedel att dela ut.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Sedan bildandet år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 3 718 MSEK, varav årets resultat är 984 MSEK.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägare får endast delas ut så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast utdelning ske om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets likviditet och ställning i övrigt. I moderbolaget består bundet eget kapital av aktiekapital om 400 MSEK och reservfond om 100 MSEK. I enlighet med aktiebolagslagen har den tidigare redovisade överkursfonden om 100 MSEK per 31 december 2005 överförts till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 900 MSEK och består av balanserat resultat 310 MSEK och årets resultat 590 MSEK.

Styrelsen föreslår att 500 MSEK, motsvarande 125,00 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2015		2014	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-5 945,5	-1 308,0	-4 621,6	-1 016,8
Derivat	263,2	57,9	336,9	74,1
Underskottsavdrag	2 377,9	523,1	2 444,4	537,8
Osäkra kundfordringar	26,7	5,9	7,7	1,7
Övrigt	-20,1	-4,4	-0,4	-0,1
Enligt balansräkningen	-3 297,9	-725,5	-1 833,0	-403,3

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2015		2014	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Underskottsavdrag	2 195,4	483,0	2 321,1	510,6
Enligt balansräkningen	2 195,4	483,0	2 321,1	510,6

Kvarvarande underskott i koncernen per den 31 december 2015 uppgick till 2 378 MSEK.

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	700,0	700,0	700,0	700,0
Övriga räntebärande skulder	6 694,3	5 860,0	6 399,2	5 493,5
varav derivatinstrument ¹⁾	279,0	350,5	-	-
Summa	7 394,3	6 560,0	7 099,2	6 193,5
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	0,2	3,0	-	-
varav derivatinstrument ¹⁾	0,2	3,0	-	-
Summa	0,2	3,0	-	-

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 13 200 (13 200) MSEK varav 6 000 (6 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 1 000 (1 000) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram (till vilket 3 000 MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter är upphandlade som back-up-finansiering) och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 7 394 (6 563) MSEK varav 3 399 (2 497) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet, 700 (700) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 3 000 (2 997) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektivränta, %
-1 år	2 557	0,2
1-2 år	100	1,5
2-3 år	955	1,9
3-4 år	-	-
4-5 år	504	1,7
5- år	3 000	2,9
Totalt	7 115¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 279 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kredit-faciliteter	1 000	700	10
Icke säkerställda kredit-faciliteter	3 000	-	-
MTN-program	6 000	3 399	48
Företagscertifikatprogram	3 000	3 000	42
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	-	16	0
Totalt	13 200	7 115¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 279 MSEK ingår inte.

Kapitalbindningsförfall (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	5- år
Räntebärande skulder inkl räntebetalningar ¹⁾	189	2 233	1 765	1 502	1 305	203
Derivat ¹⁾	87	85	90	90	84	228
Totalt	276	2 318	1 855	1 592	1 389	431

¹⁾ För lån och derivat med rörlig ränta har Stibor antagits vara samma som på balansdagen under hela låneperioden.

Not 24 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Skatteskuld	–	6,2	–	0,8
Mervärdesskatteskuld	–	–	–	28,5
Inbetalda handpenningar	21,6	4,1	–	–
Personalens källskatt	3,9	3,9	3,9	3,9
Sociala avgifter	3,4	3,6	3,4	3,6
Övriga skulder	58,4	11,4	10,8	1,0
Summa	87,3	29,2	18,1	37,8

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Bolagsförsäljningar	–	28,7	–	28,7
Förutbetalda hyresintäkter	145,2	148,9	–	1,0
Räntor	16,8	19,8	16,8	18,7
Semesterlöner	9,0	12,5	9,0	12,5
Rörlig lönedel	11,8	13,5	11,8	13,5
Personalrelaterade kostnader	7,0	7,2	7,0	7,2
Sociala avgifter	2,8	3,9	2,8	3,9
Övrigt	42,1	36,0	9,6	35,0
Summa	234,7	270,5	57,0	120,6

Övriga upplupna kostnader avser främst pågående investeringar.

Not 26 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Dotterbolagsreverser	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Summa	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har in-teckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 1 000 (1 000) MSEK.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med mark-föröreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföröreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid exploatering.

Tvister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är per års-skiftet inte part i någon tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd.

Jernhusen gör bedömningen att det per balansdagen inte finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsolidationen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och reversfordringar avseende Jernhusens engagemang i Arenastaden. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till –263 (–337) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 16 (17) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 279 (353) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 74 (–222) MSEK.

Läs mer i avsnittet Finansiering, sidorna 14–15.

