

Hiss
Trappa



Utgång



Spår
4a

Spår
5



Jernhusen



Årsredovisning 2016

MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

Innehåll

VÅR ROLL I SAMHÄLLET	1	
Vd har ordet	2	○
Jernhusen på två minuter	4	●
VÅRA MARKNADER		
Omvärld	6	●
Fastighetsbestånd	8	●
STRATEGI OCH AFFÄRSFÖRUTSÄTTNINGAR		
Strategi och mål	10	●
Investeringar	14	●
Riskhantering	16	●
Finansiering	18	●
VERKSAMHET		
Affärsområde Stationer	22	●
Affärsområde Stadsprojekt	24	●
Affärsområde Depåer	26	●
Affärsområde Godsterminaler	28	●
Miljö	30	○
INTRESSEENTER	32	○
Medarbetare	34	○
Leverantörer	36	○
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 2016	38	●
Styrelse	40	●
Revisor	41	●
Ledning	44	●
Styrelsens rapport om intern kontroll	45	●
FINANSIELLA RAPPORTER	46	●
Koncernens rapport över totalresultat	47	●
Koncernens rapport över finansiell ställning	50	●
Koncernens eget kapital	52	●
Koncernens kassaflödesanalys	52	●
Moderbolagets resultaträkning	54	●
Moderbolagets rapport över totalresultat	54	●
Moderbolagets balansräkning	55	●
Moderbolagets eget kapital	56	●
Moderbolagets kassaflödesanalys	56	●
Redovisnings- och värderingsprinciper	57	●
Noter	61	●
Vinstdisposition	77	●
Undertecknande av årsredovisningen	78	●
Revisionsberättelse	79	●
Flerårsöversikt	82	●
GRI-RAPPORTERING		
Redovisningsprinciper GRI	84	○
GRI-index	84	○
GRI-resultatindikatorer	86	○
Granskningsberättelse hållbarhetsredovisning	91	○
Ordlista och definitioner	92	

Legal årsredovisning och förvaltningsberättelse

Den legala årsredovisningen inklusive förvaltningsberättelse är, med undantag för bolagsstyrningsrapporten, reviderad och omfattar sidorna 4–29 samt 38–78. Reviderade avsnitt är markerade med ●. Avsnitt markerade med ○ har endast översiktligt granskats. Jernhusens hållbarhetsredovisning är integrerad i årsredovisningen och upprättad utifrån GRI-G4.

- Reviderad finansiell information
- Översiktligt granskad information

6 stycken

Jernhusens styrelse har fattat beslut om sex nya strategiska hållbarhetsmål. Läs mer om hittillsvarande och nya mål på sidan 13.



Planerna för Region City i Göteborg konkretiserades under året. Även stora projekt i Stockholm, Malmö och Örebro tog stora steg framåt. Läs mer på sidan 24.



Jernhusen investerar för mer kombi- trafik i Sverige genom nya kranar på Malmö Kombiterminal. Läs mer på sidan 28.



Trygghet och säkerhet och det goda utbudet på våra stationer är några av frågorna i fokus i vår senaste resenärsundersökning. Läs mer på sidan 33.



I Stockholm öppnade stationsstråket genom Continentals botten- våningar. Stråket bildar en ny smidig entré till hela kollektivtrafiken och knyter samman flera trafikslag. Läs mer på sidan 14.

55 meter

Så mycket förlängs en verkstads- byggnad i Hagalunds Depå för att möta SJ:s förändrade underhålls- behov. Läs mer på sidan 26.

Så här gick det

	2016	2015
Resultat		
Fastighetsintäkter, MSEK	1 368	1 273
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	640	562
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	1 099	953
Rörelseresultat, MSEK	1 747	1 525
Finansiella poster, MSEK	-113	-292
Värdeförändringar derivat, MSEK	-106	74
Skatt, MSEK	-269	-323
Årets resultat, MSEK	1 259	984
Fastigheter		
Investeringar i fastigheter, MSEK	622	1 432
Fastighetsförsäljningar, MSEK	591	132
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	15 547	14 417
Energieffektivisering, MWh %	-0,5	-2,0
Finansiella mål		
Soliditet, %	42,5	41,1
Räntetäckningsgrad, gånger	7,0	6,1
Avkastning på eget kapital, %	19,2	17,2
Medarbetare		
Antal anställda vid årets slut	180	201
Könsfördelning (kvinnor/män), %	46/54	47/53

För definitioner, se sidan 92.

KALENDARIUM 2017

Årsstämma, 27 april
Delårsrapport jan–mars, 28 april

Halvårsrapport, 12 juli
Delårsrapport jan– sept, 25 oktober

Välkommen till Jernhusen

Vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Vi vill göra det enklare att resa kollektivt och att transportera gods med järnväg. Vi vill också skapa nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Sedan starten 2001 har vi investerat cirka 13 miljarder kronor i fastigheter som bidrar till en bättre järnvägsinfrastruktur. Idag 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 godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.

”

Våra fastigheter ska underlätta en hållbar livsstil och hållbara transporter.

Kerstin Gillsbro, vd

640 MSEK

Rörelseresultatet före värdeförändringar ökade med 14 procent, främst beroende på hyresintäkter från färdigställda investeringar.



Vi gör skillnad

Över en halv miljon människor passerar genom våra fastigheter varje dag. Det ger oss stora möjligheter att göra skillnad både i människors vardag och för samhällsutvecklingen på lång sikt. Fler personresor och ökade godstransporter med tåg står högt på den politiska agendan. Jernhusens fastigheter ska bidra till den utvecklingen.



Under 2016 har vi fått utdelning för långt och tråget arbete i syfte att utveckla stationsområden i några av våra största städer.

Flyktingströmmen hösten 2015 placerade några av Jernhusens stationer mitt i händelsernas centrum. Insikten om våra unika förutsättningar att göra skillnad dröjer sig kvar. Vi går in i 2017 med såväl uppdaterade värderingar som nya strategiska hållbarhetsmål. Tillsammans stärker de oss i övertygelsen att vi kan göra skillnad för både människor och miljö.

Bland annat växlar vi upp arbetet inom våra stationsområden för att hantera sociala utmaningar på ett strukturerat och proaktivt sätt. Med ansvar för miljöer som är offentliga platser vill vi skapa lugn och trygghet i det offentliga rummet. En annan satsning framöver handlar om att arbeta med kulturfrågor och Jernhusens attraktivitet som arbetsgivare. Det är en helt central framgångsfaktor för att lyckas med de expansionsplaner vi har för framtiden.

ÅRET SOM GÅTT

Under 2016 har vi fått utdelning för långt och tråget arbete i syfte att utveckla stationsområdena i några av våra största städer. I slutet av året fattade Stockholms stads stadsbyggnadsnämnd beslut om att inleda planprocessen för centralstationsområdet. I Göteborg har två detaljplaner inom Region City varit ute på samråd där den första (ovan Västlänken) nu går mot kommunalt antagande. I Malmö har detaljplanarbetet påbörjats för det återstående centralstationsområdet.

Det här innebär att vi nu arbetar tillsammans med samtliga storstadskommuner för att konkretisera planerna på stationsnära stadsutveckling. Under det närmaste decenniet kommer vi att stärka

dessas städers tillväxt med framförallt många nya arbetsplatser i kollektivtrafikhärlägen. Om vi ska klara både klimatutmaningar och trängsel i framtiden måste vi göra det lätt för människor att åka kollektivt. Jernhusen har unika möjligheter att bidra genom klok utveckling av våra centralt placerade markinnehav i samarbete med berörda kommuner.

På samma sätt ser vi möjligheter att genom centralt placerade kombiterminaler bidra till en hållbar varuförsörjning i de växande storstäderna. Ju närmare stadskärnan man kan komma med tåg, för att sedan lasta om till mindre lastbilar som sköter slutleveransen av varorna till kund, desto bättre för klimatet och miljön både i städerna och på våra större vägar.

I december beslöt vi att investera i nya kranar i syfte att öka kapaciteten på Malmö kombiterminal, där efterfrågan är stark. Samtidigt ser vi ett behov för politiker, myndigheter och transportbranschen att kraftsamla för att komma till rätta med strukturella brister som leder till krångel och felaktiga incitament och som gör att utvecklingen mot ökad kombitrafik ännu inte tagit fart. Vi ser ett olyckligt glapp mellan de övergripande politiska visionerna och de villkor som i vardagen påverkar enskilda fraktköparens beslut.

Bostadsbristen i dagens Sverige har satt fokus på det önskvärda i att snabbt få fram byggbar mark. Vi har ett flertal fastigheter vars koppling till järnvägen har försvagats på senare år och som vi därför inte planerar att äga långsiktigt. Vi arbetar nu målmedvetet med att få till stånd planarbete för bostäder i dessa lägen, i syfte att sälja byggrätterna till företag specialiserade på bostadsbyggnation. Vår största pågående



Foto: Jeanette Häglund

satsning för att få fram bostäder finns i Örebro, där vi i november tillsammans med kommunen sjösatte planprocessen för området Centralverkstaden, men vi arbetar även med att skapa bostadsbyggrätter på mark vi äger i attraktiva lägen i till exempel Malmö och Stockholm.

I det befintliga fastighetsbeståndet av bland annat depåer och stationer har vi under året fokuserat på vikten av goda kundrelationer och slagit fast målsättningen att bli ledande inom hållbar fastighetsförvaltning. Det är ett ambitiöst mål i ett fastighetsbestånd som präglas av många äldre fastigheter med tydliga utmaningar i form av föråldrad miljö- och energiprestanda samt markföroreningar.

För oss framstår det som en unik möjlighet att göra skillnad om vi kan lyfta dessa fastigheter till att motsvara dagens krav. Vi ser även en stor potential i att samarbeta med våra kunder i dessa och andra hållbarhetsfrågor. Som ett första steg i den riktningen har vi antagit som ett av våra strategiska hållbarhetsmål att ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och miljömässig hållbarhet. Senast år 2018 ska alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas vara gröna/hållbara.

FRAMÅTBlick

De närmaste åren formar vi förutsättningarna för stora investeringar i stationsnära områden som vi ser kan bidra kraftfullt till hållbara transporter i framtiden. Men aldrig så många stationsnära kontor hjälper inte om järnvägssektorn som helhet har lågt anseende. Trygghet, trivsel och tidtabeller som håller är grunden som behövs för att fler och nya grupper ska lockas att åka kollektivt.

I Jernhusens depåer och stationer vårdar och förädlar vi denna bas. Tillsammans med transportsektorns aktörer vill vi bidra till en samarbetsanda som främjar utveckling. Vi är många som behöver samverka för lyckat resultat i resenärernas tjänst.

Ett lovande exempel på sådan samarbetsanda är de samtal som inleddes under hösten 2016 om tydligare villkor och åtaganden för utformning och finansiering av väntalsfunktionen på stationer i hela landet. Från Jernhusens sida hoppas vi att samtalen ska leda fram till en branschöverskommelse som alla inblandade finner rimlig och som långsiktigt säkerställer en attraktiv resenärsmiljö.

De stora satsningar på utbyggnad och underhåll av järnvägen som är politiskt beslutade, tillsammans med den diskussion som förs om till exempel höghastighetståg, pekar i en riktning där Jernhusens fastigheter har ett fortsatt viktigt bidrag att ge. Det är ett sammanhang där Jernhusen avser fortsätta spela en konstruktiv och utvecklande roll, vare sig det handlar om depåer, stationsområden eller kombigodsterminaler. I ett allt mer urbaniserat samhälle med stora klimatutmaningar ser vi stora möjligheter att göra skillnad.

Stockholm i mars 2017

Kerstin Gillsbro, vd



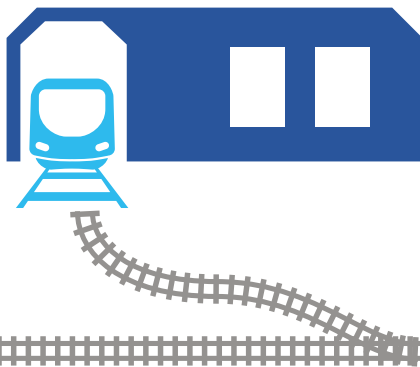
Trygghet, trivsel och tidtabeller som håller är grunden som behövs för att fler och nya grupper ska lockas att åka kollektivt.

Jernhusen på två minuter

Jernhusen arbetar inom fyra verksamhetsgrenar som tillsammans bidrar till ökat kollektivt resande och fler transporter på järnväg.

Depåer

Läs mer på sidorna
26–27.



● Ett effektivt järnvägsunderhåll kräver flexibla depåer som ständigt anpassas efter nya behov och ny teknik. Vi utvecklar våra depåer i nära dialog med våra kunder och tar ansvar för infrastruktur, byggnader och tyngre utrustning. 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.



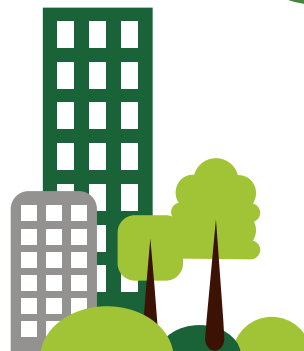
30 355

Antal tåg som hanterades på Hagalunds Depå under 2016.

Källa: Trafikledning Hagalund/ISS

Stadsprojekt

Läs mer på sidorna
24–25.



● När fler bor, arbetar och vistas nära stationen blir området mer attraktivt och fler ser fördelarna med att resa kollektivt. Jernhusen bygger och utvecklar fastigheter på eget markinnehav vid stationerna. Det skapar förutsättningar för tillväxt i både staden och regionen eftersom kontor och bostäder i kommunikationsnära lägen gör att fler väljer att pendla med kollektivtrafik. Det bidrar i sin tur till en mer flexibel arbetsmarknad och bättre miljö.



400

Ungefärligt antal arbetsplatser som skapats i stationsnära byggnader som tagits i bruk under 2016.

Stationer

Läs mer på sidorna
22–23.



● Stationerna är viktiga för resans helhetsupplevelse. De ska vara trevliga, effektiva bytespunkter där man lätt byter mellan trafikslag. Vi strävar efter att fler ska resa kollektivt och då är rätt utbud av butiker och service på stationen viktigt. Det skapar trivsel, trygghet och en enklare vardag.

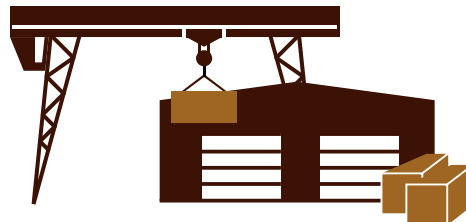


500 000

Antal besökare på våra stationer varje dag.

Gods- terminaler

Läs mer på sidorna
28–29.



● På Jernhusens kombiterminaler är det enkelt att flytta gods mellan tåg och lastbil. Om tåget står för de långväga transportererna innebär det färre lastbilar på vägarna vilket ger lägre miljöutsläpp och en säkrare trafiksituation. Ett effektivt nätverk av välplacerade kombiterminaler är en förutsättning för en hållbar varuförsörjning i våra växande storstäder.



2 mil



900 mil

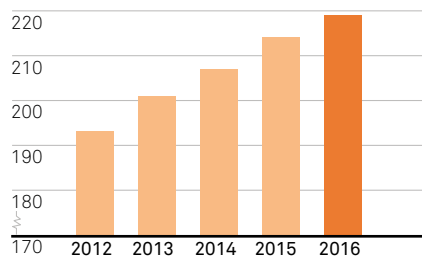
Den sträcka ett ton gods kan transporteras med maxutsläpp ett kilo koldioxid.

Källa: Green Cargo/Ecotransit.com

Drivkrafter i Jernhusens omvärld

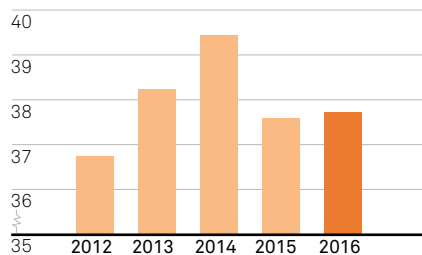
Jernhusens verksamhet drivs av efterfrågan på järnvägs-transporter för både människor och gods. Denna efterfrågan påverkar antalet tåg som behöver underhållas i depåer, hur många kombiterminaler som behövs och hur stationer och stationsområden behöver vara utformade.

Persontransporter med järnväg i Sverige
Resor (milj.)



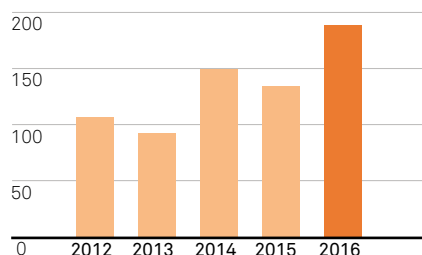
Källa: Trafikanalys

Transporterad godsmängd med järnväg i Sverige exkl. malm på Malmbanan
Ton (milj.)



Källa: Trafikanalys

Fastighetstransaktioner MDSEK



Källa: Newsec

Efterfrågan på järnvägstransporter påverkas av många faktorer. Den pågående urbaniseringen och bostadsbristen i storstäderna, digitaliseringens effekter samt de klimatutmaningar samhället står inför är exempel på saker som ökar betydelsen av hållbara transporter.

ALLT FLER TRANSPORTER SKER PÅ JÄRNVÄG

För Jernhusen innebär hållbara transporter ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. Vi följer därför hur detta utvecklas över tid.

Utveckling persontrafik

De senaste åren har personresor med tåg ökat kraftigt. Under 2016 blev ökningen drygt två procent enligt Trafikanalys, och det från en rekordhög nivå. När många reser kollektivt ökar efterfrågan på våra stationstjänster, kommunikationsnära kontor och på utrymme i Jernhusens depåer för underhåll av tågen.

Punktliga tåg är en förutsättning för att den positiva utvecklingen ska fortsätta. Jernhusens viktigaste bidrag för punktligheten är att tillhandahålla effektiva och driftsäkra depåer så att tågen kan avgå i tid därifrån.

Den totala punktligheten låg kvar på en stabil nivå under året, 90,1 procent* av tågen anländer inom fem minuter efter angiven ankomsttid. Jernhusen deltar fortsatt i branschprojektet Tillsammans för Tåg i Tid som syftar till att långsiktigt kunna erbjuda Europas punktligaste järnväg.

Utveckling godstrafik

En ökad andel långväga gods med tåg gynnar miljön och minskar trängseln på vägarna. Utmaningarna för att få mer gods på järnväg är många, och de senaste åren har utvecklingen varierat utan tydlig trend.

Statistik från Trafikanalys för helåret 2016 visar att godsvolymer ökat marginellt jämfört med föregående år.

Jernhusen har trots detta märkt ett ökat intresse för kombigods de senaste åren. Volymerna på Jernhusens kombiterminaler steg med elva procent under 2016. På kombiterminalerna 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.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Jernhusens fastigheter kopplar samman olika transportslag och bidrar till effektiva bytespunkter för resenärer.

Liksom andra fastighetsbolag påverkas våra fastigheter av den generella utvecklingen på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. Det finns dock stora skillnader i marknadsförutsättningar inom Jernhusens bestånd utifrån ett konkurrensperspektiv, till exempel mellan en kontorsfastighet och en depå eller godsterminal.

Utveckling fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under många år, så även under 2016. Rådande lågräntemiljö, god tillgång på kapital samt en ihållande oro på finansmarknaden bidrar till fastighetsmarknadens attraktivitet. Fastighetstransaktioner i Sverige uppgick till 189 miljarder under året, att jämföra med 134 miljarder under 2015.

Jernhusens starka finansiella ställning gör att försäljningar av fastigheter kan anpassas efter marknadsläget. Läs mer om förändringar i fastighetsbeståndet på sidan 8.

Utveckling hyresmarknaden

I takt med en ökande urbanisering jämte en växande tjänstesektor i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms efterfrågan på moderna, effektiva och flexibla kontorslokaler i goda kommunikationslägen vara hög. Efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och Göteborg är fortsatt stor med stigande hyror under året medan hyresnivåerna i Malmö är relativt oförändrade. Utveckling gällande kontorsytor är viktigt för Jernhusens affärsområde Stadsprojekt.

*) Trafikanalys preliminära siffror från januari 2017.