Finansiell riskhantering inom Jernhusenkonsolidationen

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom räntefallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1–5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2015, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 22 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 71 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,7 (1,9) procent och den genomsnittliga räntebindingstiden till 4,0 (4,4) år. Räntebindingen har uppnåtts genom att lån med kort

räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 3 100 (3 400) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusens derivat var under året 74 (–222) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskar den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2015	–336,8
Försäljningslikvid	–
Orealiserad värdeförändring	73,8
Realiserad värdeförändring	–
Värde derivat 31 december 2015	–263,0

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken för att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken med att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

Förluster på kund- och hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Riskerna begränsas genom att koncernen väljer, utifrån en fastslagen policy, kunder med konkurrenskraftig verksamhet och god betalningsförmåga.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindingstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbinding på 2,8 (2,6) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till nio år.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflödet. Valutakursförändringar påverkar dessutom resultat- och balansräkning vid omräkning av utländsk valuta till svenska kronor. Då Jernhusen har liten transaktionsvolym i utländsk valuta är exponeringen mycket begränsad.

MSEK	Kategori	Värdering	Bokfört värde	
			2015	2014
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	–	161,1
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	98,7	72,5
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	81,2	99,9
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	82,8	185,5
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	202,2	0,9
Summa			464,8	519,9
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	16,1	16,6
Summa			16,1	16,6
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	700,0	700,0
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	6 415,2	5 509,5
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	223,9	195,0
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	322,0	299,7
Summa			7 661,1	6 704,2
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	279,2	353,5
Summa			279,2	353,5

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2015
Balanserade vinstmedel	309 506 114
Årets resultat	590 457 638
Summa	899 981 752

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 186 796 189 kronor och lämnats till dotterbolag med 16 439 367 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt ovan till höger.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2015
Till aktieägarna utdelas	500 000 000
I ny räkning balanseras	399 981 752
Summa	899 981 752

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 500 MSEK, eller motsvarande 125,00 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 10 maj 2016.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning enligt ABL 18 kap 4 §

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen utdelning till aktieägaren är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturen.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 35,7 procent av bolagets eget kapital och 8,1 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 och 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten uppgick

vid årsskiftet till 41,1 procent och räntetäckningsgraden till 6,1 gånger. Utdelningsmålet innebär att det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar för att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av krediter. Dessa kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 11 mars 2016
Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltnings-

berättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 mars 2016
Styrelsen



Kjell Hasslert
Ordförande



Kristina Ekengren
Styrelseledamot



Jakob Grinbaum
Styrelseledamot



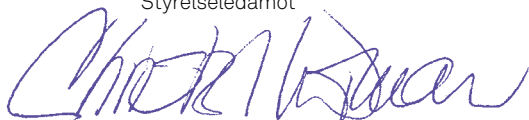
Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot



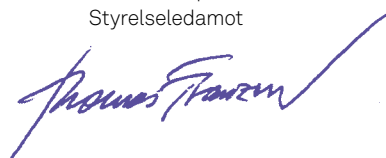
Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



Anders Kupsu
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetstagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 16 mars 2016



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Jernhusen AB (publ), org.nr 556584-2027

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–46. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–29 och 47–82.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och Årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards,

såsom de antagits av EU, och Årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–46. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB (publ) för år 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–46 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 16 mars 2016



Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 272,8	1 181,0	1 103,8	1 160,6	1 093,7
Driftkostnader	–409,1	–381,4	–383,4	–393,2	–340,8
Underhåll	–53,9	–65,5	–60,7	–57,5	–38,2
Fastighetsadministration	–193,3	–202,3	–196,4	–201,7	–165,8
Driftöverskott	616,5	531,8	463,3	508,2	548,9
Central administration	–54,5	–51,2	–69,1	–49,0	–54,8
Rörelseresultat före värdeförändringar	561,9	480,6	394,2	459,2	494,1
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	10,3	2,0	2,5	0,1	1,3
Värdeförändringar fastigheter	952,7	239,2	245,4	121,3	121,3
Rörelseresultat	1 524,9	721,8	642,1	580,6	616,7
Finansiella poster, inkl andelar i intressebolag	–291,6	–144,8	–146,5	–181,8	–163,1
Värdeförändringar derivat	73,8	–221,8	154,7	–57,4	–224,7
Resultat före skatt	1 307,1	355,2	650,3	341,4	229,0
Skatt	–323,0	33,9	–137,2	222,3	–54,0
Årets resultat	984,1	389,2	513,1	563,7	175,0
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	14 416,8	12 164,2	11 326,7	9 896,4	10 829,1
Maskiner och inventarier	32,0	41,6	41,4	33,7	20,0
Finansiella anläggningstillgångar	59,9	211,3	290,6	416,6	495,4
Omsättningstillgångar	464,8	358,9	260,8	301,5	238,7
Summa tillgångar	14 973,6	12 776,1	11 919,5	10 648,2	11 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	6 157,7	5 262,0	4 972,9	4 554,8	4 088,4
Långfristiga skulder	8 269,8	7 016,3	6 303,0	577,5	6 900,4
Kortfristiga skulder	546,1	497,7	643,6	5 515,9	594,4
Summa eget kapital och skulder	14 972,6	12 776,1	11 919,5	10 648,2	11 583,2
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	630 000	616 000	633 000	654 000	671 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	14 417	12 164	11 327	9 896	10 829
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 432	1 191	1 288	1 060	1 161
Fastighetsförsäljningar, MSEK	132	563	57	2 114	5
Överskottsgrad, %	48,4	45,0	42,0	43,8	50,2
Direktavkastning, %	4,8	5,1	5,1	5,9	6,6
Totalavkastning, %	13,2	7,4	7,8	7,3	8,1
Vakansgrad area, % ²⁾	18,7	17,9	18,5	15,7	14,8
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	4,1	4,7	5,2	4,4	4,3
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	41,1	41,2	41,7	42,8	35,0
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 095	6 284	5 620	4 853	6 089
Belåningsgrad, %	51,2	51,7	49,6	49,0	56,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,1	1,1	1,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	3,9	3,2	3,2	3,4
Genomsnittlig ränta, %	1,8	2,6	3,1	3,2	3,2
Räntebindningstid, år	4,0	4,4	3,6	4,8	4,0
Avkastning på eget kapital, %	17,2	7,6	10,8	13,1	4,4
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	201	229	245	265	239

¹⁾ Exklusive väntsalsytor.

²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.

Redovisningsprinciper GRI

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusenkoncernen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i nästan alla av årsredovisningens delar, med undantag för finansiella rapporter och noter. Hållbarhetsredovisningen är upprättad utifrån Global Reporting Initiatives (GRI) internationella riktlinjer för hållbarhetsredovisning G4. Hållbarhetsredovisningen uppfyller GRI:s tillämpningsnivå Core.

Inga förändringar i avgränsning har skett sedan föregående år och hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag. Dessutom omfattar indikator JH1 och JH2 hur Jernhusen arbetar för att minska bolagets indirekta påverkan i kund- och leverantörsledet. Dessa indikatorer har tagits fram för att följa upp Jernhusens inköpsarbete. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer.

Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår.

Årets rapport är den åttonde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver.

Den senaste redovisningen publicerades i mars 2015. Inga felaktigheter har identifierats i denna redovisning.

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

GRI-index

Strategi och analys

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-1	Uttalande från vd	Vd-ord, sid 2–3

Organisationens profil

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-3	Organisationens namn	Redovisningsprinciper, sid 58
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Omslag Verksamhet, sid 4–5
G4-5	Plats för organisationens huvudkontor	Redovisningsprinciper, sid 58
G4-6	Antal länder som organisationen är verksam i	Ej relevant, bolaget är endast verksam i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och juridisk ägarform	Bolagsstyrningsrapport, sid 38–39
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på	Omslag Verksamhet, sid 4–5
G4-9	Bolagets storlek	Fastighetsbestånd, sid 18–19 Medarbetare, sid 34–35
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Medarbetare, sid 34–35 GRI-resultatindikatorer, sid 87
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Medarbetare, sid 35
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	Leverantörer, sid 32–33
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Fastighetsbestånd, sid 18–19 Leverantörer, sid 32–33 Medarbetare, sid 35 Bolagsstyrningsrapport, sid 38–39
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	Riskhantering, sid 12–13 Miljö, sid 37
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Intressenter, sid 31 Leverantörer, sid 33
G4-16	Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	Omvärd, sid 6 Miljö, sid 36–37 Leverantörer, sid 32

Väsentliga aspekter och avgränsningar

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	Redovisningsprinciper, sid 58–62
G4-18	Process för att identifiera rapportens innehåll	Intressenter, sid 30 GRI-resultatindikatorer, sid 87–89
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	GRI-index, sid 86–88 GRI-resultatindikatorer, sid 90–91
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 85–91
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 85–91
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Redovisningsprinciper GRI, sid 85–91
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	Redovisningsprinciper GRI, sid 85–91

Intressentdialog

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-24	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	Intressenter, sid 30–35 GRI-resultatindikatorer, sid 89
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	Intressenter, sid 30–35 GRI-resultatindikatorer, sid 87–89
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	Intressenter, sid 30–35 GRI-resultatindikatorer, sid 87–89
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	Intressenter, sid 30–35 GRI-resultatindikatorer, sid 87–89

Information om redovisningen

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-28	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 85
G4-29	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	Redovisningsprinciper GRI, sid 85
G4-30	Rapporteringscykel	Redovisningsprinciper GRI, sid 85
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Redovisningsprinciper GRI, sid 85
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	GRI-index, sid 85–86 Granskningsberättelse, sid 92
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	Redovisningsprinciper GRI, sid 85

Styrning

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	Bolagsstyrningsrapport, sid 38–39

Etik och integritet

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-56	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	Medarbetare, sid 34–35 Leverantörer, sid 32–33

Miljö

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-EN3 EN6 DMA	Energianvändning	Miljö, sid 37
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	Miljö, sid 37 GRI-resultatindikatorer, sid 90
G4-EN6	Energieffektivisering	Miljö, sid 37 GRI-resultatindikatorer, sid 90–91
G4-CRE5 DMA	Förenad mark	Miljö, sid 37
G4-CRE5	Mark som är sanerad eller i behov av sanering	Miljö, sid 37 GRI-resultatindikatorer, sid 91
JH1 DMA	Leverantörskrav avseende miljö	Leverantörer, sid 32–33
JH1	Avtal där krav ställs avseende miljö	Leverantörer, sid 32–33 GRI-resultatindikatorer, sid 91

Arbetsförhållanden och arbetsvillkor

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
JH2 DMA	Leverantörskrav avseende arbetsförhållanden	Leverantörer, sid 32–33
JH2	Avtal där krav ställs avseende arbetsförhållanden	Leverantörer, sid 32–33 GRI-resultatindikatorer, sid 91
G4-LA6 DMA	Hälsa och säkerhet i arbetet	Medarbetare, sid 34–35
G4-LA6	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	Medarbetare, sid 34–35 GRI-resultatindikatorer, sid 91

Samhällsansvar

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-SO5 DMA	Antikorruption	Leverantörer, sid 33
G4-SO5	Korruptionsincidenter och åtgärder	Leverantörer, sid 33

GRI-resultatindikatorer

G4-10 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2015		2014		2013	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	87	94	103	109	106	121
Tillsvidareanställda deltid	5	10	2	9	3	10
Visstidsanställda heltid	1	1	3	3	1	1
Visstidsanställda deltid	2	1	0	0	1	2
Totalt	95	106	108	121	111	134

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2015		2014		2013	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	2	6	0	5	4	7
Långtid deltid	7	14	0	5	1	1
Korttid heltid	2	0	0	0	0	0
Korttid deltid	1	3	0	1	1	0
Totalt	12	23	0	11	6	8

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2015		2014		2013	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	84	67	85	75	94	82
Göteborg	8	22	8	20	6	20
Malmö	7	18	6	19	6	20
Hagalund, Solna	0	6	0	3	0	3
Gävle	0	3	0	3	0	4
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	6	3	7	3	8	4
Västerås	3	5	2	5	2	6
Örebro	0	3	0	3	1	2
Summa	108	128	108	132	117	142

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej med.

G4-18 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen har till största delen haft ett kvalitativt arbetssätt och revidering av förra årets innehåll var inkluderat i den inledande arbetsprocessen. Processen inleddes med en intressentdialog, läs mer under G4-26. Urvalet av vilka indikatorer som redovisas görs utifrån en sammanvägning av vad intressenterna tycker är viktigt, som sedan matchas mot indikatorerna i GRI-G4 och vad som är viktigt för Jernhusens affär, med olika tidsperspektiv, våra intressenters och ägares krav i åtanke. Ledningsgruppen beslutar vad Jernhusen anser vara väsentligt att rapportera.

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

- Är aspekten viktig för Jernhusens externa intressenter (till exempel kunder)?
- Är aspekten viktig för Jernhusens interna intressenter (till exempel medarbetare)?
- Bidrar aspekten och indikatorn till att uppfylla bolagets strategiska hållbarhetsmål eller finansiella mål?
- Speglar aspekten eller indikatorn någon betydande miljöaspekt enligt Jernhusens miljöledningssystem?
- Är aspekten eller indikatorn kopplad till ett lagkrav, avtal eller annan överenskommelse av strategisk betydelse?
- Mäter indikatorn en affärsmöjlighet eller en risk?

Frågorna har legat till grund för Jernhusens avgränsningar. Utifrån dessa väsentliga aspekter och rapporteringsnivå Core valdes sedan relevanta indikatorer ut.