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, som drivs av en tågoperatör, 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 Svenska Reseterminaler AB (SRAB) sköter koordinering av väntsal/funktion/krav och betalning mellan trafikföretagen och stationsägare. När resenärerna passerat stationen går de ut på Jernhusens, annan fastighetsägares eller kommunens mark.

KOMBITERMINALEN

När godståget, som drivs av en godstågsoperatör, närmar sig kombiterminalen lämnar det huvudsystemet, passerar Trafikverkets överlämningsbangård och kör in på kombiterminalsområdet i sidosystemet. Jernhusen, Trafikverket, annan fastighetsägare eller kommunen äger och förvaltar spår och logistikbyggnader inom området. Terminaloperatören, som anlitas av terminalägaren, lyfter av godset från tåget.

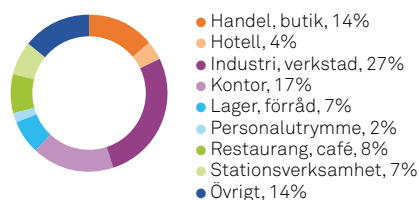
DEPÅN

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.

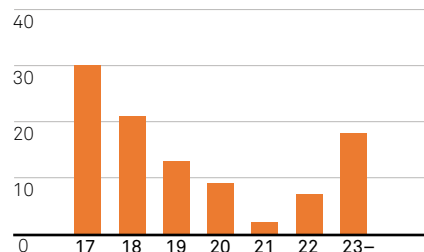
Järnvägsnära fastigheter

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

Andel av hyresvärde per lokaltyp



Andel av hyresvärde som förfaller per år %



Avtal som förfaller under 2017 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.

Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	MSEK	Andel, %
Stockholm inkl. Solna	8 049	52
Göteborg	2 528	16
Malmö	1 633	11
Uppsala	546	3
Helsingborg	462	3
Örebro	326	2
Västerås	287	2
Övriga	1 716	11
Totalt	15 547	100

Den 31 december 2016 ägde Jernhusen 167 (179) fastigheter i 49 (53) kommuner. Andelen av värdet på fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 (78) procent av beståndet.

Marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 15 547 (14 417) MSEK. Ökningen förklaras av investeringar och förvärv om 622 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 1 071 MSEK samt avyttringar om 564 MSEK.

Vi renodlar och uppdaterar beståndet kontinuerligt, vilket innebär avyttringar och förvärv och att vi uppför nya fastigheter när efterfrågan finns.

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.

Under året har tre stationsbyggnader sålts till kommuner och lokala aktörer: Karlskrona, Skellefteå och Sundsvall, där även två kringliggande fastigheter ingick i försäljningen. Sundsvall är den enda av de tre stationsbyggnaderna som idag har en stationsverksamhet. I de fall byggnaden fortfarande används som station hyr Jernhusen väntsalsytan och ansvarar för att den fungerar för resenärer och tågoperatörer. Vidare har Jernhusen frånträtt ytterligare ett antal fastigheter, vilka avser mark i Mjölby, Mariesjöterminalen i Skövde, en uppställningsyta i Uppsala, godsmagasinet och lokstallet i Karlskrona, en verkstadsdepå och markfastighet i Kil samt en fastighet i Årstaberg lämplig för bostadsbyggnad. Jernhusen har frånträtt lägenhetsdelen av Stockholm Continental (Continental

Living) för överlämning till bostadsrättsföreningen samt tecknat avtal avseende försäljning av byggrätter i Malmö.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV

Direktavkastningskraven för underhållsdepåer och godsterminaler beror till stor del på fastighetens läge i förhållande till järnvägsnätet men även på närheten till övrig infrastruktur. För stationer är antalet resenärer och besökare viktiga faktorer, som i sin tur påverkar hyresnivåerna.

Under årets andra kvartal sänktes direktavkastningskraven på ett antal av de större och mer centralt belägna stations- och kontorsfastigheterna i storstadsregionerna med 0,10–0,20 procentenheter. Utöver detta sänktes även direktavkastningskraven för de mindre stationsfastigheterna i övriga delar av landet med 0,10–0,50 procentenheter. Sammantaget gav det en positiv värdeförändring om 253 (301) MSEK. Under fjärde kvartalet sänktes direktavkastningskraven avseende depåfastigheter samt för ett antal kontorsfastigheter i Uppsala och Malmö med 0,10–0,75 procentenheter. Sänkningarna av direktavkastningskraven under året stöds av den externa fastighetsvärderaren Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för beståndet bedömdes till 6,0 (6,2) procent vid årsskiftet. Driftöverskottet uppgick till 709 (617) 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. Våra fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. Läs mer om vårt arbete med hållbara fastigheter på sidan 30.

Fastigheter per affärsområde

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



STATIONER

Vid årsskiftet ägde Jernhusen 39 stationer av olika storlek över hela landet. De största är centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Jernhusen äger även Cityterminalen i Stockholm. Många stationer är byggda på 1800-talet och Jernhusen arbetar med att modernisera dem och samtidigt lyfta fram kulturarvet i de äldre byggnaderna.



STADSPROJEKT

Runt stationerna i främst Stockholm, Göteborg och Malmö äger Jernhusen fastigheter, ofta i form av obebyggd mark eller äldre järnvägsbyggnader som kan omvandlas till levande stadsdelar. Merparten av innehavet är utvecklingsfastigheter där vi arbetar för att få nya detaljplaner för framför allt kontor och bostäder. I dagsläget äger vi nyuppförda fastigheter i stationsnära lägen som innehåller kontor och hotell.



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

Jernhusens godsterminaler är strategiskt placerade längs de svenska godsstråken. Sex stycken 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.

Antal fastigheter

67 varav
39 stationer



Antal fastigheter

31



Antal fastigheter

54 varav
23 underhållsdepåer



Antal fastigheter

15 varav
6 kombiterminaler



Andel av marknadsvärde

44%



Andel av marknadsvärde

25%



Andel av marknadsvärde

25%



Andel av marknadsvärde

6%



Andel av fastighetsintäkter

47%



Andel av fastighetsintäkter

9%



Andel av fastighetsintäkter

38%



Andel av fastighetsintäkter

6%



Andel av rörelseresultat

24%



Andel av rörelseresultat

39%



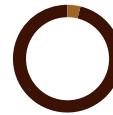
Andel av rörelseresultat

33%



Andel av rörelseresultat

4%



Läs mer om affärsområdena på sidorna 22–29.

Läs mer om Jernhusens fastighetsbestånd i Fastighetsförteckningen för 2016.

Den går att ladda ned från www.jernhusen.se.

Strategi för tillväxt

Det kommande decenniet har Jernhusen goda förutsättningar att växa. De närmaste tre åren rustar vi oss för att framförallt kunna genomföra en satsning på nybyggnation i stationsområdena i våra storstäder.

Jernhusen ägs av svenska staten och ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor utan statliga subventioner.

HUR VI ÄGER

Jernhusen äger ett nätverk av järnvägsnära fastigheter i hela Sverige. Våra fastigheter kopplar samman olika transportslag och bidrar till effektiva bytespunkter för resenärer.

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.

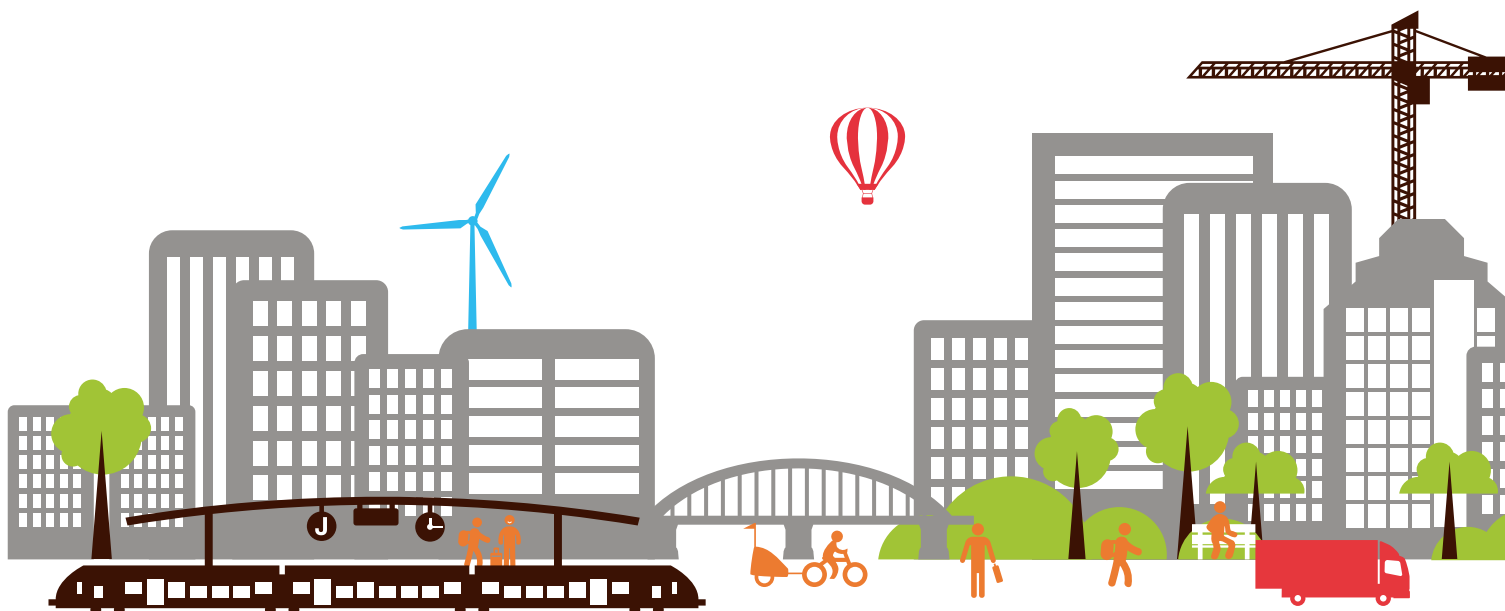
Vårt fastighetsinnehav är långsiktigt. Vi har ett helhetsperspektiv på vårt ägande utifrån hur vi bidrar till hållbara transporter i Sverige. Detta synsätt är utgångspunkt för både avyttringar och förvärv.

HUR VI UTVECKLAR

Jernhusens utvecklingssatsningar sker utifrån en långsiktig helhetssyn och fokuserar på tillväxtområden och kollektivtrafikens knutpunkter samt platser av strategisk vikt för Jernhusens kunder eller järnvägens funktion. Vi utvecklar tjänster och erbjudanden i tre syften: För att tillmötesgå kunders behov, för att ta vara på affärsmöjligheter och för att bidra till hållbara transporter.

HUR VI FÖRVALTAR

Jernhusen vill vara ett föredöme inom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med ett tydligt kund- och utvecklingsperspektiv. Kostnader och miljöpåverkan ska minimeras under en fastighets livstid och vi arbetar med bland annat energieffektiv drift, säkerhet och materialval. Vi samarbetar för en långsiktig och effektiv ekonomisk och teknisk förvaltning såväl inom som utanför bolaget.



Jernhusens strategihus

Jernhusens strategi grundas i företagets värderingar och affärsidé. Den syftar till att förverkliga bolagets vision. Våra finansiella mål och strategiska hållbarhetsmål är viktiga ramar att hålla sig inom.

Den kommande tioårsperioden har Jernhusens verksamhet förutsättningar att växa kraftigt i flera viktiga avseenden. Stadsutvecklingsprojekt i stationsområden kommer i huvudsak att stå för tillväxten, men även förvaltningsaffären kommer att växa som en följd av investeringar i hela fastighetsbeståndet. De närmaste tre åren sker ett intensivt utvecklingsarbete som lägger grunden för dessa investeringar. Det kan sammanfattas i tre strategiska fokusområden:

KUNDNÄRA FÖRVALTNING

Vi arbetar med kvalitet, kundrelationer, kompetens och styrning. Skillnaderna i olika kundgruppers krav och efterfrågan kommer att öka, vilket ställer krav på lyhördhet och flexibilitet.

STORA STADSUTVECKLINGSPROJEKT

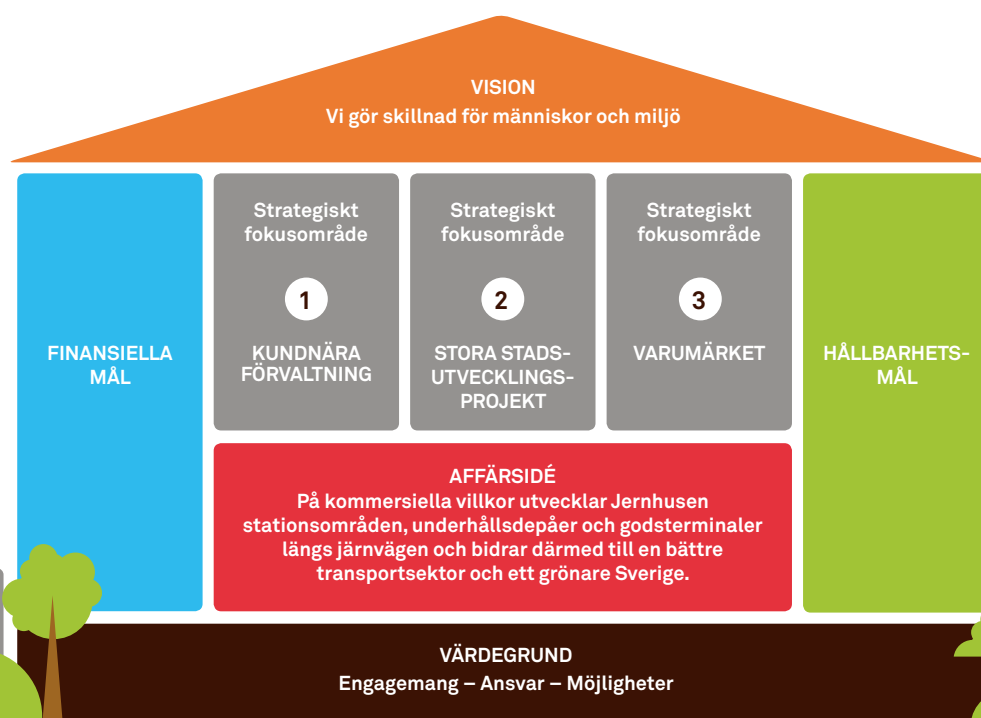
Jernhusen ska vara kunskapsledande i utveckling och nybyggnation av stationsnära stadsdelar. De närmaste åren satsar vi stora resurser på utvecklingsarbete för att skapa de nödvändiga affärsförutsättningarna.

VARUMÄRKET

Vi tar vara på vår unika koppling till järnvägen för att tydligare skilja ut oss från andra fastighetsbolag. Vi prioriterar goda relationer med myndigheter, beslutsfattare och andra företag inom sektorn. Jernhusen ska vara en kunnig och eftertraktad samarbetspartner.



Den kommande tioårsperioden har Jernhusens verksamhet förutsättningar att växa kraftigt.



Finansiella mål

MÅLBESKRIVNING	MÄTETAL	UTFALL 2016																							
Avkastning på eget kapital																									
Jernhusen ska ge marknadsmässig 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 19,2 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste tio åren är 11,5 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>07</td><td>25</td></tr><tr><td>08</td><td>2</td></tr><tr><td>09</td><td>1</td></tr><tr><td>10</td><td>15</td></tr><tr><td>11</td><td>5</td></tr><tr><td>12</td><td>15</td></tr><tr><td>13</td><td>12</td></tr><tr><td>14</td><td>8</td></tr><tr><td>15</td><td>18</td></tr><tr><td>16</td><td>22</td></tr></table> — Mål, 12%	År	Avkastning (%)	07	25	08	2	09	1	10	15	11	5	12	15	13	12	14	8	15	18	16	22
År	Avkastning (%)																								
07	25																								
08	2																								
09	1																								
10	15																								
11	5																								
12	15																								
13	12																								
14	8																								
15	18																								
16	22																								
	12%	19,2%																							
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 42,5 (41,1) procent. Genomsnittlig soliditet för de senaste tio åren är 40,4 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>07</td><td>45</td></tr><tr><td>08</td><td>42</td></tr><tr><td>09</td><td>40</td></tr><tr><td>10</td><td>41</td></tr><tr><td>11</td><td>38</td></tr><tr><td>12</td><td>45</td></tr><tr><td>13</td><td>44</td></tr><tr><td>14</td><td>43</td></tr><tr><td>15</td><td>43</td></tr><tr><td>16</td><td>45</td></tr></table> — Mål, 35–45%	År	Soliditet (%)	07	45	08	42	09	40	10	41	11	38	12	45	13	44	14	43	15	43	16	45
År	Soliditet (%)																								
07	45																								
08	42																								
09	40																								
10	41																								
11	38																								
12	45																								
13	44																								
14	43																								
15	43																								
16	45																								
	35–45%	42,5%																							
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 7,0 (6,1) gånger.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>07</td><td>2</td></tr><tr><td>08</td><td>3</td></tr><tr><td>09</td><td>9</td></tr><tr><td>10</td><td>6</td></tr><tr><td>11</td><td>4</td></tr><tr><td>12</td><td>4</td></tr><tr><td>13</td><td>4</td></tr><tr><td>14</td><td>4</td></tr><tr><td>15</td><td>7</td></tr><tr><td>16</td><td>8</td></tr></table> — Mål, 2 ggr	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	07	2	08	3	09	9	10	6	11	4	12	4	13	4	14	4	15	7	16	8
År	Räntetäckningsgrad (ggr)																								
07	2																								
08	3																								
09	9																								
10	6																								
11	4																								
12	4																								
13	4																								
14	4																								
15	7																								
16	8																								
	2,0 ggr	7,0 ggr																							
Utdelning																									
Jernhusen ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Normalt innebär det en årlig utdelning om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.	Styrelsen föreslår årsstämman 2017 en utdelning om 178 (500) miljoner kronor, motsvarande en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (MSEK)</th></tr><tr><td>07</td><td>100</td></tr><tr><td>08</td><td>100</td></tr><tr><td>09</td><td>150</td></tr><tr><td>10</td><td>150</td></tr><tr><td>11</td><td>150</td></tr><tr><td>12</td><td>150</td></tr><tr><td>13</td><td>150</td></tr><tr><td>14</td><td>150</td></tr><tr><td>15</td><td>150</td></tr><tr><td>16¹⁾</td><td>400</td></tr></table> — Mål: Normalt en årlig utdelning om en tredjedel av årets resultat före skatt, exklusive värdeförändringar. 1) Styrelsens förslag.	År	Utdelning (MSEK)	07	100	08	100	09	150	10	150	11	150	12	150	13	150	14	150	15	150	16 ¹⁾	400
År	Utdelning (MSEK)																								
07	100																								
08	100																								
09	150																								
10	150																								
11	150																								
12	150																								
13	150																								
14	150																								
15	150																								
16 ¹⁾	400																								
	1/3	178 milj.																							

Hållbarhetsmål

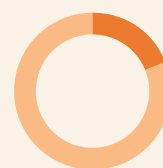
MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2016
Hållbara transporter		
Jernhusen ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. För att säkerställa att bolaget gör detta mäts besöksstillväxten på stationerna.	Årlig besöksstillväxt på stationerna ska vara 6 procent över en konjunkturcykel.	Antalet besökare på Jernhusens stationer ökade med 1,4 (1,7) procent. Sedan besöksstillväxten började mätas 2014 är ökningen 4,9 procent.
	6%	1,4%
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 9 (8) kraven motsvarande Miljöbyggnad brons eller högre under året. Totalt har 25 byggnader klarat målet. Under året inventerades 14 (33) byggnader och åtgärder sker kontinuerligt. Totalt har 113 byggnader inventerats.
	Brons 2020	9 st
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 19,2 (17,2) procent. Genomsnittlig avkastning för de senaste fem åren är 13,6 procent.
	12%	19,2%

Total andel inventerade byggnader



● Inventerade, 88%
● Ej inventerade, 12%

Total andel miljöklassade byggnader



● Miljöklassade, 19%
● Ej miljöklassade, 81%

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. Läs mer om detta arbete på sidorna 30–31.

Strategiska hållbarhetsmål från 2017

I slutet av 2016 beslutade Jernhusens styrelse om nya strategiska hållbarhetsmål, i syfte att tydliggöra hur Jernhusen kan bidra till olika hållbarhetsfrågor i samhället. Från 2017 har Jernhusen därför sex mål som kopplas till de områden där vi kan göra störst skillnad, vilka fortsatt är inom hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer. Under början av 2017 fortsätter arbetet med att utveckla processer och rapporteringsmodeller för att kunna redovisa vår utveckling.

VI GÖR SKILLNAD ...

HÅLLBARA TRANSPORTER

... SOM EN DEL AV INFRASTRUKTUREN

- Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.
- Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.

HÅLLBARA FASTIGHETER

... SOM FASTIGHETSÄGARE

- Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.
- Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

HÅLLBARA AFFÄRER

... SOM HYRESVÄRD, INKÖPARE OCH ARBETSGIVARE

- Jernhusen ska ha kvalitetssäkrade inköp och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.
- Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Fortsatt stora investeringar

Jernhusen har sedan starten investerat cirka 13 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 affärsområdena. Enligt Jernhusens modell har varje projekt en namngiven 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	2016	2015
Stationer	235,2	418,5
Stadsprojekt	234,6	704,3
Depåer	146,6	295,1
Godsterminaler	6,0	13,7
Totalt	622,4	1 431,6

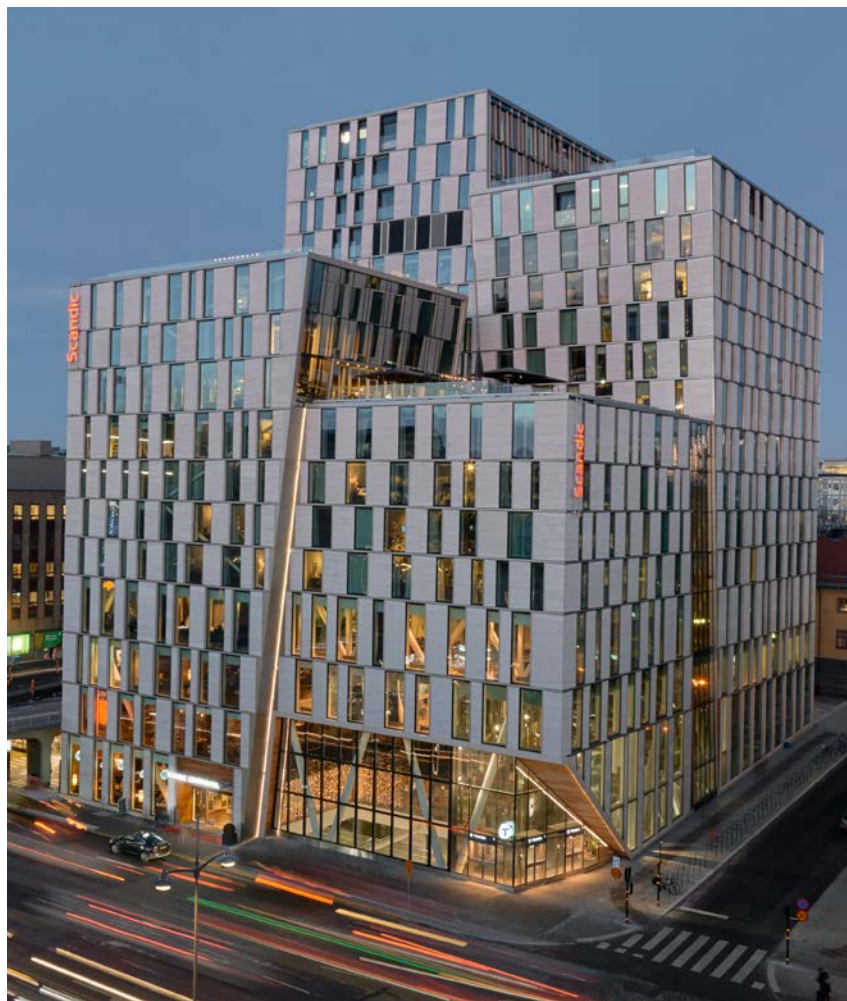


Foto: Åke Eson Lindman

Stockholm Continental

Mitt emot Stockholms Centralstations huvudentré står nu Stockholm Continental i kvarteret Orgelpipan. Här öppnade hotell Scandic Continental våren 2016 och pendeltågstationen under jord, station Stockholm City, tas i bruk när Citybanan invigs i juli 2017.

Under året har också det så kallade stationsstråket genom Continentals bottenvåningar öppnat. Stråket bildar med sina entréer i två gatunivåer en ny smidig entré till hela kollektivtrafiken och knyter samman kommande pendeltågsstation och T-centralen med Stockholms Centralstation och Cityterminalen. Detta möjliggör fortsatt effektiva byten mellan pendeltåg, tunnelbana, fjärrtåg, Arlanda Express och bussar så att det går smidigt att resa kollektivt i Stockholms län.

Beslutad investering: 1 miljard kronor

Yta: 28 000 kvm

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Beräknat färdigställande: 2017



Foto: Felix Gerlach

Kontorshuset Glasvasen, 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 under 2016 har samtliga hyresgäster flyttat in.

Den stora efterfrågan på kommunikationsnära arbetsplatser i området innebär att planeringen för Foajén, det andra kontorshuset i Södra Nyhamnen, fortsatte under 2016. Foajén beräknas stå färdig 2019.

GLASVASEN

Beslutad investering: 300 miljoner kronor

Yta: 7 000 kvm

Miljöcertifiering (mål): BREEAM Excellent

Färdigställd: 2016



Foto: Felix Gerlach

Kontorshuset Eldaren, Uppsala

Intill Uppsala Centralstation har kontorshuset Eldaren färdigställts under 2016 och den största hyresgästen Landstinget i Uppsala län har planenligt flyttat in. På gatuplanet pågår arbetet med att skapa ett stråk med restauranger och butiker så att resecentrum länkas samman med Uppsala Konsert och Kongress. Arbetet slutförs när hyresgäster är klara så att rätt anpassningar kan göras.

Beslutad investering: 210 miljoner kronor

Yta: cirka 8 000 kvm

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver

Beräknat färdigställande: 2016/2017



Foto: Jörgen Westberg

Några investeringsbeslut under 2016

I Hagalunds Depå har Jernhusen beslutat att bygga ut en verkstadsbyggnad där SJ är hyresgäst. Genom tillbyggnaden skapas förutsättningar för att möta ett ökat resande och för att klara en framtida generationsväxling inom fordonsflottorna. Investeringen uppgår till 60 miljoner kronor och den förlängda verkstaden kommer att stå klar våren 2017.

Flemingsbergs station ska moderniseras. Jernhusen investerar 120 miljoner kronor för att göra plats för nya restauranger och butiker samt förbättra och skapa en attraktiv stationsmiljö för resenärerna. Byggarbeten påbörjas 2017 och kommer att ske i fem etapper. Under 2018 beräknas nya hyresgäster kunna flytta in.

Malmö Kombiterminal arbetar under högt tryck och behöver större kapacitet. Jernhusen kommer därför att investera 100 miljoner kronor i nya kranar, som förbättrar terminalens kapacitet med 75 procent. Den nya kapaciteten kan ersätta motsvarande 140 000 lastbilar på vägarna varje år.

Strukturerad riskhantering

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

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att bolaget riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt med tydligt definierade roller och ansvar för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra. Vd ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergripande risker sammantaget är tillräckliga och cheferna inom respektive ansvarsområde ansvarar för att deras risker hanteras. Styrelse och bolagets ledningsgrupp säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Riskarbetet styrs och följs upp kvartalsvis i Jernhusens utfalls- och prognosarbete samt i det årliga budget- och affärsplanarbetet och det årliga strategiarbetet.

Jernhusen arbetar utifrån en riskmodell som stödjer arbetet med att identifiera konkreta risker kopplade till bolagets mål. Bolaget arbetar aktivt med strategiska, operativa och finansiella risker. Strategiska risker är risker kopplade till bolagets långsiktiga mål. Operativa risker är kortsiktiga och avser exempelvis fastighetsintäkter och värdeförändringar.

Strategiska risker

BRANSCH- OCH MARKNADSRISKER

● Bransch- och marknadsrisker är sådana risker som påverkar hela branschen. Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, graden av produktion av nya lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntor. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningen som är en faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. Detta i sin tur påverkar vakansgrad och hyror, särskilt när det gäller kommersiella fastigheter. En svag samhällsekonomisk utveckling kan därför ha en negativ påverkan på bolagets verksamhet.

Eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar har påverkat allmänhetens förtroende för järnvägen negativt. Detta kan påverka flödena i systemet, både av resenärer och av gods. Om dagens kapacitetsproblem inom den svenska järnvägen inte löses kan det få negativa konsekvenser för Jernhusens verksamhet.

AFFÄRSRISKER

● Till följd av den avreglering av järnvägsmarknaden som har genomförts har ett antal utredningar tillsatts inom järnvägsbranschen för att klargöra roller och gränsdragningar. Det finns en risk att marknadsförutsättningarna ändras på grund av politiska beslut. Detta kan påverka bolagets framtida förutsättningar och inriktning. Otydlighet på marknaden kan också påverka andra aktörers investeringsvilja i branschen.

Nya affärsmodeller på en avreglerad marknad ställer höga krav på tydlighet och öppenhet mellan aktörerna. Tidpunkt för genomförande och val av affärsmodell är avgörande för att

affärerna ska bli tillfredsställande för båda parter. Jernhusens affärsmöjligheter är i vissa fall beroende av politiska beslut, både på övergripande nivå och i enskilda projekt. Beslut som påverkar möjligheten att göra nya affärer och investeringar, kan på sikt påverka bolagets verksamhet och finansiella ställning.

VERKSAMHETSRIKER

● Jernhusens verksamhetsrisker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturläggning. Eftersom Jernhusen befinner sig på en marknad under förändring är det viktigt att hela tiden ha rätt kompetens inom bolaget för att säkerställa den kvalitet som kunderna efterfrågar. Det finns en risk att nyckelpersoner lämnar bolaget, och utan rätt kompetens och tydliga interna processer ökar risken för kvalitetsbrister i leverans till kund. Detta kan i sin tur få negativa konsekvenser för bolagets verksamhet och resultat.

● Jernhusens största miljörisk är föroreningar i mark, vilket ger saneringskostnader. Enligt avtal med staten ska den, genom Trafikverket, täcka alla historiska kostnader för föroreningar som uppstått före bolagiseringen 2001 eftersom Jernhusen inte bidragit till föroreningarna. En risk är dock att exploateringsobjekt, det vill säga då användning av fastigheten ändras, drabbas av oförutsedda kostnader på grund av föroreningar i mark. Dessa kostnader täcks inte av garantin i avtalet med staten. Dessutom finns en risk för miljöskador som en följd av det eftersatta underhållet av vissa delar av fastighetsbeståndet samt en risk för att byggmaterial som används idag framöver skulle kunna visa sig vara farliga, vilket då skulle innebära kostnader för att byta ut materialet.

Operativa risker

FASTIGHETSINTÄKTER

- En del av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, bestående av bashyra plus tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framför allt för butiker och restauranger på stationerna, men också för hotell. Minskat resande kan därför leda till lägre omsättning hos Jernhusens hyresgäster, vilket påverkar intäkterna från dessa hyresgäster negativt. Vidare är bolagets intäkter från vissa kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar.

VAKANSRISKER

- Vakansgrad anger hur stor del av fastigheternas hyresvärde som inte är uthyrt. Genom att hyresavtal förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykler. Vakansgrad beräknas på fastighetsbeståndet exklusive utvecklingsfastigheter. Per den 31 december 2016 uppgick vakansgraden till 5,7 (4,1) procent, motsvarande ett hyresbortfall på 50 (36) MSEK.

FASTIGHETSKOSTNADER

- Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel. El och värme står för den största delen men vidaredebiteras till stor del till hyresgästerna varför Jernhusens exponering mot energikostnader är begränsad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

- Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS innebär att volatiliteten på fastighetsmarknaden kan ge stora effekter på Jernhusens resultat. Fastigheternas marknadsvärde påverkas

främst av förändrade avkastningskrav och antaganden om marknadshyror. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen men har ingen kassaflödeseffekt.

SKATTER OCH AVGIFTER

- Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på bolagets ekonomiska resultat. Ibland sker ändringar i regelverken även retroaktivt, vilket innebär att bolagets resultat kan påverkas negativt utan att bolaget kunnat bedöma utfallet av skatter och avgifter i sitt affärsmässiga handlande. Detta avser främst förändringar i företagsbeskattning, fastighetsskatt och inkomstbeskattning. Förändringar i olika typer av avgifter, till exempel arbetsgivaravgifter, påverkar bolaget på motsvarande sätt.

PROJEKTVERSAMHETEN

- Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och i genomförandefas. I de stora

projekten finns risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen, förändrade projektvolym under planprocessen etc. I projekten finns ett flertal operativa risker identifierade som kan innebära ökade kostnader eller tidsförskjutningar vilket kan drabba bolaget negativt. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringskostnader jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket innebär stora kostnader vid reinvestering.

TVISTER

- Rättsliga förfaranden och tvister förekommer i Jernhusens verksamhet. Risken finns att vissa av dessa faller ut till nackdel för Jernhusen med ibland betydande kostnader som resultat.

För en beskrivning av finansiella risker, se sidorna 19–20.

KÄNSLIGHETSANALYS: INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Förändring, %	Resultateffekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	90 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1	9 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	4 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25	-620/680 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	2 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

Finansiering

Fortsatta stimulanser och en negativ styrränta fortsätter att hålla upplåningskostnaderna för Jernhusens låneportfölj nere på historiskt låga nivåer.



Jernhusens skuldportfölj har fortsatt att växa till följd av gjorda investeringar.

Under 2016 har de finansiella marknaderna präglats av fortsatta penningpolitiska lättnader, negativa styrräntor, Storbritanniens folkomröstning om ett utträde ur EU samt presidentvalet i USA.

USA fortsätter att uppvisa en jämförelsevis stabil ekonomi som karaktäriseras av en stark arbetsmarknad i form av en låg arbetslöshet, stadig tillväxt samt en stigande inflation. Som ett resultat av detta valde den amerikanska centralbanken att i december höja styrräntan en andra gång efter sju år av nollränta, till 0,50–0,75 procent.

Den europeiska ekonomin fortsätter att lida av såväl låg tillväxt som låg inflation vilket medförde att ECB under inledningen av 2016 sänkte styrräntan ytterligare samt ökade sina stimulansåtgärder i form av obligationsköp. Detta medförde att även Riksbanken under året sänkte reporäntan med ytterligare 15 punkter, till –0,50 procent samt förlängde stödköpen av statsobligationer. Riksbanken har under året sänkt räntebanan ett flertal gånger samt valt att inte helt stänga dörren för fler sänkningar av reporäntan. Riksbanken bedömer i sin senaste prognos att nuvarande nivå av reporäntan kommer att bestå fram till slutet av 2017 och en första höjning beräknas genomföras under första kvartalet 2018.

De fallande marknadsräntorna har påverkat Jernhusens finansiering positivt genom sänkta upplåningskostnader och möjlighet att säkra räntor på historiskt låga nivåer.

FINANSIERING UNDER 2016

Jernhusens skuldportfölj har fortsatt att växa till följd av gjorda investeringar. Tillväxten i skuldportföljen har skett genom Jernhusens obligationsprogram, under vilket 500 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 sex procent av fastighetsvärdet. Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,6 (2,8) år.

Till följd av årets kraftiga räntenedgång valde Jernhusen att behålla en relativt lång räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 (4,0) år.

Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 503 MSEK, främst till följd av genomförda investeringar. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 7 709 (7 095) MSEK och den räntebärande låneskulden till 7 897 (7 394) MSEK.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till –113 (–292) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på lägre räntekostnader på grund av den negativa korträntan.

Finansieringskällor per den 31 december 2016

	Låneram	Varav utnyttjat
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	600
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	3 750	–
MTN-program	6 000	3 899
Företagscertifikatprogram	3 000	3 001
Checkräkningskredit	200	–
Övriga lån	–	10
Totalt	13 950	7 510¹⁾

Finansiella nyckeltal

	2016	2015
Belåningsgrad, %	49,6	51,2
Skuldsättningsgrad, gånger	1,1	1,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8
Räntebindningstid, år	3,9	4,0
Kapitalbindningstid, år	2,6	2,8

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 387 MSEK ingår inte.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,7 (1,8) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,7 (1,7) procent. Under 2016 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 44 (38) MSEK.

Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 400 MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -369 (-263) MSEK, vilket medförde en negativ värdeförändring under året om -106 (74) MSEK. Det beror till stor del på den räntenedgång som har skett i de långa räntorna under året.

UTBLICK 2017

I skuggan av 2016 års politiska händelser med en brittisk folkomröstning om EU-medlemskap samt ett presidentval i USA väntas 2017 till stor del präglas av hur utgången i dessa val kommer

att påverka världsekonomin. Begreppet frihandel har börjat ifrågasättas världen över och vi ser ut att gå mot mer stängda gränser framöver. I vilken utsträckning och vilket tempo beror till stor del på hur den nyttillträdde presidenten Donald Trump kommer att leva upp till sina löften om en mer protektionistisk handelspolitik. Konstateras kan dock att utmaningarna vi står inför under 2017 är betydande och osäkerheten och riskerna är stora.

Den svenska ekonomin spås fortsätta gå starkt samtidigt som inflationen börjar stiga. Trots det har Riksbanken signalerat om att reporäntan sannolikt ligger kvar på nuvarande rekordlåga och negativa nivå fram tills inledningen av 2018. Detta mycket på grund av den osäkerhet och spridningsrisk som finns från Europa, där ECB fortsatt brottas med låg tillväxt och en ekonomi som inte visar samma styrketecken som i Sverige. Det innebär i sin tur att svenska marknadsräntor bedöms befinna sig på låga nivåer under hela 2017 och därmed väntas även Jernhusens upplåningskostnader förbli fortsatt låga under 2017.

FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion. Den ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management.

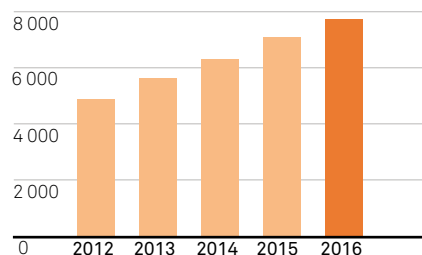
Verksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering.

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

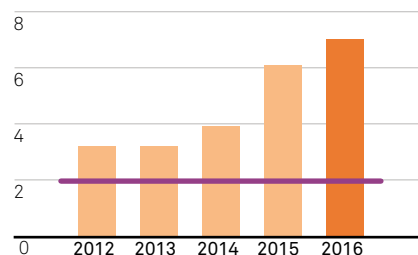
Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera

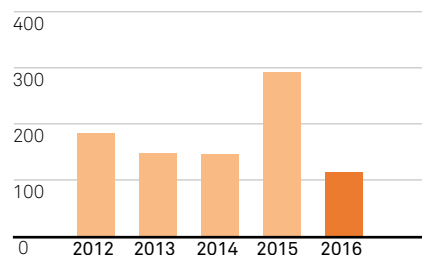
Räntebärande skuld, netto
MSEK



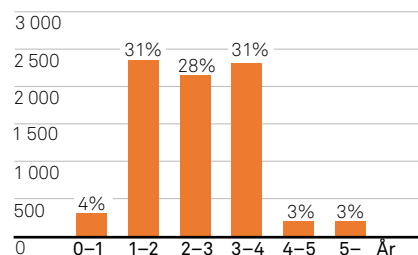
Räntetäckningsgrad
ggr



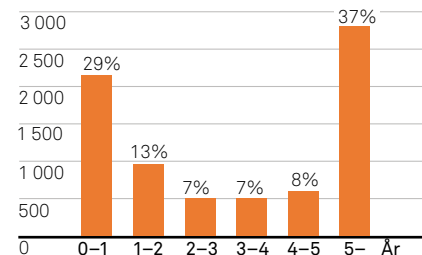
Finansiella poster
MSEK



Kapitalbindning
MSEK



Räntebindning
MSEK



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 bolaget alltid har 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 2,6 (2,8) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan ett och sju 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 trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på

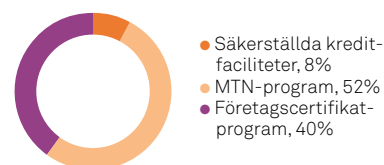
olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken.

Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2016, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med ± 21 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med ± 75 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 motpartsexponeringen 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 2016



Ränteförfallostruktur per den 31 december 2016

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 151	0,1
1-2 år	955	1,9
2-3 år	500	0,6
3-4 år	504	1,8
4-5 år	600	3,0
5- år	2 800	2,9
Totalt	7 510¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärdering av derivat om 387 MSEK ingår inte.

FINANSPOLICY	POLICY	UTFALL 2016-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,6 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125%	137%
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20%	6%
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	3,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60%	29%
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	7,0 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



Den nyrenoverade huvudentrén på Stockholms Centralstation.

Konst förhöjer stationer

Med utgångspunkt i ett antal konstverk ger Nationalmuseum och Jernhusen resenärer och besökare på stationer möjligheten att reflektera över frågor som handlar om staden och det offentliga rummet.

Utställningen som heter Det offentliga rummet består av reproduktioner av verk ur Nationalmuseums samlingar och visas på utvalda stationer. Sedan sommaren 2016 har konsten kunnat ses i väntsalen på Norrköpings Centralstation, och under december sattes även en version upp på Västerås Centralstation. Reproduktionerna är tryckta på stora vepor, anpassade efter varje stations utrymme.

Utställningschef Per Hedström berättar om tanken med utställningen:

– Verken är utvalda i förhoppningen att få besökarna att reflektera över bilden av det offentliga rummet – ett rum som vi ju alla är en del av. Det finns fyra teman i utställningen: "Förändra eller bevara", "Kontroversiellt eller korrekt", "Gemenskap och anonymitet" och "På gränsen till det privata". Vi är jättegglade över möjligheten att få göra denna utställning i Jernhusens minst sagt offentliga, och väldigt fina, stationsmiljöer. Vi letar hela tiden efter nya sätt att möta publiken och visa upp vår konst på platser, för publik som kanske inte kommer till oss annars.

Den som vill kan ladda ner Nationalmuseums app och välja Det offentliga rummet så får man veta mer om utställningens teman och några av konstverken.

För Jernhusen är syftet med samarbetet tydligt – att skapa trivsel för resenärer och besökare på stationen. Och vi vet, från våra resenärsundersökningar, att kultur är efterfrågat och uppskattat.

Per Hedström, Utställningschef på Nationalmuseum, och Ann Lindberg, Ansvarig Kundundersökningar och Brand Alliances på Jernhusen, vid invigningen av konstutställningen på Västerås Centralstation.

Stationen i centrum

Trivsamma, trygga och tillgängliga stationer – i stationsområden som attraherar både resenärer och andra besökare. Vi lägger ambitionsnivån högt för våra stationer för att göra det enkelt och lockande för fler att välja att resa kollektivt.

Under 2016 gjordes 219 miljoner personresor med tåg i Sverige, och på Jernhusens stationer passerade drygt 171 miljoner besökare under samma tid. Tågresandet har utvecklats positivt under många år och den största ökningen sker i storstadsregionerna, där merparten av Jernhusens 39 stationer finns. Jernhusen hanterar också väntsalsfunktionen hos 95 andra stationsägare genom dotterbolaget Svenska Reseterminaler (SRAB). Vår ambition är att skapa smidiga, attraktiva bytespunkter i de unika miljöer som stationerna utgör.

Stationsaffären drivs av både utveckling och förvaltning. Utveckling kommer ur att kollektivtrafik ses som det smartaste sättet att resa, och av att många kommuner önskar utveckla resnoder för både tåg- och busstrafik och levande stationsområden för att göra sin stad mer attraktiv. I förvaltningen är ledorden trivsamma, trygga och tillgängliga stationer. Basfunktionerna för en station kräver ständigt arbete, samtidigt som utbud och kringtjänster ska förenkla vardagen för alla som reser.

KUNDER

Kunder på stationerna är våra hyresgäster. Det stora flödet av människor på stationerna gör butiks- och restauranglokaler mycket attraktiva. Även kontorsytor, där sådana finns, är intressanta för hyresgäster som söker närhet till kollektivtrafik. Vi utvecklar innehållet på stationerna efter resenärernas behov, som framkommer i våra resenärsundersökningar. Ambitionen är att resenären ska kunna lösa många av sina vardagsärenden på stationen. Intäkterna från hyresgästerna hjälper oss att fortsätta utveckla och hålla god kvalitet på stationsbyggnaderna.

I FOKUS 2016

Intill Uppsala Centralstation har kontorshuset Eldaren färdigställt under 2016 och den största hyresgästen Landstinget i Uppsala län har planenligt flyttat in. På gatuplanet kommer det gamla gods-

magasinet med butiker och restauranger att länkas ihop med det nya kontorshuset.

Vi har startat ett samarbetsprojekt med Växjö kommun som innebär att en ny station byggs med kommunhuset ovanpå. Vi har också blivit kontaktade av flera andra kommuner som vill skapa ett resecentrum med tåg- och busstation på samma plats, där vår kompetens kan bidra till utvecklingen. Bland dessa kommuner finns Eskilstuna, Södertälje och Gävle.

FRAMTIDEN

Under kommande år genomförs stora infrastrukturprojekt i Sverige som påverkar våra stationer. I Stockholm tas Citybanan i bruk 2017 och pendeltågstrafiken flyttar till den nya stationen Stockholm City. Den är belägen under vår fastighet Stockholm Continental vilket gör det fortsatt enkelt att byta mellan pendeltåg och andra kollektiva färdmedel på Stockholms Centralstation. En liknande utveckling kommer att ske i Göteborg där Jernhusen är drivande i arbetet med den nya stadsdelen Region City i Centralstationsområdet.

Viktiga händelser

- Kontorshuset Eldaren vid Uppsala Centralstation slutfördes. Byggnaden knyter ihop stationen med staden och bidrar till en fungerande helhet i stationsområdet.
- Den nyrenoverade huvudentrén till Stockholms Centralstation blev klar. Funktionerna har moderniserats och det unika i konst och fasader har lyfts fram för att synliggöra byggnadens historia. Utbudet har kompletterats med ytterligare en restaurang.
- Samtal har inletts om hur branschens aktörer tillsammans kan skapa en långsiktig, tydlig och stabil modell för utformning och finansiering av väntsalsfunktionen i samtliga Sveriges stationer. Syftet är att säkerställa vänt-salar av god kvalitet i hela landet.



Ambitionen är att resenären ska kunna lösa många av sina vardagsärenden på stationen.

STATIONER I SIFFROR

	2016	2015
Antal stationer	39	40
Antal fastigheter	67	74
Antal väntsalar	134	134
Investeringar och förvärv, MSEK	235	419
Marknadsvärde, MSEK	6 936	6 918
Lokalarea, kvm	145 000	140 000
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	2,1
Energieffektivisering, % ¹⁾	-1,9	-3,9
Fastighetsintäkter, MSEK	641	644
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	270	259
Värdeförändringar, MSEK	158	390
Rörelseresultat ²⁾	435	660

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

²⁾ Inkl. resultat från intressebolag

Stadsutveckling med stationen i fokus

Att förvandla mark runt stationsområden till hållbara och levande stadsdelar gynnar både tillväxten, det kollektiva resandet och miljön.

Viktiga händelser

- Beslut om detaljplanearbeten gällande Region City i Göteborg och Centralstationsområdet i Stockholm.
- Invigning av Stockholm Continental, som bland annat innehåller hotell och ett stationsstråk.
- Färdigställande av och inflyttning i kontorshuset Glasvasen i Malmö.
- Beslut om utveckling av industriområdet Centralverkstaden i Örebro till en ny stadsdel.



Marken har tidigare använts för annan verksamhet kopplad till järnvägen, men idag efterfrågas främst kontor och bostäder i stadskärnorna.

Jernhusen äger stora markområden omkring flera av våra stationer, främst i storstäderna. Marken har tidigare använts för annan verksamhet kopplad till järnvägen, men idag efterfrågas främst kontor och bostäder i stadskärnorna, vilket ger Jernhusen en unik möjlighet att utveckla områdena till levande stadsdelar där stationen är navet. De lägen vi förfogar över, kombinerat med vår erfarenhet av samverkan med andra aktörer inom infrastrukturutveckling, skiljer oss från andra fastighetsbolag.

I FOKUS 2016

Under flera år har vi arbetat långsiktigt med stationsnära stadsutveckling i Malmö, Göteborg och Stockholm. Drivkrafterna kommer av de stora infrastrukturprojekt som pågår i landet, exempelvis Citybanan och Västlänken, och de växande städernas behov av arbetsplatser och bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

I Malmö är nästa etapp i den nya stadsdel som kallas Södra Nyhamnen under planarbete. Under året har kontorshuset Glasvasen tagits i bruk och i samband med utvecklingen av nästa kontorshus, Foajén, har vi avyttrat en del av fastigheten som ska bli bostäder till Veidekke Bostad.

I Stockholm har Stockholm Continental invigts 2016. Där finns hotell i Scandics regi och ett stationsstråk som får fullt genomslag när pendeltågsstationen

Stockholm City, som ligger 40 meter under hotellet, tas i bruk i juli 2017. Bostadsdelen i Continental har under året sålts till bostadsrättsföreningen. Vi har också arbetat med nästa steg i centralstationsområdets utveckling med bland annat två nya, kompletterande stationsbyggnader ovanpå spåren genom en överdäckning av en större del av spårområdet.

I Göteborg utvecklar Jernhusen den stationsnära stadsdelen Region City. De första detaljplanerna har i år tagit form och innehåller såväl kontor som bostäder och stationsnära handel, liksom en större stationsfunktion och allmänna platser och stråk. Den första byggnaden i Region City beräknas börja byggas under 2018.

Mark som är citynära men inte ligger i direkt anslutning till stationer kan med fördel användas till bostäder. Jernhusen arbetar för att bidra till ökat bostadsbyggande genom att få fram detaljplaner där så är lämpligt. För närvarande diskuteras mark för bostäder i Liljeholmen, Botkyrka och Malmö.

Totalt hade Jernhusen vid årsskiftet cirka 300 000 kvadratmeter BTA byggrätter under detaljplanearbete.

EN NY STADSDEL I ÖREBRO

I centrala Örebro planerar Jernhusen och Örebro kommun för att successivt omvandla det gamla industriområdet Centralverkstaden (CV) till en ny stadsdel. Målet är en modern och spännande stadsdel med bostäder, arbetsplatser och mötesplatser. Arbetet kommer att pågå etappvis under de kommande 20–30 åren.

Det tågunderhåll som idag finns på CV-området ändrar karaktär och får förändrade behov av lokalytor vilket gör det möjligt att möta ett växande Örebro i ett väldigt centralt läge. Depåverksamheten är dock en kärnverksamhet för Jernhusen och utvecklingen inom CV kommer att ske på ett sådant sätt att järnvägs kundernas verksamheter kan fortsätta utvecklas utifrån sina behov.

STADSPROJEKT I SIFFROR

	2016	2015
Antal fastigheter	31	29
Investeringar och förvärv, MSEK	235	704
Marknadsvärde, MSEK	3 869	3 124
Lokalarea, kvm	45 000	17 000
Ekonomisk vakansgrad, %	1,9	9,2
Fastighetsintäkter, MSEK	126	57
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	77	29
Värdeförändringar, MSEK	624	496
Rörelseresultat	700	526

Lösningssinriktat samarbete

Arbetet med Citybanan är i slutfasen efter många år. Citybanan fördubblar spårkapaciteten genom Stockholm och ger två nya pendeltågsstationer med förbättrade anslutningar till tunnelbanan.

Huvudentrén till station Stockholm City ligger i Jernhusens fastighet Stockholm Continental. Jernhusen har rivit den gamla fastigheten och byggt ett nytt hus med hotell och bostäder, samtidigt som arbetet med Citybanan pågått under jord. Att samarbeta har därför varit avgörande.

Kjell-Åke Averstad, projektchef för Citybanan på Trafikverket, berättar:

– Vi letade länge efter en fastighetsägare i city som kunde husera huvudentrén. När Jernhusen köpte fastigheten Continental visade de sig vara en partner som ville tänka långsiktigt kring det här området, vilket vi uppskattade.

Vad tycker du har varit framgångsfaktorerna i samarbetet?

– Vårt samarbete har varit prioriterat och lösningssinriktat från båda parter. Vi har haft löpande samordningsmöten i många frågor och även en gemensam styrgrupp, där Ann Wiberg deltagit från Jernhusen.

– Från Trafikverkets håll har vi uppskattat att samarbetet präglats av att se till helheten och att hjälpa varandra. Utan att förstå varandras utmaningar kommer man inte långt.

Vilka var utmaningarna?

– Ja, det finns ju massor i ett projekt som Citybanan. Runt station City har det handlat om att det är trångt i berget med tunnlar och grundläggning, och att alla sprängningsarbeten vi gjort påverkat omgivningen – även om så få störningar som möjligt såklart varit ambitionen. Och Jernhusen har haft sina utmaningar med att bygga ett hus ovanpå allt det vi har gjort.

– Men samarbetet med Jernhusen har varit ett sådant som har gett energi, istället för att ta. Det är vi glada för.

Kjell-Åke Averstad, projektchef för Citybanan på Trafikverket, och Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt på Jernhusen, på station Stockholm City, som öppnar för allmänheten i juli 2017. Perrongen ligger 40 meter under Jernhusens fastighet Stockholm Continental.

Samordning på agendan

Inrättandet av ett driftforum i Hagalunds Depå har lett till bättre samarbetsklimat och nya affärsmöjligheter.

Hagalunds Depå är en av Europas största tågdepåer. Jernhusen äger stora delar av lokalerna och infrastrukturen runt dessa medan Trafikverket och Jernhusen äger och tillhandahåller uppställningsspår för tågoperatörerna. Totalt verkar 15 tågrelaterade företag i området, vilket gör att depån kan liknas vid en företagspark – men med det unika att aktörerna har affärsrelationer och därmed påverkar varandra.

Behovet av samverkan är därför stort. Så hur funkar det?

– Det har inte alltid varit oproblematiskt, säger John Boldt-Christmas, Jernhusens regionchef med ansvar för bland annat Hagalunds Depå. Jag började på Jernhusen 2014 och såg tidigt att det fanns förbättringspotential i kommunikationen. Startskottet för Driftforum gick när Trafikverket hörde av sig med samma tankar. Även SJ, som är den största aktören här ute, hade sett problemen och var intresserade av bättre samarbete.

– Det fanns redan flera forum med olika uppgifter, som fungerade var för sig. Men samordningen mellan dem behövde bli bättre. Och det är poängen med Driftforum, att diskutera samordningsfrågor som rör depåns nutid och framtid. Som när vi byggde en ny motorvagnshall för MTR och behövde ta hänsyn till all annan verksamhet som pågick, dygnet runt och året om. Eller om Trafikverket ska justera i sitt spårområde, som leder fram till våra verkstäder där tågoperatörer och underhållsentreprenörer arbetar, måste vi planera tillsammans. Ledtiden för diskussioner av det här slaget är tre år – så samverkan är avgörande.

– Jag tycker att Jernhusen har blivit en mer affärsmässig partner tack vare Driftforum. Kvaliteten i våra leveranser ökar och tillsammans med det goda samtalsklimat som nu råder har det gett nya affärsmöjligheter, till exempel med SJ.

Magnus Alexandersson på SJ, John Boldt-Christmas på Jernhusen och Hans Larsson på Trafikverket planering är alla med i Driftforum.

Smörjmedlet i järnvägssystemet

Aldrig förut har så många personer och så mycket gods transporterats på järnväg. För att bidra till ett välfungerande järnvägssystem tillhanda- håller Jernhusen depåer som är en av förutsättningarna för hela, rena och säkra tåg.

Depåer för tågunderhåll finns på strategiska platser längs järnvägsnätet. Jernhusen är marknadsledande inom vissa depåtyper, till exempel för gods- och fjärrtågstrafik. Under senare år har allt fler aktörer etablerat sig, ofta i samband med att kommuner bygger depåer för den regionala trafiken. I slutna system, såsom tunnelbana, är SL den största aktören.

Den internationella, nationella och regionala utvecklingen inom gods- och persontrafiken förändrar det totala behovet av depåkapacitet. Fordonsutvecklingen, det vill säga vilka fordonstyper som trafikerar och i vilket antal, påverkar i sin tur vilken typ av depåkapacitet som efterfrågas.

Bland Jernhusens kunder finns etablerade tågoperatörer som SJ och Green Cargo, nya tågoperatörer som MTR Express, underhållsleverantörer som EuroMaint och Mantena samt trafikförsörjare som har regionalt trafikförsörjningsansvar (RKM).

KUNDNÄRA DEPÅUTVECKLING

Nya affärsmöjligheter uppstår till exempel när kundernas underhållsbehov förändras eller när nya fordonstyper kommer in på den svenska marknaden. Jernhusen strävar efter långsiktiga partnerskap med kunderna och utveckling av depåer utgår ifrån kundernas behov. Ett aktuellt exempel är att vi skapar utökad verkstadskapacitet i Hagalunds Depå där SJ är hyresgäst. En verkstadsbyggnad förlängs med 55 meter vilket förbättrar möjligheterna till underhåll av motorvagnsfordon. Bakgrunden är ett förändrat behov av underhåll hos SJ och den fysiska lösningen har arbetats fram av Jernhusen och SJ tillsammans.

I FOKUS 2016

Under året har stort fokus lagts på att bygga närmare relationer till kunderna. Vi har även arbetat med driftsentreprenörerna i syfte att säkerställa kvalitet i leveranser

till kund. En viktig del i detta är säkerhetsfrågor eftersom säkerhet är avgörande för driften av våra anläggningar.

Vi arbetar också aktivt med energibesparing i anläggningarna. Exempelvis kan LED-belysning ersätta äldre belysning och kompletteras med närvarostyrning så att belysningen används enbart då människor finns i lokalerna. Energibesparingar som dessa påverkar främst kunderna i depån genom lägre kostnader för dem.

FRAMTIDEN

Konkurrensen på depåmarknaden är begränsad. Jernhusen konkurrerar dock med till exempel kommunal- och lands- tingsägda bolag som vill bygga depå- kapacitet åt regionernas trafikförsörjare. Förutsättningarna är dock skeva då dessa bolag kan investera utan marknadsmässiga avkastningskrav.

Den statliga utredningen ”Järnvägens organisation” som lämnades i december 2015 ställer frågor om framtidens depå- kapacitet. De senaste åren har Jernhusen kunnat skapa betydande kapacitetsökningar i befintliga anläggningar, framförallt i Haga- lund där SJ ökat sitt underhåll samtidigt som en ny aktör, MTR, gjort entré.

Viktiga händelser

- Investering i Hagalunds Depå för att möta SJ:s behov av ökad verkstads- kapacitet.
- Framtagande av ett miljö- och kvalitetssystem anpassat för depå- byggnader. Läs mer på sidan 30.
- Samarbete med driftsentreprenörer om kvalitets- och säkerhetsarbete samt energibesparingsprojekt.
- Löpande underhållsprojekt, exempelvis spårpelarbyte i Hagalunds Depå.



Under året har stort fokus lagts på att bygga närmare relationer till kunderna.

DEPÅER I SIFFROR

	2016	2015
Antal underhållsdepåer	23	23
Antal fastigheter	54	59
Investeringar och förvärv, MSEK	147	295
Marknadsvärde, MSEK	3 866	3 436
Lokalarea, kvm	423 000	425 000
Ekonomisk vakansgrad, %	7,6	6,1
Energieffektivisering, % ¹⁾	-0,1	-1,0
Fastighetsintäkter, MSEK	527	492
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	300	267
Värdeförändringar, MSEK	291	63
Rörelseresultat	591	329

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

En klimatsmart transportlösning

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 vägarna.

Viktiga händelser

- Jernhusen investerar för mer kombi- trafik i Sverige genom nya kranar på Malmö Kombiterminal.
- Mertz Transport blir hyresgäst till en av crossdockbyggnaderna på Stockholm Årsta Kombiterminal.
- Flera nya tågpendlar har etablerats, bland annat Herne (Tyskland) – Malmö och Nässjö – Göteborg.
- Framtagande av ett miljö- och kvalitetssystem anpassat för gods- fastigheter inklusive mark runt byggnader. Läs mer på sidan 30.