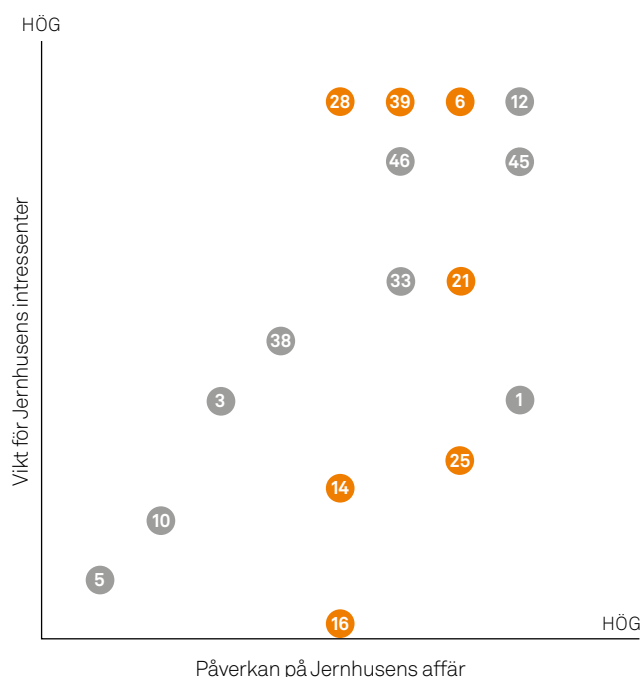
Väsentlighetsanalys

De viktiga frågor som framkom i intressentdialogerna har matchats mot GRI:s aspekter samt aspekter från sektortillägget för "Construction and real estate". Då det fanns flera representerade från varje intressentgrupp viktades resultaten samman till ett resultat per intressentgrupp. I ett andra steg viktades de olika intressentgrupperna ihop för att kunna representera Jernhusens intressenter. De viktiga aspekter som blev resultatet av intressentdialogen framgår av matrisen på nästa sida. Därefter gjorde ledningsgruppen ett urval av väsentliga aspekter att rapportera utifrån en bedömning av vad som är viktigast för Jernhusens kärnaffär och var de största möjligheterna respektive riskerna finns. Väsentlighetsanalysen har beslutats av Jernhusens styrelse.

Validering

För att säkerställa en korrekt bedömning av vad som är väsentliga aspekter för Jernhusen att rapportera på, har urvalet validerats och godkänts av Jernhusens styrelse.

Orangemarkerade aspekter i matrisen är de som har identifierats som väsentliga. Gråmarkerade aspekter har framkommit som viktiga men är ej bedömda som väsentliga.



Aspekter

1. Ekonomiska resultat 2. Marknadsnärvaro 3. Indirekt ekonomisk påverkan 4. Lokal upphandling 5. Material **6. Energi** 7. Vatten 8. Biodiversitet 9. Utsläpp till luft 10. Avlopp och avfall 11. Produkter och tjänster 12. Efterlevnad miljölager 13. Transport **14. Förorenad mark** 15. Övergripande miljö **16. Leverantörskrav miljö** 17. Leverantörskrav miljö 18. Rapportering oegentligheter miljö 19. Anställning 20. Relationer mellan anställda och ledning **21. Hälsa och säkerhet i arbetet** 22. Utbildning 23. Mångfald och jämställdhet 24. Lika ersättning för män och kvinnor **25. Leverantörskrav rättigheter i arbetet** 26. Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet 27. Rapportering oegentligheter rättigheter i arbetslivet **28. Investeringar med hänsyn till mänskliga rättigheter** 29. Icke-diskriminering 30. Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal 31. Barnarbete 32. Tvångsarbete 33. Säkerhetsrutiner 34. Ursprungsbefolkningens rättigheter 35. Granskad affärsverksamhet 36. Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet 37. Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter 38. Lokalsamhället **39. Anti-korruption** 40. Politik 41. Konkurrenshämmande aktiviteter 42. Efterlevnad lagar 43. Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet 44. Rapportering oegentligheter samhällspåverkan 45. Kundens hälsa och säkerhet 46. Märkning av produkter och tjänster 47. Marknadskommunikation 48. Kundens integritet 49. Efterlevnad produktsäkerhet

Resultatet från väsentlighetsanalysen visar betydelsen av Jernhusens roll som fastighetsägare, beställare och arbetsgivare. Detta speglas i indikatorer kring energi och förorenad mark, inköp och medarbetare. En tydlig koppling finns till två av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål, hållbara fastigheter och hållbara affärer. Inga

indikatorer har valts utifrån hållbara transporter, då detta mål till stor del speglar Jernhusens kunders verksamhet. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidorna 8–11. Matrisen nedan visar hur de olika aspekterna relaterar till Jernhusens strategiska hållbarhetsmål.