Jernhusens konkurrensfördel är vårt nätverk av terminaler.

Jernhusen fokuserar på terminaler för kombigods, som är en delmarknad inom gods på järnväg. Kombigods innebär att trailers och containers omlastas mellan tåg och lastbil, och kombinerar därmed tågets fördelar vad gäller miljö, säkerhet och trängsel med lastbilens flexibilitet och möjlighet att nå citylägen.

Den främsta konkurrensen till kombi- trafiken är just lastbilen som utgör ett flexibelt alternativ på en prispressad marknad. Andra aktörer på marknaden är kombiterminaler och hamnar. Ofta är det kommuner som äger enstaka anläggningar. Jernhusens konkurrensfördel är vårt nätverk av terminaler. Det gör oss till en partner som kan föra diskussioner om tågtransporter för merparten av Sveriges regioner.

Den främsta utmaningen är att öka andelen gods på järnväg av de totala transporter. Trots att marknaden för närvarande inte växer ökar Jernhusen sina volymer tack vare strategiskt belägna terminaler och ett relevant erbjudande.

Jernhusens kunder är främst terminal- operatörer och godstransportörer. Exempel på stora kunder är Mertz Transport, Green Cargo och Kyl- & Frysexpressen.

I FOKUS 2016

Jernhusen investerar för att öka kapacite- ten på Malmö Kombiterminal, som idag har hög beläggning och behöver större kapacitet. Vi kommer att investera 100 miljoner kronor i nya kranar, som förbät- rar terminalens kapacitet med 75 procent. Den nya kapaciteten kan ersätta 140 000 lastbilar på vägarna varje år. Till Malmö Kombiterminal kommer idag mycket internationell kombitrafik men den är också ett viktigt nav för kombitrafik inom Sverige.

Jernhusens kombiterminal i Göteborg kommer att stängas, troligen i slutet av 2017, eftersom Västlänkens sträckning går över terminalens placering. För Jernhusens kunder är det olyckligt att förlora tillgången till en terminal som är centralt placerad för att ta hand om gods som fraktas inom Sverige till och från Göteborgsregionen. Terminalen är idag fullbelagd vilket tyder på att regionen behöver denna typ av verksamhet. Det är därför vår ambition att se över möjlighe- terna för en ny centralt placerad kombi- terminal i Göteborg.

FRAMTIDEN

Jernhusen bedömer att framtiden för gods på järnväg är positiv, men för att poten- tialen ska frigöras krävs politiska mål och strategier för gods på järnväg. Det behövs till exempel tydliga incitament för att välja järnväg framför väg. Det finns utmaningar för tågtransporterna att öka sin marknads- andel, exempelvis illegal cabotagetrafik med lastbil som försvårar konkurrens. Dessutom kan vi branschaktörer samordna oss bättre för att med tydligare erbjudan- den och kortare ledtider hjälpa varuägarna i deras transportval.

Jernhusens terminalbestånd kan på längre sikt komma att utökas med fler terminaler för att ytterligare stärka vårt rikstäckande nätverk.

GODSTERMINALER I SIFFROR

	2016	2015
Antal kombiterminaler	6	6
Antal fastigheter	15	17
Investeringar och förvärv, MSEK	6	14
Marknadsvärde, MSEK	876	930
Lokalarea, kvm	35 000	47 000
Ekonomisk vakansgrad, %	1,2	2,2
Energieffektivisering, % ¹⁾	3,5	-5,0
Fastighetsintäkter, MSEK	76	81
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	48	48
Värdeförändringar, MSEK	27	3
Rörelseresultat	75	52

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

Småländsk knutpunkt för kombi

I utkanten av järnvägsstaden Nässjö, i korsningen mellan stambanan och riksväg 40, ligger Nässjö Kombiterminal.

Terminalen ägs sedan 2011 av Jernhusen och hyrs ut till Transab som sköter driften. Trafiken är både internationell och nationell, med dagliga tåg till och från Europa och stora svenska städer.

Varför är Nässjö Kombiterminal så framgångsrik?

– Dels handlar det om vårt strategiska läge, säger Anders Wittskog som är logistikchef på Transab. Men det beror också på att vi under lång tid bearbetat vår marknad och vet vad kunderna har för behov. Och så har vi alltid satsat hårt på engagerad, järnvägskompetent personal vilket är väldigt viktigt för kundernas förtroende för oss.

Hur bedömer du att kombitrafiken står sig i jämförelse med andra transportslag?

– Det är helt klart tuff konkurrens med exempelvis lastbilen, som kan vara flexibel på vägnätet och har en helt annan prisbild. Men kombitrafiken passar utmärkt för internationell trafik och mellan strategiska orter med stora flöden.

– Vi tror mycket på kombitrafiken framåt, men skulle inte säga nej om politikerna bestämde sig för att underlätta för till exempel mindre anpassningar av järnvägsinfrastrukturen. Det finns mycket runt järnväg som är reglerat och lite stelbent, men potentialen är enorm. Vi ser fram emot Fehmarn Bält-tunneln som kommer att öka den internationella kombitrafiken.

Hur fungerar samarbetet med Jernhusen?

– Vi tycker att Jernhusen är en bra fastighetsägare som är lyhörd för våra behov. Dessutom har vi nytta av att Jernhusen är en så pass stor aktör inom kombiterminaler. Det borgar för god kvalitet på fler terminaler, vilket är en positiv signal till tågoperatörerna och speditörerna, avslutar Anders.

Anders Wittskog, logistikchef på Transab, som sköter driften av Nässjö Kombiterminal.

Miljöriktiga fastigheter

Jernhusen eftersträvar en hållbar och långsiktig förvaltning av fastighetsbeståndet. Byggnaderna varierar stort i ålder, vilket skapar olika möjligheter och utmaningar när alla ska förvaltas och utvecklas på bästa möjliga sätt. Under 2016 har Jernhusen lyft arbetet med att inkludera miljöfrågor som berör den yttre miljön i våra miljöklassningssystem för depåer och godsterminaler.

HÅLLBARA FASTIGHETER

Klassad byggnad

Byggnad som är befintlig eller ny som klarar kraven för Miljöbyggnad nivå brons. Granskad internt och därefter beslutad i Jernhusens affärsråd.

Certifierad byggnad

Byggnad som har byggts enligt certifieringssystem och granskats av tredje part samt certifierats hos certifieringsorgan.

Jernhusens mål gällande hållbara fastigheter innebär att alla fastigheter ska hålla hög kvalitet och bidra till en bättre miljö. Det finns stora utmaningar då många byggnader är gamla och byggda enligt andra standarder än idag. För att säkerställa att vi når detta mål mäts befintliga byggnaders miljöstatus. Alla fastigheter Jernhusen ska äga långsiktigt 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. Arbetet med klassning enligt Miljöbyggnad sker internt och certifiering genomförs inte på våra befintliga byggnader eftersom många av Jernhusens byggnadstyper inte täcks in av systemet som det ser ut i dag. Dock certifieras majoriteten av våra nyproducerade byggnader.

UTÖKAD MILJÖKLASSNING

Under året har affärsområde Depåer tagit fram ett nytt miljö- och kvalitetssystem för

att tydligare identifiera vilka åtgärder som behöver genomföras för att nå motsvarande Miljöbyggnad brons. Systemet är baserat på Miljöbyggnad men med tillägsfrågor för att kartlägga till exempel arbetsmiljö och miljöfarlig verksamhet. På så vis genomlyses fler relevanta hållbarhetsaspekter än de som ingår i Miljöbyggnad, och med en metodik som fungerar för den byggnadstyp som en depå är.

Affärsområde Godsterminaler arbetar enligt Miljöbyggnad när det gäller byggnaderna. Under 2016 har även de tagit fram ett nytt system för själva godsfastigheten, inklusive marken runt omkring byggnaderna. Detta är viktigt för att få en bättre helhetsbild av verksamhetens miljöprestanda, då godsterminalerna innefattar stora områden. Systemet bygger på liknande struktur som Miljöbyggnad men infattar även markmiljö, arbetsmiljö etc.

Båda affärsområdena har genom arbetet med sina nya system för byggnaderna tagit ett helhetsgrepp kring miljö- och kvalitetsfrågan. Miljöbyggnad har 14 specifika indikatorer för befintliga byggnader, och med de nya systemen hanteras fler viktiga frågor kopplat till den specifika verksamheten vilket ger en mer långsiktigt hållbar förvaltning.

Arbetsmetodikerna för de befintliga byggnaderna i Jernhusens bestånd är att först kartlägga dem och sedan ta fram handlingsplaner. Därefter genomförs olika typer av åtgärder i byggnaderna, exempelvis för att sänka energiförbrukningen, justera ventilationen eller avlägsna farliga ämnen. Vid uppnått resultat kan byggnaderna miljöklassas internt. Åtgärderna leder

Total andel inventerade byggnader



Total andel miljöklassade byggnader



TYP AV BYGGNAD	MILJÖKLASSNING	RESULTAT 2016 (TOTALT)
Stationer	Befintliga byggnader ska klara kraven i Miljöbyggnad brons. Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad silver eller likvärdigt.	Klassade 5 (19) Inventerade 4 (49)
Stadsprojekt	Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad guld eller likvärdigt.	Certifierade 3 (4)
Depåer	Arbetar enligt eget miljö- och kvalitetssystem som bygger på Miljöbyggnad men inkluderar fler områden som t.ex. säkerhet, el, mark etc.	Klassade 1 (1) Inventerade 10 (55)
Godsterminaler	Befintliga byggnader ska klara kraven för Miljöbyggnad brons, nya ska klara silver. Ytorna och verksamheten utanför klassas enligt internt miljösystem.	Klassade 0 (4) Inventerade 0 (5)

till bättre kvalitet och lägre driftkostnader, vilket ökar byggnadernas attraktivitet och marknadsvärde.

ENERGIBESPARING

Inventering inför miljöklassning av Jernhusens fastigheter visar vanligtvis på relativt hög energianvändning och därför drivs sedan flera år olika energieffektiviseringsprojekt. Att sänka energiförbrukningen är prioriterat för att minimera fastighetsbeståndets klimatpåverkan, i linje med målet hållbara fastigheter. Lägre energianvändning innebär även lägre kostnader för Jernhusen och möjligheten att kunna erbjuda attraktiva och energisnåla lokaler.

Tydliga rutiner kring såväl organisation som arbetssätt har arbetats fram för att på ett optimalt sätt driva energieffektiviseringsprojekt. Projekten bygger på att en grundlig utredning genomförs utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Därefter prioriteras i första hand driftoptimering, följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation. Genom att ett helhetsgrepp tas kan fler åtgärder genomföras, då lönsamma investeringar bekostar mindre lönsamma. Ett nära samarbete med våra kunder är viktigt för att nå goda resultat.

Fastighetsenergin, främst i form av värme och el, har minskat kontinuerligt sedan arbetet inleddes tack vare att förändringar har genomförts och att befintliga anläggningar har optimerats. För depåerna går det inte att särskilja verksamhetsenergi och fastighetsenergi, och därför mäts energimålet på den totala energin. Detta gör att även förbrukningen på våra bangårdar inkluderas.

Utfallet för 2016 blev en försämring jämfört med de senaste åren. Energieffektiviseringen uppgick till -0,5 procent. Förklaringar till detta är att arbetet med driftoptimeringar inte har hållit lika högt tempo som tidigare år, och ett behov av att arbeta med fler olika energieffektiviserande åtgärder framöver.

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.

MARK

På merparten av Jernhusens industrifastigheter, vilka omfattar depå- och godsfastigheter, finns gamla markföroreningar efter många års tung industriell verksamhet. Jernhusen kartlägger var dessa föroreningar finns och ombesörjer vid behov sanering för att förhindra att föroreningar skadar omgivningen. Sanering möjliggör också att marken kan användas på nya sätt.

Arbetet med att ta hand om markföroreningar sker i nära samarbete med kommun och kunder, då föroreningarna i hög utsträckning kommer från historisk verksamhet. Krav på kartläggning och sanering kommer i många fall från kommuner, men sker också på frivillig basis av Jernhusen utifrån försiktighetsprincipen. Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av staten genom ett avtal som tecknades i samband med bolagiseringen.

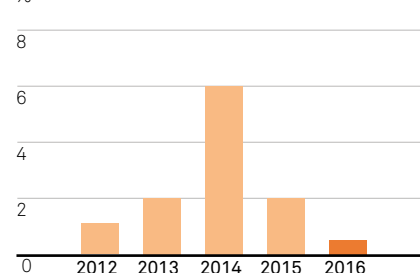
Jernhusen genomförde under 2016 flera markundersökningar, bland annat i Notviken, Fjällbo och Landskrona. Undersökningarna görs vanligtvis för att kartlägga eventuell föroreningsförekomst eller klargöra om något åtgärdsbehov föreligger. Detta sker ofta inför olika projekt eller inför en försäljning av en fastighet. Mindre saneringar genomförs även i samband med projekt. Exempel på detta är sanering av tjärfförorenad asfalt i samband med utbyggnad av Hagalunds Depå. Läs mer om arbetet med marksaneringar på sidan 89.

Även idag kan utsläpp av miljöfarliga ämnen inträffa på industrifastigheter. Jernhusen arbetar tillsammans med kunderna och respektive kommun för att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett säkert och miljöriktigt sätt. Ett exempel är vårt pågående arbete med att förbättra ledningsnäten för vatten och avlopp på våra fastigheter, för att ytterligare minska risken att föroreningar sprids.

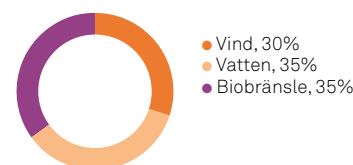
AVFALL SOM EN RESURS

Vi arbetar kontinuerligt med att minska vår miljöpåverkan, där avfall är en av många frågor. Under året har vi förbättrat möjligheterna för insamlingen av matavfall, framförallt i Stockholm och Malmö. Det pågår även arbete med att ta fram ett verktyg för att tillsammans med våra hyresgäster kunna se över och förbättra avfallshanteringen.

Energieffektivisering i jämförbart bestånd %

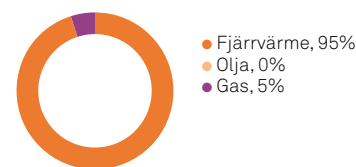


Inköpt el 2016, ursprung



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

Inköpt värme 2016, källor



I stort sett all olja är ersatt i våra fastigheter, andelen är numera nära noll. Andelen gasanvändning är även den nära noll. I dagsläget saknas förutsättningar för att ansluta de få kvarvarande anläggningarna till fjärrvärme.

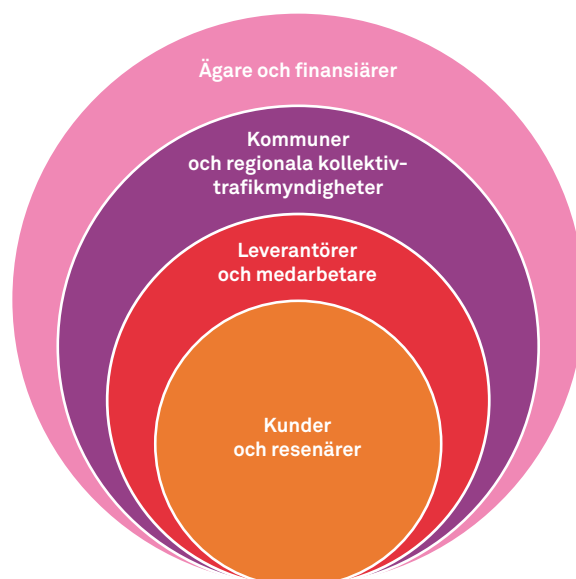
Öppen dialog

Jernhusens intressenter är en rad aktörer med olika perspektiv som är avgörande för vår utveckling. Alla intressenter ger oss viktiga bidrag som hjälper oss nå vår vision att göra skillnad för människor och miljö. Därför är vår kontakt och dialog med intressenterna viktig för oss.

Intressentdialog 2016

Intressentdialogen 2016 genomfördes med perspektivet kund, resenär och medarbetare. Syftet var att få en djupare insikt i vad dessa grupper har för prioriterade frågor och åsikter kring Jernhusens hållbarhetsarbete. Genom våra undersökningar Nöjd Kund, Nöjd Resenär och Engagerad medarbetarindex kan vi ta del av mer ingående information från dessa intressenter. De nämnda undersökningarna kompletteras med kontinuerlig kommunikation med resterande intressentgrupper då dialogen med våra intressenter sker dagligen.

För att läsa mer ingående om intressentgruppen medarbetare, se sidorna 34–35.



KUNDER OCH RESENÄRER

Jernhusen behöver god förståelse för våra kunders nuläge och framtida planer för att kunna utveckla önskade erbjudanden och tjänster. Jernhusens förvaltare träffar dagligen våra hyresgäster. Vi genomför även regelbundna kundundersökningar för att fånga upp viktiga frågor.

Mer än 500 000 resenärer och besökare passerar dagligen genom Jernhusens stationer. På flera stationer finns stations- eller cityvårdar, som har kontakt med resenärerna och ser till att stationen fungerar för dem. Jernhusen genomför regelbundna resenårsundersökningar, ofta tillsammans med Trafikverket.

LEVERANTÖRER OCH MEDARBETARE

En förutsättning för Jernhusens verksamhet är nära och goda relationer med leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners. Genom en god dialog kan både Jernhusen och leverantörerna åstadkomma bättre resultat. Läs mer om leverantörer på sidan 36.

Jernhusens medarbetare är specialister inom fastighets- och transportsektorn. Det är medarbetarna som har den löpande dagliga kontakten med våra intressenter. Årligen genomförs EMI-undersökningar för att få fram medarbetarnas synpunkter. Läs mer om medarbetare på sidorna 34–35.

KOMMUNER OCH REGIONALA KOLLEKTIVTRAFIKMYNDIGHETER

Jernhusens utvecklingsprojekt 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. Involvering kan också leda till en smidigare planprocess utan tidsödande överklagandeprocesser.

Regionala kollektivtrafikmyndigheter och deras utförare ansvarar för en stor andel av det totala resandet, och är därför en viktig samarbetspartner för Jernhusen.

ÄGARE OCH FINANSIÄRER

Ägaren fäster stor vikt vid att statliga företag agerar föredömligt ur ett hållbarhetsperspektiv, bland annat genom att 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. Jernhusen håller löpande kontakt med näringsdepartementet, och ägaren är representerad i styrelse och utskott.

Jernhusen är med sitt statliga ägande och sin stabila finansiella ställning en bra motpart på den finansiella marknaden. Utöver löpande personlig kontakt är Jernhusens finansmarknadsdagar en viktig kontaktpunkt.

POTENTIAL I KUNDMÖTET

En del av dialogen med våra kunder sker genom mätningen Nöjd Kund. Denna undersökning genomfördes under första kvartalet 2016, senaste gång innan dess var 2014. Undersökningen genomförs inom stationer, depåer och godsterminaler. Syftet är att få bättre kunskap om hur kunderna upplever Jernhusen, vad vi kan bli bättre på och vad vi redan är bra på idag. Jernhusens sammanlagda resultat, 61, ligger kvar på samma nivå som föregående mätning. Två grupperingar som inte ingår i det sammanlagda resultatet sticker ut på ett positivt sätt. Störst förbättring stod Svenska Reseterminaler AB (SRAB) för. De sköter väntsalsfunktionen och fick ett betyg på 65. SRAB har ökat sin kundnöjdhet med 26 enheter sedan 2012, mycket beroende på aktivt arbete med de frågor våra kunder tar upp och snabb återkoppling kring vilka aktiviteter som sker för att förbättra för kunderna. Även hos Jernhusen Media märks arbetet med tillgänglighet för våra hyresgäster på resultatet. Media är den enhet som har högst resultat, 81.

Frågorna som ställs i enkäten och som knyter an till Jernhusens hållbarhetsarbete handlar om trygghet och säkerhet, miljö, tillgänglighet, service, information med mera. Jernhusen får bra betyg i mötet med kunderna, till exempel hyresgästmöten, vilket ger goda möjligheter till samarbete och utveckling tillsammans med kunderna. Dock finns det förbättringsmöjligheter gällande aktivitetsnivån efter kundmötet. Kunderna menar att informationen och återkopplingen inte är tillräcklig samt att aktivitet och respons går för långsamt. Detta är därför ett tydligt utvecklingsområde för Jernhusen.

RESENÄRERNA EFTERFRÅGAR TRYGGHET

Mätningen Nöjd Resenär görs ofta tillsammans med Trafikverket på ett flertal av våra stationer och i deras närområde. I år har en utökad insamlingsmetod utvidgat målgruppen något, då personer kan svara även digitalt och inte bara på plats på stationen. Totalt intervjuades över 7 000 personer. Syftet med undersökningen är att få bättre kunskap om hur resenärer och besökare upplever stationerna, underlag för förbättringsområden och vad vi är bra på. Årets resultat minskar med två indexenheter till 69 jämfört med den senaste mätningen 2014, men över tid har resultatet varit stabilt. En möjlig orsak till minskningen kan vara den utökade insamlingsmetoden.

Frågor som varit i fokus hos de svarande i årets undersökning är bland annat trygghet och säkerhet samt det goda utbudet på våra stationer. De stationer som får högst betyg i årets undersökning är Cityterminalen i Stockholm samt Borlänge och Malmö, vilket är oförändrat från mätningen 2014.



Foto: Per Myrenhed

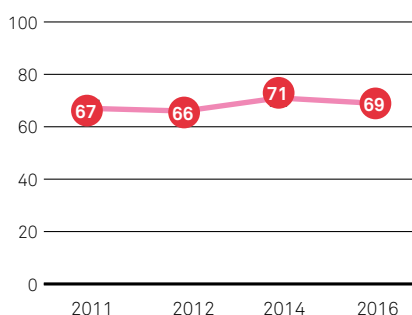
Kristianstad utmärker sig genom att ha ökat mest, sex enheter sedan förra mätningen.

Resenärerna lyfter fram att både miljön inne på stationerna och miljön runt omkring stationerna är viktig ur en trygghetsaspekt. Trygghet och säkerhet har tidigare varit en styrka men så uppfattar inte resenärer och besökare det längre. Detta gäller inte bara stationen utan även perronger, tunnlar och broar. Eftersom det är en viktig fråga arbetar vi aktivt med olika åtgärder. När Jernhusen utvecklar den stationsnära staden tar vi ett trygghetsgrepp på hela området. Genom att blanda exempelvis kontor och hotell med bostäder och handel får stadsdelen liv dygnet runt. 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. Aktiviteter som konstutställningar medverkar också till en positiv bild av stationen, samtidigt som det minskar skadegörelse.

Järnvägsstationer är offentliga platser, där alla människor får vistas. Ibland används stationerna av socialt utsatta grupper för andra ändamål än att resa. Utländska medborgare åtnjuter inte samma sociala skyddsnät som svenska medborgare. Därför blir det i dessa situationer viktigt för Jernhusen att söka samarbete med hjälporganisationer. Jernhusen är med i det internationella nätverket Gare Européenne et Solidarité. 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. Vi har under året utbytt erfarenheter med det statliga franska järnvägsbolaget SNCF genom studiebesök i både Sverige och Frankrike.

Utveckling Nöjd Resenär



Ufall i Nöjd Resenär blev 69 i mätningen 2016.

Engagemang, ansvar och möjligheter

Jernhusens medarbetare är specialister inom fastighets- och transportsektorn. Vi drivs av att tillsammans med våra kunder underlätta för fler att välja hållbara resor och transporter.

Jernhusens värdeord

VI ÄR ENGAGERADE

- Vi är lyhörda inför våra kunder, vår omvärld och varandra
- Vi är ett långsiktigt företag med hjärta och hjärna
- Vi skapar värden för samhället vi verkar i

VI TAR ANSVAR

- Vi levererar med trygghet och kvalitet
- Vi är handlingskraftiga
- Vi håller vad vi lovar

VI SER MÖJLIGHETER

- Vi utvecklar vår och våra kunders affär tillsammans
- Vi vågar prova nya lösningar
- Vi ser olikheter som en tillgång i vår verksamhet



Våra värdeord handlar i tur och ordning om hur vi relaterar till varandra och vår omvärld, hur vi skapar resultat och hur vi ser på utveckling.

Kerstin Gillsbro, vd

Under de senaste åren har Jernhusen på olika sätt arbetat med att strukturera verksamheten. Under 2015 identifierades ett behov av att dessutom arbeta för att nå en stark gemensam företagskultur. Därför påbörjades det vi kallar Jernhusens kulturresa, och detta arbete har fått stort utrymme under 2016.

Diskussionerna startade i ledningsgruppen men har under året involverat samtliga medarbetare. Detta har skett i form av workshops vid den årliga kick-offen, i chefsmöten, i enhetsmöten och i andra forum. Utifrån detta har vi enats om en medarbetarprofil och en ledarprofil som kopplas till våra nya värdeord. Vi har även påbörjat ett arbete med att stärka våra ledare i deras roller genom exempelvis regelbundna chefsmöten och ledarträningar. Arbetet kommer att fortsätta under en lång tid framöver.

Att vi gör denna kulturresa handlar om att definiera den arbetsplats som Jernhusen vill vara, och behöver vara, givet vad vi ska åstadkomma. Vår verksamhet kommer att hantera flera mycket stora utvecklingsprojekt framöver, och vår förvaltning kommer att behöva växa och anpassas efter dessa investeringar. För att klara av dessa utmaningar måste våra medarbetare känna att de vill fortsätta att växa tillsammans med Jernhusen samtidigt som vi kan attrahera nya talanger.

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 friskvårdsbidraget och att delta i gemensamma aktiviteter. Vartannat år erbjuds samtliga medarbetare att göra en friskprofil

hos företagshälsovården. Friskprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön.

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

KOMPETENSUTVECKLING

För Jernhusen är kontinuerlig kompetensutveckling av alla medarbetare prioriterat. Alla anställda har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år för att diskutera individuell utveckling, mål och måluppfyllelse. Samtal genomförs också med nyanställda och med dem som ska sluta, för att kunna fånga upp Jernhusens styrkor och förbättringsområden.

Jernhusen bedriver också utvecklingsprogram för olika medarbetargrupper. Dessa program ses nu över för att stödja och harmonisera med vår kulturresa och övriga utveckling.

RÖRLIG LÖNEDEL

Rörlig lönedel är ytterligare ett sätt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Genom detta förtydligas styrningen och ökar engagemanget och därmed ökar förutsättningarna för att bolagets mål kan uppnås. 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 2016 uppnåddes målet för rörelseresultatet. Läs mer om rörlig lönedel i not 9.

Under året har modellen för rörlig lönedel förändrats och den nya modellen börjar gälla 2017. I huvudsak innebär förändringen en förflyttning från en modell med flera olika individuella mål till en modell som baseras på ett antal gemensamma mål som tydligare kopplar mot Jernhusens strategiska plan och hållbarhetsmål.

MÄTNING AV ENGAGEMANG

Varje år genomförs medarbetarundersökningen Engagerad Medarbetarindex (EMI). Resultatet används 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.

Från och med 2016 mäts EMI två gånger om året, en mer omfattande mätning på våren och en kortare på hösten, för att få en återkommande temperaturmätning och snabbare återkoppling på effekten av vår gemensamma kulturrese. Båda mätningarna 2016 hade hög svarsfrekvens vilket indikerar att många vill bidra till företagets utveckling. Medarbetarna lämnar också många kommentarer vilket bidrar till analysen.

Ett önskat utvecklingsområde är en tydligare strategi för Jernhusen. Detta är en fråga som ledningsgruppen arbetat mycket med under 2016 och framöver blir det viktigt att stämma av att resultatet är tydligt för organisationen. Strategin kommer att vara i fokus under 2017 med start på årets kick-off, för att skapa delaktighet och transparens.

Årets EMI bekräftar också behovet av att fortsätta arbeta med Jernhusens kultur. Medarbetarnas svar visar på en positiv

utveckling i frågan, men mer finns att göra inom områden som verksamhetsfrågor och kompetensutveckling.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Jernhusen deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv arbetsgivarindex (AVI). AVI beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personal-ekonomiska nyckeltal. Resultatet visar hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades 2016, baserat på data från 2015, hamnade

Jernhusen på plats 6 av 198. AVI är ett användbart mätetal för att kunna se både nuläge och utvecklingsområden att arbeta vidare med för att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare.

UPPFÖRANDEKOD

Jernhusens uppförandekod innehåller principer och värderingar kring affärsrelationer och beskriver hur alla medarbetare ska agera. Det finns ett tydligt regelverk för vad som är tillåtet att ta emot eller att erbjuda samt riktlinjer för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras.

NYCKELTAL OCH KORTA FAKTA

	2016	2015	2014
Antal anställda	180	201	229
Genomsnittlig anställningstid, år	5,7	4,1	4,9
Personalomsättning, %	13,9	9,4	6,4
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsalder	47	46	45
Könsfördelning (kvinnor/män), %	46/54	47/53	47/53
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	45/55	49/51	56/44
Total sjukfrånvaro, %	1,3	2,0	1,5
varav korttidsfrånvaro, %	0,9	0,7	0,7
varav långtidsfrånvaro, %	0,4	1,3	0,8

- 180 medarbetare organiserade i fyra affärsområden och fyra gemensamma enheter med specialistfunktioner.
- Huvudkontor i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Göteborg, Hagalund (Solna), Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.



Medarbetare diskuterar på Jernhusens kick-off.

Leverantörer

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



Det är viktigt att Jernhusen är en bra och pålitlig affärspartner så att vi kan ställa motsvarande krav på våra leverantörer och samarbetspartners.

Genom att använda leverantörer för att stödja verksamheten kan Jernhusen fokusera på kärnverksamheten: Goda kundrelationer, utveckling och förvaltning. Inköpen kan ordnas i tre huvudsakliga grupper, se matris nedan.

UPPFÖRANDEKOD OCH LEVERANTÖRSUPPFÖLJNING

Jernhusen har under året arbetat med att ta fram en ny uppförandekod för våra leverantörer, detta för att slå ihop vår miljöbilaga och bilagan för socialt ansvar samt ställa tydligare krav. Effekten av detta blir att Jernhusen blir en tydligare beställare med hållbarhetsfrågor i fokus. Parallellt med detta har det även pågått arbete med att ta fram ett nytt system för leverantörsuppföljning – ett digitalt verktyg där leverantörer ska svara på ett antal frågor kopplade till Jernhusens hållbarhetsarbete. Verktöget är också uppbyggt så att man internt på Jernhusen svarar på frågor kopplade till leverantörernas prestation. Detta för att få en tydligare uppföljning av vår uppförandekod och hur leverantörerna motsvarar de krav som Jernhusen har ställt.

Uppförandekoden för leverantörer ställer höga krav på att leverantörers och underleverantörers varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och utgår från ILO:s kärnkonventioner och FN:s barnkonvention. Idag kontrollerar inte Jernhusen regelbundet att leverantörer följer uppförandekod och miljökrav, vilket kommer att ändras med det nya systemet som fanns på plats först i slutet av 2016. Av årets 1 810 leverantörer har 114 stycken, motsvarande 29,6 procent av inköpsvolymen, skrivit på Jernhusens uppförandekod. Gällande miljöbilagan är antalet 77 stycken leverantörer, motsvarande 19,6 procent av inköpsvolymen. Allt fler leverantörer

kommer att omfattas av vår uppförandekod i samband med att långa avtal förnyas.

I slutet av 2016 var ett trettiotal leverantörer först ut att använda det nya digitala uppföljningssystemet, vilka motsvarar cirka 60 procent av vår inköpsvolym 2016.

INKÖP AV BYGGMATERIAL

Medvetenheten bland Jernhusens medarbetare ökar successivt om att framför allt framtagande av råvaror till byggmaterial kan innebära risker för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet. Ett verktyg som Jernhusen använder för att minimera riskerna är Byggvarubedömningen, en materialdatabas som redovisar dessa typer av aspekter. Jernhusen deltar även i branschsamarbeten i dessa frågor, då det är viktigt att vara en betydande beställare för att kunna sätta press på stora leverantörer.

TYDLIGA AFFÄRSRELATIONER

Det är viktigt att Jernhusen är en bra och pålitlig affärspartner så att vi kan ställa motsvarande krav på våra leverantörer och samarbetspartners. Ansvaret 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 för vad som är tillåtet att ta emot eller att erbjuda samt riktlinjer för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras.

Under 2014 infördes en whistleblowing-tjänst, dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras. Tjänsten gör att rapportörens anonymitet garanteras. Inkomna ärenden hanteras av en grupp bestående av Jernhusens säkerhetschef, HR-chef samt chefsjurist. Under 2016 rapporterades inga fall av misstänkta oegentligheter inom bolaget och därför behövde inga åtgärder vidtas.

INKOMNA ÄRENDEN, WHISTLEBLOWINGTJÄNST

	2016	2015	2014
Antal fall	0	5	0
Antal relevanta	0	1	0

JERNHUSENS LEVERANTÖRER

Varor

Byggmaterial till om- och nybyggnation, stationsinredning, kontorsmaterial med mera

Tjänster och konsulter

Driftentreprenörer, tekniska konsulter, bevakning, lokalvård med mera

Entreprenader

Byggprojektering, byggentreprenörer med mera

EXEMPEL



Bolagsstyrningsrapport 2016

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

VIKTIGA FRÅGOR 2016

- Hållbarhet, med särskilt fokus på långsiktig social hållbarhet och koncernens övergripande hållbarhetsmål.
- Kundrelationer och kundnöjdhet.

- 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 och strategier rörande fastighetsbeståndet.
- Finansiell ställning och utdelning.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

Styrningen av Jernhusen utgår från ett flertal externa och interna regelverk, som finns beskrivna i figuren nedan.

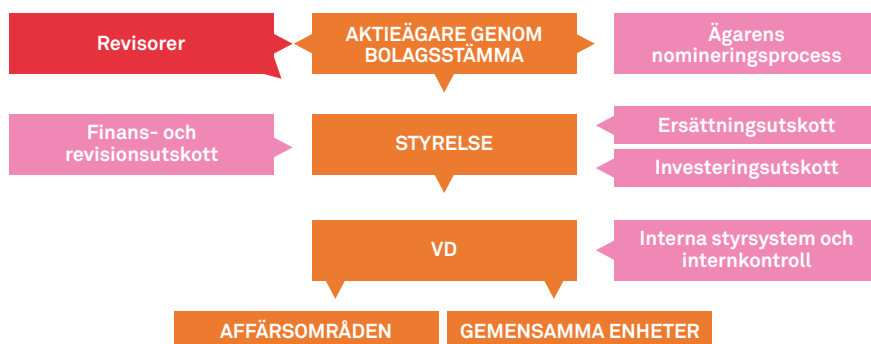
Bolagsstyrningsrapporten för 2016 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av Kodens. Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör.

tör. Bolagets revisorer har också genomfört en lagstadgad genomgång av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidan 79.

Avvikelser från Kodens

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Kodens 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.



Exempel på styrande externa regelverk

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande
- 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

JERNHUSENS UPPDRAG ENLIGT BOLAGSORDNINGEN

"Jernhusen ska, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet."

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 om Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Läs mer om Jernhusens mål och utfall på sidorna 12–13.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. 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 2016

Den senaste årsstämman ägde rum den 26 april 2016 i Stockholm. Ordförande var Olle Zetterberg och ägaren representerades av Maria Kruse 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 innebär att 500 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 10 maj 2016. Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på Jernhusens webbplats, www.jernhusen.se.

Under 2016 hölls ingen extra bolagsstämma.

Årsstämma 2017

Nästa årsstämma kommer att hållas den 27 april 2017 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 2016 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 2016 har Thomas Franzon representerat SACO-förbundet Trafik och 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

Styrelsens arbete utvärderas löpande i flera avseenden.

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

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. För 2016 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, arbetsklimat, styrkor och förbättringsområden samt om eventuella fördjupningsområden under 2017.

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 2016

Under 2016 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 bokslutskomuniké. Under året har ett extra styrelsemöte hållits per telefon.

Styrelse



KJELL HASLERT

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, Solveco och Operose. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium, Warbro Kvarn och Funder Sweden.

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 Akademiska Hus Aktiebolag, Teracom 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.

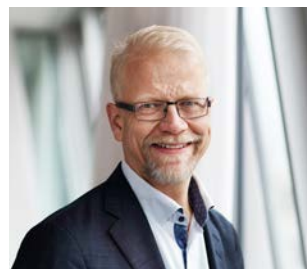
Född: 1949

Utbildning: Fil kand

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Oscar Properties Holding. Vice styrelseordförande i Fjärde AP-fonden och SBAB. Styrelseledamot i ATS Finans AB, ATS Finans Holding AB, 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

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Sweden Green Building Council.

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



KERSTIN LINDBERG GÖRANSSON

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

Född: 1956

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Akademiska Hus

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i AP3, styrelseordförande i K2, Nationellt kunskapscentrum för kollektivtrafik.

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 2012–2016 och i investeringsutskottet sedan 2016.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsaklig sysselsättning: Chef verksamhetsutveckling och IT, NCC Construction Sweden

Andra väsentliga uppdrag: –
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 och i finans- och revisionsutskottet sedan 2016.

Född: 1950

Utbildning: Jur kand

Huvudsaklig sysselsättning: Tf vd för Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Statens bostadsomvandlings AB (SBO). Styrelseledamot i 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.



THOMAS FRANZON

Arbetsagarrepresentant 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.

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

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, utsatta grupper som vistas på stationerna. Styrelsen har också beslutat om nya strategiska hållbarhetsmål som kommer att införas successivt under 2017. Läs mer om hållbarhetsmålen på sidan 13.

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 en affärsmodell med transparent kostnadsprissättning på väntsalar kan utformas. Läs mer om Jernhusens kunder på sidorna 32–33.

En stående punkt på styrelsemötena är 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 14–15.

Styrelsen gör varje år studiebesök med koppling till Jernhusens verksamhet eller uppdrag. Under 2016 har styrelsen besökt Göteborg för att titta närmare på arbetet med Region City samt Paris för att lära av det statliga franska järnvägsbolaget SNCF:s långvariga och framgångsrika arbete med social hållbarhet i stationsmiljöer. Båda resorna har kombinerats med ordinarie styrelsemöten.

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 ersättning-

ar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska säkerställa att riktlinjer för dessa områden följs samt ansvara för att Jernhusen följer Koderna.

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 2016 av Kjell Hasslert (ordförande), Kristina Ekengren och Christel Wiman. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR i alla möten.

Under 2016 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 offererat arvode.

Under 2016 har utskottets arbetsordning uppdaterats med hänsyn till EU:s revisionsförfordring.

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2016 av Kristina Ekengren (ordförande), Kerstin Lindberg Göransson och Christel Wiman. 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 sex gånger under 2016. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

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 2016 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu, Ingegerd Simonsson och Jakob Grinbaum. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och Chef Control samt vid behov projektsvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2016 hölls sju sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2016 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 2016 omvaldes Ernst & Young AB till revisorer, med auktoriserade revisorn Magnus Fagerstedt som ny huvudansvarig revisor. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2017.

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 2016 samt vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser.

Magnus Fagerstedt

Revisor i Jernhusen sedan 2016.

Huvudansvarig sedan 2016.

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom

Huvudsaklig sysselsättning: Auktoriserad revisor Ernst & Young AB.

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Swedavia AB, AB SL, Apotek Produktion och Laboratorier AB samt Feelgood AB.

STYRNING AV JERNHUSEN

Bolagsstämman har beslutat om 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 om de strategiska hållbarhetsmålen, vilka anger riktningen för den verksamhet som bedrivs. Dessa mål följs upp genom tre måtetal. Från 2017 införs nya strategiska hållbarhetsmål som antagits av styrelsen. Läs mer om Jernhusens hållbarhetsmål på sidan 13.

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från markföroreningar och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

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. Under 2016 har Jernhusen genomfört ett arbete för att förbättra uppföljning av leverantörers efterlevnad av uppförandekoden.

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

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik för 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, transaktioner och teknik.
- Ekonomienheten driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom control, juridik, finans, redovisning och skatt, reskontra och IT.
- Human Resources och Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturkapital, kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.
- Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation samt hållbarhetsfrågor för att stödja affärerna, underlätta dialog och bidra till ett attraktivt varumärke.