Måltitel	Hållbara transporter	Hållbara fastigheter	Hållbara affärer
Målbild	Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts besöksstillväxten på stationerna.	Jernhusens fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus.	Jernhusens verksamhet ska vara långsiktigt lönsam, till nytta för kunden, resenären och samhället. För att säkerställa att bolaget når detta mål mäts avkastningen på eget kapital.
Mätetal	Den årliga tillväxten ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Alla fastigheter i befintligt bestånd ska ha nått motsvarande klassificeringsnivå brons enligt Miljöbyggnad år 2020.	Över en konjunkturcykel ska den genomsnittliga avkastningen på eget kapital vara minst 12 procent.
GRI-aspekt	Inga GRI-aspekter har identifierats som väsentliga i dagsläget.	• Energi • Förorenad mark	• Leverantörskrav miljö • Leverantörskrav rättigheter i arbetslivet • Anti-korruption • Hälsa och säkerhet i arbetet
Kommentar	Målet hållbara transporter speglar Jernhusens påverkan på samhället, vilken till stor del sker genom kundens verksamhet. Målet följs upp genom besöksstillväxten på Jernhusens stationer, men inga ytterligare relevanta aspekter inom GRI har identifierats.	Målet hållbara fastigheter speglar Jernhusens viktigaste produkt, nämligen uthyrning av fastigheter. Jernhusens mätetal kompletteras här av två GRI-aspekter, vilka tillsammans ger en bättre helhetsbild.	Målet hållbara affärer speglar hur Jernhusen driver verksamheten. Det finansiella mätetallet kompletteras därför med fyra GRI-aspekter, vilka har fokus på hur Jernhusens affärer sker.

Avvikelse från rapporteringen

Under årets väsentlighetsanalys har det identifierats att investeringar i mänskliga rättigheter är en viktig aspekt för våra intressenter men även en aspekt som har fått större betydelse i vår värld och för Jernhusen. I årets rapportering är dock denna aspekt undantagen. Jernhusen avser att rapportera på aspekten framöver, och den blir då ett verktyg för att förankra hur vi arbetar med mänskliga rättigheter i hela organisationen.

Jernhusen har inte heller identifierat någon indikator för aspekten att rapportera på. Detta eftersom vi saknar system för att kunna rapportera på indikatorerna, men även för att Jernhusen arbetar med denna fråga på en övergripande nivå och därför behöver utvärdera vilket måttetal som bäst relaterar till vår verksamhet.

Under 2016 ska vi se över på vilka sätt Jernhusen investerar i mänskliga rättigheter för att kunna ta fram informationen som krävs för att rapportera på en indikator för denna aspekt. Processen kommer att hanteras i ledningsgruppen i början av året för att sedan mynna ut i en konkret arbetsmetod.

I dag arbetar Jernhusen med sin uppförandekod som alltid ska vara en del av kravställning vid upphandling samt biläggas avtal. Uppförandekoden innefattar krav på våra leverantörer där ett antal konventioner ingår, exempelvis de mänskliga rättigheterna fastslagna av FN, ILO:s kärnkonventioner och FN:s barnkonvention.

G4-24 Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med

Jernhusen samverkar dagligen med ett antal intressenter. Utvalda intressentgrupper samt vilka ämnen som är aktuella och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens kunder och andra intressenter i avsnittet Intressenter på sidorna 30–35.

Intressentdialog

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Innemiljö, energi, avtal, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKL, kundforum
Resenärer	Stationsmiljö, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal, trygghetsvårdar, NRI, Resenärsdagen
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbarhetsmål	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Näringsdepartementet
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	EMI, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum

G4-25 Princip för identifiering och urval av intressenter

Intressenterna väljs bland Jernhusens största kunder och intressenter utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter. Intressenterna kommer från både fastighetsbranschen och transportbranschen samt kommuner och dess invånare.

G4-26 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

För sjunde gången genomfördes 2015 en kvalitativ intressentundersökning. Tidigare år har viktiga intressenter intervjuats direkt, men under 2015 vidareutvecklades processen för flera intressentgrupper och intervjuer skedde med interna resurser på Jernhusen. För att fånga intressenternas åsikter på flera nivåer i deras respektive organisationer genomfördes djupintervjuer med utvalda kundansvariga, förvaltare, depåchefer, regionchefer och specialister. Alla personer som har intervjuats har regelbunden direktkontakt med stora kunder eller andra intressenter och har därför på ett tillförlitligt sätt kunnat återge intressenternas syn på Jernhusens hållbarhetsarbete och vilka områden som är särskilt viktiga.

Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i G4-24.

Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar. Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete. Läs mer om Jernhusens leverantörer på sidorna 32–33. Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv och hållbarhetsmål.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Medarbetarnas engagemang mäts dessutom årligen i Engagerad Medarbetarindex (EMI). Internt sprids viktig information bland annat via intranätet. Läs mer om Jernhusens medarbetare på sidorna 34–35.

G4-27 Viktiga frågor för intressenter

Viktiga frågor för Jernhusens intressenter presenteras översiktligt under G4-24.

Läs mer om vad Jernhusens kunder och andra intressenter tycker är viktigt i avsnittet Intressenter på sidorna 30–31.

G4-EN3 Energianvändning inom organisationen

Mätning av energianvändningen

Jernhusens fastighetsbestånd påverkar främst miljön genom användning av energi. Därför är det viktigt att energianvändningen följs så noggrant som möjligt.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in genom Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och inom hyresgästernas verksamhet. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. För indikatorn EN3 mäts energianvändningen genom all förbrukning som skett på fastigheterna medan de varit i Jernhusens regi, till skillnad mot indikator EN6 där det mäts i jämförbart bestånd.

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

Energistatistik för de olika mediaslagen sammanställs olika beroende på mediaslag.

- Statistik för el till Jernhusen via lokala nätägare sammanställs från förbrukningsstatistik som tillhandahålls från Jernhusens kraftleverantör. Statistik för inköpt el från Trafikverket sammanställs genom det faktureringsunderlag som upprättas.
- Statistik för fjärrvärme, fjärrkyla samt gas sammanställs genom inmatning av manuellt avlästa värden, alternativt genom automatiskt fjärravlästa mätare, i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem samt genom kontroll av leverans via fakturor.
- Statistik för olja sammanställs genom kontroll av Jernhusens leverantörsfakturer av olja och matas in i Jernhusens centrala energiuppföljningssystem.

Total energiförbrukning (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2015	2014	2013	
El	88 047,1	88 401,2	88 742,0	MWh
Fjärrvärme	63 790,8	67 503,9	70 327,0	MWh
Fjärrkyla	3 342,7	3 359,7	3 181,0	MWh
Övrig energi ¹⁾	4 059,7	3 493,2	3 432,2	MWh
Totalt	159 157,7	162 758,0	165 682,2	MWh

¹⁾ Till övrig energi räknas egenproducerad energi, olja och gas.

Energikällor, inköpt el

	2015	2014	2013	
Vindkraft	26 128,5	26 266,6	20 833,8	MWh
Småskalig vattenkraft	30 483,2	30 644,3	24 306,1	MWh
Biobränsle	30 483,2	30 644,3	24 306,1	MWh
Förnyelsebar energi ospec. ¹⁾	0	–	19 296,0	MWh
Totalt ²⁾	87 094,9	87 555,3	88 742,0	MWh

¹⁾ Detta avser Jernhusens inköp från Trafikverket, vilka under 2014 ingår i specificerade ursprungskategorier.

²⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elförbrukning ovan.

Energikällor, icke förnyelsebara bränslen

	2015	2014	2013	
Olja	14,6	14,9	16,6	m ³
	144,7	151,9	165,1	MWh
Gas	351 478,4	303 716,0	295 518,0	m ³ /Nm ³
	3 862,7	3 337,8	3 267,1	MWh

Egenproducerad energi

	2015	2014	2013 ¹⁾	
Solenergi	52,2	3,5	–	MWh

¹⁾ Solcellsanläggningen togs i drift september 2014, varför jämförelsesiffror saknas för 2013.

G4-EN6 Energieffektivisering

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla.

Resultatet av det arbete som sker med energieffektivisering beräknas genom differensen mellan de två föregående årens normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd.

I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under de två jämförelseåren och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Total energibesparing¹⁾

	2015	2014	2013
Total användning i jämförbart bestånd, MWh	135 838,1	138 903,0	149 093,0
Differens, MWh	-3 064,9	-8 545,0	-2 615,0
Förändring på jämförbart bestånd jämfört med året innan, %	-2,0	-6,0 ²⁾	-2,0

¹⁾ Negativa siffror innebär en minskning/besparing. Positiva siffror innebär en ökning.

²⁾ Avviker från vad som rapporterats i bokslutskommunikén på grund av tillkommande värden för december 2014.

G4-CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Indikatorn redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den totala ytan potentiellt förorenad mark kan variera kraftigt mellan åren beroende på transaktioner av fastigheter och motsvaras därför inte alltid av saneringar motsvarande minskningen av ytan.