BESLUTADE STYRELSEARVODEN

SEK	2016	2015	2014
Styrelseordförande	225 000	225 000	225 000
Styrelseledamot	120 000	120 000	120 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och 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	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2016 till årsstämman 2017.

Ersättning utgår inte till arbetstagarrepresentant eller ledamot anställd av Regeringskansliet.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, MÖTESNÄRVARO SAMT UTBETALDA ARVODEN UNDER 2016

	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		7/7	295 700	78 800
Kristina Ekengren (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	9/9	4/4	6/6		–	–
Jakob Grinbaum	9/9			7/7	120 000	20 000
Anders Kupsu	9/9			7/7	120 000	20 000
Kerstin Lindberg Göransson	7/9		4/6		120 000	30 000
Ingegerd Simonsson ¹⁾	9/9		3/6	4/7	120 000	23 300
Christel Wiman ²⁾	8/9	4/4	3/6		139 600	46 600
Thomas Franzon (arbetstagarrepresentant)	9/9				–	–

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2016. 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.

¹⁾ Ingegerd Simonsson ingick i finans- och revisionsutskottet fram till årsstämman 2016, och ingår i investeringsutskottet efter årsstämman 2016.

²⁾ Christel Wiman ingick i investeringsutskottet fram till årsstämman 2016 och ingår i finans- och revisionsutskottet efter årsstämman 2016.

Vd och ledningsgrupp

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

Under året har Jernhusens ledningsgrupp bestått av nio personer. Vid årets utgång bestod den av åtta personer.

Ledningsgruppen sammanträdde 16 gånger under året för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Under 2016 ägnade ledningsgruppen stor uppmärksamhet åt hållbarhet, kunder och medarbetare bland annat kopplat till de undersökningar som gjorts under året, 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.

Styrelsen kan om det finns särskilda skäl i ett enskilt fall frångå dessa riktlinjer.

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 ersättningsarna 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 frångå 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. Under 2016 har en ledande befattningshavare lämnat sin befattning och avtal för detta har träffats i enlighet med svensk lagstiftning.

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2016 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 2016 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, Stena Fastigheter och Sweden Green Building Council.



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.



ÅSA DAHL

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970

Utbildning: Magister nationalekonomi

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



LOTTA FOGDE

Chef Kommunikation och hållbarhet

Anställd och i ledningsgruppen sedan januari 2016.

Född: 1966

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

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



MARIA DILLNER SJÖLIN

Chef HR och Verksamhetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan augusti 2016.

Född: 1978

Utbildning: Magisterexamen i psykologi

Tidigare befattningar: HR-chef Bring/City-mail, Personalchef inom Ragn-sells.



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 Depåer och Gods

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.

FÖRÄNDRINGAR I LEDNINGSGRUPPEN UNDER 2016

Henrik Fontin lämnade i augusti över befattningen som tillförordnad chef HR till Maria Dillner Sjölin, som nu är permanent chef HR.

Daniel Daagarsson lämnade vid årsskiftet sin befattning som chef för Affärsområde Stationer. Åsa Dahl är ny chef för Affärsområde Stationer och Micael Svensson är chef över Affärsområde Depåer och Godsterminaler som slogs samman vid årsskiftet.

Styrelsens rapport om intern kontroll

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

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

Denna rapport har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 7.4 och 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 som definierar ansvar och åtaganden inom 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 avyttrings-

projekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidan 41.

RISKHANTERING

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

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

Läs mer om riskarbetet på sidorna 16–17 och om finansiella risker på sidorna 18–20.

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 kommunikationspolicyn 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 årsbokslutet 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.

Innehåll

Finansiella rapporter

Koncernen

Rapport över totalresultat	47
Rapport över finansiell ställning	50
Eget kapital	52
Kassaflödesanalys	52

Moderbolaget

Resultaträkning	54
Rapport över totalresultat	54
Balansräkning	55
Eget kapital	56
Kassaflödesanalys	56

Redovisnings- och värderingsprinciper	57
---	----

Noter

Not 1	Segmentsrapportering	61
Not 2	Koncerninterna transaktioner	62
Not 3	Transaktioner med närstående	63
Not 4	Fastighetsintäkter	63
Not 5	Fastighetskostnader	64
Not 6	Försäljning aktier i dotterbolag	64
Not 7	Central administration och strategisk utveckling	64
Not 8	Ersättning till revisorer	65
Not 9	Personal och styrelse	65
Not 10	Ränteintäkter och liknande resultatposter	67
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	67
Not 12	Skatt	67
Not 13	Förvaltningsfastigheter	68
Not 14	Maskiner och inventarier	69
Not 15	Andelar i koncernbolag	70
Not 16	Andelar i intressebolag och joint ventures	71
Not 17	Räntebärande fordringar	72
Not 18	Kundfordringar	72
Not 19	Övriga fordringar	73
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ...	73
Not 21	Eget kapital	73
Not 22	Uppskjuten skatt	74
Not 23	Räntebärande skulder	74
Not 24	Övriga skulder	75
Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ...	75
Not 26	Ställda panter och eventalförpliktelser	75
Not 27	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	75
Not 28	Händelser efter balansdagen	76
	Vinstdisposition	77



Koncernen – Rapport över totalresultat

MSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Fastighetsrörelsen			
Hysesintäkter	1–4	898,3	788,7
Energi	1–4	106,5	107,6
Övriga intäkter	1–4	363,4	376,5
Summa fastighetsintäkter		1 368,3	1 272,8
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		–263,1	–274,2
Energi		–128,9	–129,9
Underhåll		–58,2	–53,9
Fastighetsskatt		–11,5	–5,0
Fastighetsadministration		–197,2	–193,3
Summa fastighetskostnader	5	–658,9	–656,3
Driftöverskott		709,4	616,5
Central administration	7	–42,2	–41,9
Strategisk utveckling	7	–27,0	–12,6
Rörelseresultat före värdeförändringar		640,2	561,9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	16	7,4	10,3
Värdeförändringar fastigheter		1 099,0	952,7
Rörelseresultat	8–9	1 746,6	1 524,9
Resultat från andelar i intressebolag	16	–21,8	–198,9
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1,5	1,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–93,0	–93,9
Värdeförändringar derivat	27	–106,1	73,8
Resultat före skatt		1 527,2	1 307,1
Aktuell skatt	12	–0,5	–0,8
Uppskjuten skatt	12	–268,1	–322,2
Årets resultat		1 258,5	984,1
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		1 258,5	984,1
Årets resultat/totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 216,9	894,3
Innehav utan bestämmande inflytande		41,5	89,8
Resultat per aktie, SEK		304,2	223,6
Antal aktier		4 000 000	4 000 000

JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND

MSEK	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Fastighetsintäkter	1 368,3	1 360,9
Fastighetskostnader	–659,0	–665,9
Driftöverskott	709,3	694,9
Rörelseresultat före värdeförändringar	640,2	640,1

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 368 (1 273) MSEK, en ökning med åtta procent jämfört med föregående år. Ökningen beror på nya hyresintäkter från investeringar som färdigställets samt på högre intäkter från infrastrukturförvaltningen, det vill säga användningen av järnvägs-spår på depåer och godsterminaler.

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 025 (944) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,4) år.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 38 (41) MSEK och för befintligt fastighetsbestånd till 21 (12) MSEK. De största uthyrningarna hittills under året är till Mertz Transport på Årsta Kombiterminal, kontor på Stockholms Centralstation till MTR, uthyrning till Swedtrac i Hagalund samt ett antal butiks- och restauranglokaler i Stockholms Centralstation, Stockholm Continental och Göteborgs Centralstation. Utfallet påverkas negativt bland annat av uppsägningar inom affärsområde Depåer i Hagalund, Gävle och Örebro samt uppsägningar på Stockholms Centralstation och Cityterminalen.

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,7 (4,1) procent. Den ytmässiga vakansgraden var 19,3 (18,7) procent. Ökningen i den ekonomiska och ytmässiga vakansen förklaras till största delen av vakanta kontorslokaler på Stockholms Centralstation efter nyligen färdigställd renovering.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 363 (377) MSEK, en minskning med tre procent, vilket främst beror på lägre intäkter från stationsavgifter. Av övriga intäkter avser 193 (201) MSEK kontrakterade och 170 (176) MSEK rörliga intäkter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till –659 (–656) MSEK, vilket beror på ökade kostnader för underhåll och fastighetsskatt samt på lägre driftkostnader. Minskningen av driftkostnader beror främst på återföring av osäkra, tidigare nedskrivna, hyresfordringar.

STRATEGISK UTVECKLING

Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till –27 (–13) MSEK. Ökningen beror på högre kostnader för projektadministration.

RÖRELSERESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Rörelseresultat före värdeförändringar ökade med 14 procent till 640 (562) MSEK. Ökningen beror främst på nya hyresintäkter från investeringar som färdigställets.

Jämförbart fastighetsbestånd

I jämförbart bestånd är intäkterna något högre än föregående år och uppgick till 1 368 (1 361) MSEK. Rörelseresultatet före värdeförändringar i jämförbart bestånd är oförändrat jämfört med föregående år och uppgick till 640 (640) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är ökade intäkter från infrastrukturförvaltning, högre driftnetto från väntsaffären, lägre driftnetto inom reklam- och eventaffären samt högre kostnader för projektadministration.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringen uppgick till 1 099 (953) MSEK, motsvarande 7,3 procent av fastigheternas marknadsvärde.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 1 071 (948) MSEK, varav projektresultat stod för 484 (369) MSEK och driftnettoeffekten stod för 80 (–69) MSEK samt 508 (648) MSEK beroende på sänkta direktavkastningskrav.

Det positiva projektresultatet förklaras av god framdrift och minskade risker i projektverksamheten, positiva värdeförändringar i samband med försäljningar samt värdeförändringar kopplade till centralt belägen mark i Stockholm. Den positiva driftnettoeffekten förklaras främst av högre hyresnivåer vid omförhandling av större avtal.

Den realiserade värdeförändringen uppgick till 28 (5) MSEK.

Under året har direktavkastningskraven sänkts två gånger, i andra och fjärde kvartalet. Direktavkastningskraven har sänkts på stationsfastigheter och depåfastigheter samt på centralt belägna kontors- och hotellfastigheter i storstadsregionerna. Sänkningarna har stöd av externa värderingar utförda av Cushman & Wakefield.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 6,0 (6,2) procent. Förändringen beror på sänkta direktavkastningskrav under den senaste 12-månadersperioden till följd av den höga efterfrågan på centralt belägna fastigheter samt på att Jernhusens nyinvesteringar främst avser fastigheter med lägre direktavkastningskrav.

För att kvalitetssäkra den interna värdebedömningen av fastighetsbeståndet har en oberoende externvärdering gjorts av 23 fastigheter, motsvarande 81 procent av fastighetsbeståndets värde. Den externa bedömningen är 410 MSEK högre, motsvarande tre procent högre än den interna bedömningen. Ett normalt osäkerhetsintervall i fastighetsvärdering återfinns inom +/- 5–10 procent. På portföljnivå är således differensen mellan intern- och externvärderingen inom osäkerhetsintervallet.

NETTOUTHYRNING

MSEK	2016	2015
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	44,2	23,9
Omförhandlingar	19,1	17,1
Avflyttning	–42,1	–29,1
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	21,2	11,9
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	17,9	37,6
Avflyttning	–1,0	–8,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	16,9	28,8
Nettouthyrning totalt	38,1	40,7

SPECIFIKATION AV VÄRDEFÖRÄNDRING

MSEK	2016	2015
Realiserad värdeförändring	27,7	4,5
Orealiserad värdeförändring	1 071,4	948,2
Driftnettoeffekt	79,7	–68,9
Projektresultat	483,7	369,1
Direktavkastningskrav	508,0	647,9
Summa värdeförändringar	1 099,0	952,7

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –113 (–292) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år beror framför allt på den nedskrivning av Jernhusens andelar i Arenabolagen som gjordes 2015, samt på högre aktiverad projektränta.

Den genomsnittliga räntan uppgick till 1,7 (1,8) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,7 (1,7) procent.

Under året aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående projekt med 44 (38) MSEK. Räntetäckningsgraden uppgick till 7,0 (6,1) gånger, och målet är att den ska uppgå till minst 2,0 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 +/- 21 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 75 MSEK.

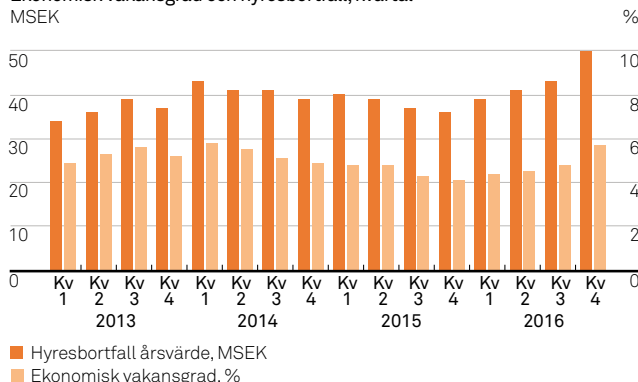
Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat var negativ om –106 (74) MSEK, vilket främst beror på den kraftiga räntenedgång som skett under året.

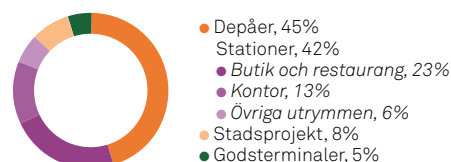
Skatt

Skatten uppgick till –269 (–323) MSEK, och har främst påverkats av skatteeffekt vid bolagsförsäljningar. Av årets skatt utgjorde 0 (0) MSEK aktuell skatt och –269 (–323) MSEK uppskjuten skatt.

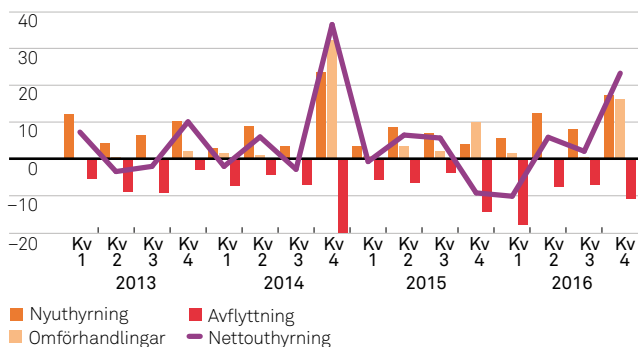
Ekonomisk vakansgrad och hyresbortfall, kvartal
MSEK



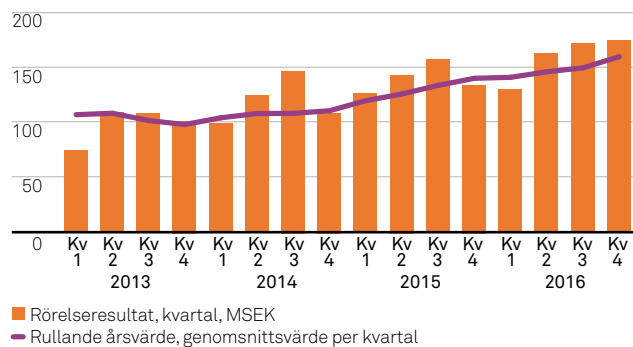
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd
MSEK



Rörelseresultat före värdeförändringar, kvartal
MSEK



Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	15 546,9	14 416,8
Maskiner och inventarier	14	29,2	32,0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 576,1	14 448,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	51,2	43,8
Räntebärande långfristiga fordringar	17	17,5	16,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	68,7	59,9
Summa anläggningstillgångar		15 644,8	14 508,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	48,9	98,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	17	–	81,2
Övriga fordringar	19	433,7	50,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	60,4	32,2
Summa kortfristiga fordringar		543,0	262,6
Likvida medel		170,1	202,2
Summa omsättningstillgångar	27	713,1	464,8
SUMMA TILLGÅNGAR		16 357,9	14 973,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 887,0	1 887,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 456,8	3 717,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 743,8	6 004,7
Innehav utan bestämmande inflytande		211,9	153,0
Summa eget kapital		6 955,8	6 157,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	991,0	725,5
Skulder till kreditinstitut	23	600,0	700,0
Övriga räntebärande skulder	23	7 296,3	6 694,3
Ej räntebärande skulder	16	–	150,0
Summa långfristiga skulder	27	8 887,3	8 269,8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		151,8	223,9
Övriga räntebärande skulder	23	0,3	0,2
Övriga skulder	24	111,1	87,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	251,6	234,7
Summa kortfristiga skulder	27	514,9	546,1
Summa skulder	26	9 402,2	8 815,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 357,9	14 973,6

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december ägde Jernhusen 167 (179) fastigheter i 49 (53) kommuner.

Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 647 000 (630 000) kvadrater. Fastigheter belägna i Stockholmsområdet, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under 2016 ökat med 1 130 MSEK och uppgick per den 31 december till 15 547 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 622 MSEK, orealiserade värdeförändringar om 1 071 MSEK samt avyttringar om 564 MSEK.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 622 (1 432) MSEK, varav förvärv uppgick till 0 (31) MSEK och värdehöjande underhåll till 156 (167) MSEK.

Investeringar inom affärsområde Stationer uppgår till 235 MSEK under 2016. Merparten är hänförlig till ombyggnationen av kontoren på Stockholms Centralstation som färdigställdes under första kvartalet 2016, och till projektet Eldaren i Uppsala som fortfarande pågår.

Det största pågående projektet inom affärsområde Stadsprojekt har en längre tid varit Stockholm Continental. Hotelldelen invigdes 1 april och några av butikslokalerna har öppnats under hösten. 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.

I den nya stadsdelen Södra Nyhamnen intill Malmö Centralstation har kontorsbyggnaden Glasvasen färdigställts under första kvartalet där kontorshyresgästerna har flyttat in och handelsytorna nu är fullt uthyrda. Totalt har affärsområde Stadsprojekt investerat 235 MSEK under 2016.

Affärsområde Depåer har under andra halvåret 2016 påbörjat en ombyggnation i Hagalund för att tillgodose det ökade behovet av depåtor. Investeringen beräknas uppgå till totalt 60 MSEK och ska stå färdig under 2017.

Avyttringar

Under året frånträdde 12 (15) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 564 (128) MSEK. Under samma tid kontrakterades 9 (20) fastigheter, eller delar av fastigheter, för försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 552 (340) MSEK.

De största frånträdena var försäljningen av bostäderna i Stockholm Continental, en fastighet i Stockholm, en godsterminal i Skövde samt försäljningen av två fastigheter i Karlskrona. En bostadsbygrätt i Malmö i anslutning till centralstationen har under senare delen av året kontrakterats och försäljning har skett av Sundsvalls Centralstation med kringliggande fastigheter. Övriga fastigheter som frånträts eller kontrakterats till försäljning utgörs främst av mindre stations- och markfastigheter. De säljs oftast till kommuner eller andra lokala aktörer som är bättre lämpade att förvalta och utveckla fastigheten.

RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Räntebärande fordringar uppgick till 18 (97) MSEK, varav 18 (16) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 0 (81) MSEK kortfristigt. Räntebärande fordringar består av positiva marknadsvärden av derivat.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 6 956 (6 158) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 212 (153) MSEK, vilket till största delen består av delägandet i Continental Living.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,2 (17,2) 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 13,6 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga avkastningen till 11,5 procent.

Soliditet

Jernhusens soliditet uppgick till 42,5 (41,1) procent. Målet är att soliditeten ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Den genomsnittliga soliditeten för den senaste femårsperioden uppgick till 41,9 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick den genomsnittliga soliditeten till 40,4 procent.

Belåningsgraden har under året minskat till 49,6 (51,2) procent av fastighetsvärdet.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 574 (2 378) MSEK.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 7 458 (5 946) MSEK. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 379 (270) MSEK. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 991 (726) MSEK och redovisas till nominell skatt om 22 procent av nettot av ovanstående poster.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Räntebärande skulder uppgick till 7 897 (7 394) MSEK, varav 387 (279) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av marknadsvärdet var 0 (0) MSEK kortfristigt. Nettolåneskulden ökat med 614 MSEK, från 7 095 MSEK till 7 709 MSEK, framförallt beroende på ökad belåning på grund av pågående investeringar.