	2015	2014	2013 ¹⁾	
Sanerad förorenad mark	520	7 500	-	m ²
Åtgärdsutredd mark	0	0	-	m ²
Total yta potentiellt förorenad mark	4 901 484	5 175 164	-	m ²
Total yta	7 858 886	8 279 969	-	m ²

¹⁾ Relevant uppgift finns inte tillgänglig för 2013.

JH1 Avtal där krav ställs avseende miljö

Denna not redovisar Jernhusens egen indikator JH1. Då aspekten Leverantörskrav miljö ej täcks av GRI:s ramverk har en egen indikator utformats. Indikatorn visar hur Jernhusen arbetar med kravställning gentemot sina leverantörer inom området miljö.

	2015	2014	2013 ¹⁾
Antal leverantörer	1 906	2 109	-
Antal leverantörer där kravställning avseende miljö är relevant	900	1 005	-
Antal relevanta leverantörer, aktiva under året, som kravställts avseende miljö	63	38	-

¹⁾ Miljökrav ställdes ej på ett enhetligt sätt 2013, relevant uppgift saknas därför.

JH2 Avtal där krav ställs avseende arbetsförhållanden

Denna not redovisar Jernhusens egen indikator JH2. Då aspekten Leverantörskrav arbetsförhållanden ej täcks av GRI:s ramverk har en egen indikator utformats. Indikatorn visar hur Jernhusen arbetar med kravställning emot sina leverantörer inom området arbetsförhållanden.

	2015	2014	2013 ¹⁾
Antal leverantörer	1 906	2 109	-
Antal leverantörer där kravställning avseende arbetsförhållanden är relevant	900	1 005	-
Antal relevanta leverantörer, aktiva under året, som kravställts avseende arbetsförhållanden	88	38	-

¹⁾ Krav på arbetsförhållanden ställdes ej på ett enhetligt sätt under 2013, relevant uppgift saknas därför.

G4-LA6 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar

Dagar nedan avser arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, med antal kvinnor/män inom parentes. Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej med.

Typ	2015		2014		2013 ¹⁾	
	Antal frånvarotillfällen	Antal frånvarodagar	Antal frånvarotillfällen	Antal frånvarodagar	Antal frånvarotillfällen	Antal frånvarodagar
Olycksfall	4 (1/3)	0	1 (1/0)	0	0	0
Arbetsrelaterad sjukdom	4 (4/0)	148 (148/0)	2 (2/0)	201 (201/0)	2	30
Korttidssjukfrånvaro		491 i.u. (360/131)		412 i.u. (274/138)		684 i.u.
Långtidssjukfrånvaro		1039 i.u. (1016/23)		540 i.u. (499/41)		486 i.u.
Dödsfall	0	0	0	0	0	0

¹⁾ Antal kvinnor/män redovisades ej för 2013. Underlag kan ej tas fram i efterhand då detta strider mot personuppgiftslagen.

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

Till Jernhusen AB (publ)

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB (publ) att översiktligt granska Jernhusen AB (publ) hållbarhetsredovisning för år 2015. Bolaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i GRI-index på sidorna 85–86.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 85 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. 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 IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll i övrigt har. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. De granskningsåtgär-

der 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 identifierade 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.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen. Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

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

Stockholm den 16 mars 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ordlista

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

BTA

Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

Hyresvärde

Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser de frånträdde fastigheterna är exkluderade. Utvecklingsfastigheterna är exkluderade.

Lokalarea

Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomrätt, spåranläggning etc.

Miljöcertifierad byggnad

Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssystem och som sedan granskas av tredje part externt.

Miljöklassad byggnad

Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbyggnad, med beslut i Jernhusens affärsråd.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Utvecklingsfastigheter

Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

Vakansgrad lokalarea

Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

Värdeförändringar fastigheter, realiserad

Den realiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset för en fastighet med avdrag för försäljningsomkostnader och bedömt marknadsvärde vid föregående kvartals utgång ökat med kvartalets investeringar. Jernhusen redovisar realisationsvinster/förluster på frånträdesdagen.

Värdeförändringar fastigheter, orealiserad

Den orealiserade värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid föregående årsskifte, årets investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter samt realiserad värdeförändring.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter.

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde.

Direktavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig ränta

Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

MDSEK

Miljarder kronor.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande låneskuld netto

Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag.

Självfinansieringsgrad

Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut.

Totalavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten.

Övriga intäkter

Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.

Här finns vi

Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Norra Skeppsbron 5B
803 10 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök: Drottningtorget 5

Malmö

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

Norrköping

Jernhusen
Norra Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna (Hagalund)

Jernhusen
Växlarevägen 27E
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
852 29 Sundsvall
Besök: Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Verkstadsgatan 31
722 33 Västerås

Örebro

Jernhusen
Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

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