Per den 31 december var obligationer om nominellt 3 900 MSEK utestående på marknaden samt hela företagscertifikatprogrammet om 3 000 MSEK. Den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen uppgick till 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 (4,0) år.

Koncernen – 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 2015-01-01	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
Årets totalresultat	–	–	1 217,0	1 217,0	41,5	1 258,5
Lämnad utdelning	–	–	–500,0	–500,0	–	–500,0
Omfördelning föregående års resultat till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	22,1	22,1	–22,1	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	39,5	39,5
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	1 887,0	4 456,9	6 743,8	211,9	6 955,8

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

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	640,2	561,9
Avskrivningar	10,5	11,3
Betald ränta	–137,2	–133,7
Erhållen ränta	1,6	1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515,0	440,9
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	49,8	–26,2
Förändring av övriga korta fordringar	–411,3	37,8
Förändring av leverantörsskulder	–72,1	28,9
Förändring av övriga korta skulder	–172,8	14,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–91,4	496,2
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–573,7	–1 400,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–	–31,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	624,5	122,0
Avyttring av andelar i koncernbolag	–	24,3
Förvärv av inventarier	–6,8	–6,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	44,1	–1 292,2
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–47,4	–796,0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500,6	905,7
Amortering av skuld	–106,0	–
Förändring av kortfristiga finansiella fordringar	81,2	179,9
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	39,5	24,6
Utbetald utdelning	–500,0	–113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15,3	997,2
Årets förändring av likvida medel	–32,0	201,3
Likvida medel vid årets början	202,2	0,9
Likvida medel vid årets slut	170,1	202,2

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 515 (441) MSEK. Ökningen beror främst på högre rörelseresultat före värdeförändringar. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –91 (496) MSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 44 (–1 292) MSEK. Ökningen beror främst på avyttringar av fastigheter om 625 (122) MSEK samt på lägre investeringar.

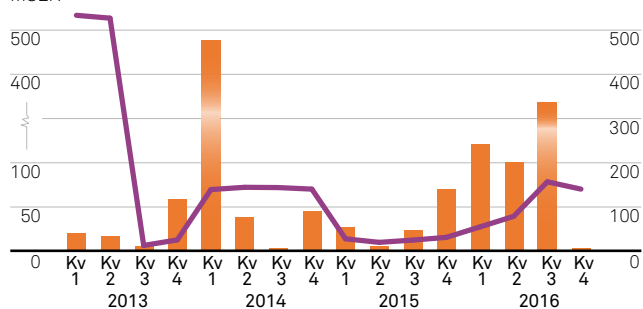
Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 15 (997) MSEK. Detta förklaras framförallt av att gjorda fastighetsavyttringar under året har finansierat investeringarna under samma period.

Investeringar och förvärv i fastigheter per affärsområde

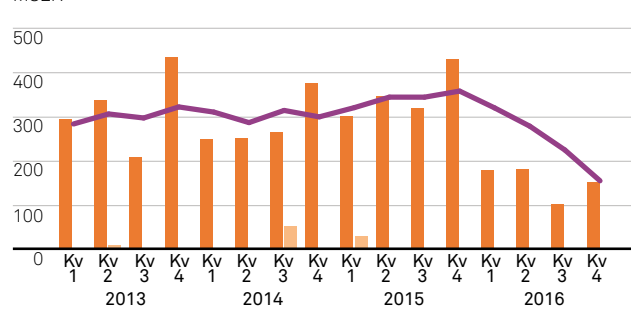
MSEK	2016	2015
Stationer	235,1	418,5
Stadsprojekt	234,6	704,3
Depåer	146,6	295,1
Godsterminaler	6,0	13,7
Totalt	622,4	1 431,6

Avyttringar, kvartal
MSEK



■ Avyttringar
— Rullande årsvärde, genomsnittsvärde per kvartal

Investeringar och förvärv, kvartal
MSEK



■ Investeringar ■ Förvärv
— Rullande årsvärde, genomsnittsvärde per kvartal

Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Omsättningen uppgick till 199 (197) MSEK och övriga förvaltningskostnader uppgick till –256 (–245) MSEK. Rörelseresultatet minskade till –126 (–48) MSEK, vilket främst beror på resultat från försäljning av aktier i dotterbolag under föregående år.

MSEK	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	199,1	196,5
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	–256,1	–244,5
Driftöverskott		–57,0	–48,0
Resultat från försäljning av aktier i dotterbolag	6	–	54,5
Central administration	7	–42,2	–41,9
Strategisk utveckling	7	–27,0	–12,6
Rörelseresultat	8–9	–126,2	–48,0
Finansiella poster			
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		143,5	700,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1,1	–0,2
Ränteintäkter från koncernbolag	10	205,0	187,5
Återföring/nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		4,5	–260,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	–136,8	–131,5
Räntekostnader från koncernbolag	11	–0,1	0,0
Summa finansiella poster		217,1	495,8
Resultat efter finansiella poster		90,9	447,8
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		14,0	169,8 ¹⁾
Lämnade koncernbidrag		–71,7	–16,4
Summa bokslutsdispositioner		–57,7	153,4
Resultat före skatt		33,4	601,1
Uppskjuten skatt	12	21,7	–23,9 ¹⁾
Årets resultat		55,1	577,2
Resultat per aktie, SEK		13,8	144,3
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

¹⁾ Jämförelsetalet har justerats jämfört med årsredovisningen 2015 på grund av sena bokningar av koncernbidrag.

Moderbolaget – Rapport över totalresultat

MSEK	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Årets resultat	55,1	577,2
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	55,1	577,2

Moderbolaget – 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	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar		88,9	72,0
Maskiner och inventarier	14	3,5	4,3
Summa materiella anläggningstillgångar		92,4	76,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	1 178,1	1 528,5
Fordringar hos koncernbolag		287,3	289,4
Andelar i intressebolag och joint ventures	16	31,1	31,1
Uppskjuten skattefordran	22	508,4	486,7 ¹⁾
Räntebärande långfristiga fordringar	17	1 000,0	1 000,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	27	3 005,0	3 335,7
Summa anläggningstillgångar		3 097,4	3 412,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1,3	0,4
Fordringar hos koncernbolag		6 655,1	6 659,7
Räntebärande kortfristiga fordringar		–	81,2
Övriga fordringar	19	18,0	15,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9,2	10,9
Summa kortfristiga fordringar		6 683,6	6 767,8
Likvida medel		170,1	202,2
Summa omsättningstillgångar	27	6 853,7	6 970,0
SUMMA TILLGÅNGAR		9 951,1	10 382,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nom 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		441,8	886,7 ¹⁾
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		941,8	1 386,7
Summa eget kapital		941,8	1 386,7
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	600,0	700,0
Skulder till koncernbolag		88,6	88,6
Övriga räntebärande skulder	23	6 899,9	6 399,2
Summa långfristiga skulder		7 588,4	7 187,8
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27,7	26,1
Skulder till koncernbolag	23	1 319,6	1 706,3 ¹⁾
Övriga skulder	24	12,2	18,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	61,4	57,0
Summa kortfristiga skulder	27	1 420,9	1 790,8
Summa skulder	26	9 009,4	8 978,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 951,1	10 378,6

¹⁾ Jämförelsetalet har justerats jämfört med årsredovisningen 2015 på grund av sena bokningar av koncernbidrag.

Moderbolaget – 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 2015-01-01	400,0	100,0	422,5	922,5
Årets resultat	–	–	577,2 ¹⁾	577,2 ¹⁾
Lämnad utdelning	–	–	–113,0	–113,0
Utgående eget kapital 2015-12-31	400,0	100,0	886,7	1 386,7
Årets resultat	–	–	55,1	55,1
Lämnad utdelning	–	–	–500,0	–500,0
Utgående eget kapital 2016-12-31	400,0	100,0	441,8	941,8

¹⁾ Jämförelsetalet har justerats jämfört med årsredovisningen 2015 på grund av sena bokningar av koncernbidrag.

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	–126,2	–48,0
Avskrivningar	6,2	2,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–54,5
Betald ränta	–136,9	–133,4
Erhållen ränta	206,2	195,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	–50,8	–37,6
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	–0,9	4,1
Förändring av övriga korta fordringar	32,4	–878,7
Förändring av leverantörsskulder	1,6	3,0
Förändring av övriga korta skulder	4,7	152,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–13,0	–756,4
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	–0,9	–1,5
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	–	–13,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–0,9	–15,0
Kassaflöde från den operativa verksamheten	–13,8	–771,4
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	500,6	905,7
Amortering av skuld	–100,0	–
Förändring av korfristiga finansiella fordringar	81,2	179,9
Utbetald utdelning	–500,0	–113,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–18,2	972,6
Årets förändring av likvida medel	–32,1	201,3
Likvida medel vid årets början	202,2	0,9
Likvida medel vid årets slut	170,1	202,2

Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Jernhusen AB (publ), org nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusen-koncernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsbron 13/Västra Järnväggsgatan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2016 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 9 mars 2017 och föreläggs till årsstämman den 27 april 2017 för fastställande. Koncernens 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 koncernredovisning har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). IFRS i denna årsredovisning innefattar tillämpning av IFRS och tolkningar av dessa standarder vilka har publicerats av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering.

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 60.

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 2016 (2015) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2016 (2015) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

ANVÄNDNING AV BEDÖMNINGAR

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningspraxis 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 23 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

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2015 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 2016.

KOMMANDE STANDARDER/REKOMMENDATIONER

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden antogs av EU i november 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar. Värderingen baseras på bolagets syfte med innehavet av tillgången samt på det kassaflöde den genererar. Vidare innebär standarden ändrade principer för nedskrivning och reservering av kreditförluster där utgångspunkten är de förväntade förlusterna istället för inträffade förluster som i IAS 39. Historiskt har Jernhusens kreditförluster varit av begränsad omfattning och Jernhusen har för närvarande inga finansiella instrument som ska redovisas på något annat sätt än enligt IAS 39. Jernhusen gör därför bedömningen att standarden får en begränsad effekt på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Standarden träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare och ska tillämpas retroaktivt. Standarden ersätter dagens standarder som hanterar intäkter (IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter) och tillhörande tolkningar. Standarden bygger på principen att en intäkt ska redovisas när en utlovad vara eller tjänst överförs till kund, det vill säga när kunden erhållit kontroll över denna, vilket kan ske över tid eller vid en viss tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

Jernhusen har påbörjat utvärdering av effekterna av standarden och efter en genomgång av koncernens intäktströmmar och kundkontrakt har intäkterna kunnat delas upp i följande kategorier: hyresavtal (exempelvis kontor, handel/butik, hotell), intäktsavtal (exempelvis stationsavgifter, bevakningstjänster, förvaltning) samt övriga avtal. Utifrån den utvärdering som är gjord gör Jernhusen bedömningen att IFRS 15 inte kommer att påverka redovisningen av koncernens hyresintäkter i någon större utsträckning. Däremot kan redovisningen av koncernens övriga intäkter komma att påverkas av när i tiden intäkterna ska redovisas. Bolaget kommer också att påverkas av de nya väsentligt utökade tilläggsupplysningarna.

Någon kvantitativ effekt har inte beräknats utan Jernhusen kommer att genomföra det arbetet under 2017.

IFRS 16 Leases

Standarden publicerades i januari 2016 och träder i kraft för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. EU förväntas godkänna standarden under 2017. IFRS 16 ersätter IAS 17 Leasingavtal och tillhörande tolkningar. Enligt den nya standarden ska en leasetagare redovisa tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Leasetagaren ska vidare dela upp kostnaden i räntebetalningar hänförliga till leasingskulden samt avskrivningar på tillgången, vilka redovisas i resultatet. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Jernhusen har ännu inte påbörjat någon utvärdering av effekten av standarden, men kommer genomföra det arbetet under 2017.

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och 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 och 50 procent av rösterna. Andelar i intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att andel i intressebolag redovisas till anskaffningsvärde ökat eller minskat med Jernhusens andel av vinster eller förluster uppkomna efter förvärvet. I koncernens rapport över totalresultat redovisas resultat från andelar i intressebolag efter skatt om resultatet härrör från ett aktiebolag. 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 rörelseresultatet. 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 rörelseresultatet. 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. Jernhusenkoncernen 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.

Fakturerings av infrastrukturförvaltning, stationsavgifter och kringtjänster på stationer samt utfakturerad fastighetsskatt och energikostnad redovisas som hyresintäkt. Vidarefakturerings 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 fastställs.

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 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 (153) 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 innehåller 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 hyresgästpassningar 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 de avtalsmässiga villkoren. Kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell 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. Kundford-

ringens 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 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.

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 nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

MODERBOLAGET

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

Obeskattade reserver

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

I koncernens rapport över finansiell ställning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning sker mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. I koncernens rapport över totalresultat fördelas 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 moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Intressebolag

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

Koncernbolag

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

Eget kapital

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

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

Koncernbidrag

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

Noter

Not 1 Segmentrapportering

Identifieringen av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen. Styrelsen och vd använder främst rörelseresultatet 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 järnvägsdepåer, anläggningar och fastigheter för underhåll av person- och godståg.
- Affärsområde Godsterminaler äger, utvecklar och förvaltar godsterminaler vid viktiga knutpunkter i det svenska godsflödessystemet.

Segmentsinformation per affärsområde

MSEK	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Fastighetsintäkter		
Stationer	641,0	644,1
Stadsprojekt	125,8	57,0
Depåer	526,5	491,9
Godsterminaler	76,4	81,1
Koncerninterna intäkter	-1,4	-1,3
Summa fastighetsintäkter	1 368,3	1 272,8
Rörelseresultat före värdeförändringar		
Stationer	270,0	259,2
Stadsprojekt	76,6	29,3
Depåer	299,9	266,5
Godsterminaler	47,6	48,5
Koncerngemensamt	-6,1	2,5
Central administration	-42,2	-41,9
Strategisk utveckling ¹⁾	-5,6	-2,2
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	640,2	561,9
Värdeförändringar fastigheter		
Stationer	157,9	390,3
Stadsprojekt	623,5	496,2
Depåer	290,7	62,9
Godsterminaler	26,9	3,1
Summa värdeförändringar fastigheter	1 099,0	952,7
Rörelseresultat		
Stationer ²⁾	435,4	659,9
Stadsprojekt	700,1	525,6
Depåer	590,8	329,4
Godsterminaler	74,6	51,7
Koncerngemensamt	-54,3	-41,9
Summa rörelseresultat	1 746,6	1 524,9

¹⁾ Projektadministrationen är fördelad på respektive affärsområde.

²⁾ Inklusivt resultat från intressebolag och joint ventures.

Rapporterbara segment från 2017

Den 1 januari 2017 slogs affärsområde Depåer och affärsområde Godsterminaler ihop, vilket innebär att det framgent finns tre rapporterbara segment.

Forts not 1

Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stationer	641,0	644,1	57,7	79,7	698,7	723,8
Stadsprojekt	125,8	57,0	–	–	125,8	57,0
Depåer	526,5	491,9	–2,1	1,7	524,4	493,6
Godsterminaler	76,4	81,1	–	–	76,4	81,1
Koncerninterna intäkter	–1,4	–1,3	–1,7	5,4	–3,1	4,1
Summa	1 368,3	1 272,8	53,9	86,8	1 422,2	1 359,6
Koncernjusteringar					–53,9	–86,8
Summa fastighetsintäkter					1 368,3	1 272,8

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Antal fastigheter	67	31	54	15	167
Hyresvärde, MSEK	431	85	459	50	1 025
Lokalarea, kvm	145 000	45 000	423 000	35 000	647 000
Vakant lokalarea, kvm	18 000	9 000	96 000	1 000	124 000
Återstående kontraktstid, år	4,0	9,3	3,1	8,0	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	1,9	7,6	1,2	5,7

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Stads- projekt	Depåer	Gods- terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2015-12-31	6 917,5	3 132,9	3 435,9	930,4	14 416,8
Driftnetto	–95,3	110,6	54,5	9,9	79,7
Projektnetto	65,3	388,4	25,2	4,8	483,7
Direktavkastningskrav	188,6	96,8	210,2	12,3	508,0
Delsumma orealiserad värdeförändring	158,6	595,8	289,9	27,0	1 071,4
Investeringar	235,2	234,6	146,6	6,0	622,4
Frånträden	–65,4	–405,4	–5,7	–87,1	–563,6
Byte av fastigheter mellan affärsområden	–310,0	310,7	–0,7	–	–
Marknadsvärde 2016-12-31	6 935,9	3 868,6	3 866,0	876,3	15 546,9

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	
	2016	2015
Intäkter, %	65,5	64,9
Kostnader, %	1,5	1,6

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. I noten framgår transaktioner med närstående som överstiger mer än tio procent av omsättningen. Under 2016 har Jernhusen även förvärvat och avyttrat

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	186,7	201,8	–	–
Trafikverket	93,8	26,6	1,0	1,3
Green Cargo AB	23,9	23,7	–	–
Summa	304,4	252,1	1,0	1,3
Köp av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
Trafikverket	46,6	26,8	0,6	3,1
Samhall AB	14,3	13,7	0,3	0,3
Infranord AB	11,6	10,5	–	–
Summa	72,5	51,0	0,9	3,4
Fordringar				
<i>Statliga bolag/verk</i>				
SJ AB	1,2	40,8	–	–
Trafikverket	3,2	1,9	0,4	0,5
Green Cargo AB	1,0	0,8	–	–
Summa	5,4	43,5	0,4	0,5

Not 4 Fastighetsintäkter

De totala fastighetsintäkterna för koncernen uppgick till 1 368 (1 273) MSEK.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Hysesavtal, arrende och tomträttsavgälder	1 016,6	949,4	–	–
Energi	106,5	107,6	–	–
Parkering	55,1	53,1	–	–
Förvaringsboxar	19,3	19,1	–	–
Infrastrukturförvaltning	95,7	84,3	–	–
Reklamintäkter	57,3	59,9	–	–
Övrigt ¹⁾	17,7	–0,6	199,1	196,5
Summa	1 368,3	1 272,8	199,1	196,5

¹⁾ Bland annat tjänsteintäkter och taxiangöringar.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultateffekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	90 ¹⁾
Vakansgrad lokaler	+/-1	9 ¹⁾
Drift- och energikostnader	+/-10	4 ¹⁾
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25	–620/680 ²⁾
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procent-enhet	21 ³⁾

¹⁾ Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

²⁾ Effekt på rörelseresultat

³⁾ Effekt på rörelseresultat före skatt

fastigheter på marknadsmässiga villkor från/till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk.

Se mer på sidan 51. 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

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2017	1 030	127 191	284	30
2018	445	145 661	197	21
2019	288	84 471	124	13
2020	102	33 263	84	9
2021	28	14 973	22	2
2022	10	35 989	72	7
2023–	41	69 226	175	18
Totalt	1 944	510 773	958	100

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

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 659 (656) 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.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	128,9	129,9	–	–
Fastighetsskötsel	68,9	63,5	–	–
Städning och renhållning	25,5	24,8	–	–
Bevakning	30,6	31,3	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	1,8	2,9	–	–
Utlägg för vidarefaktureringskostnader	8,9	9,4	–	–
Avskrivningar	8,6	8,0	–	–
Övrigt	118,8	134,3	–	–
Summa	392,0	404,1	–	–
Underhåll	58,2	53,9	–	–
Summa	58,2	53,9	–	–
Fastighetsskatt	11,5	5,0	–	–
Summa	11,5	5,0	–	–

Underhållskostnader

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

Fastighetsskatt

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	153,2	174,4	153,2	174,4
Övriga personalrelaterade kostnader	5,2	7,8	5,2	7,8
Avskrivningar	–	–	1,7	2,9
Lokal- och kontorskostnader	31,8	31,5	31,8	31,5
Konsultkostnader	40,0	31,3	40,0	31,3
IT-kostnader	1,7	3,4	1,7	3,9
Aktiverade projektutgifter	–56,8	–52,9	–	–
Övrigt	22,1	–2,2	22,5	–7,3
Summa	197,2	193,3	256,1	244,5
Summa fastighetskostnader	658,9	656,3	256,1	244,5

Not 6 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2016 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		–
Summa 2016		–
Justering av realisationsresultat hänförligt till försäljningar gjorda tidigare år		54,5
Summa 2015		54,5

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	
	2016	2015	2016	2015
Ersättning till anställda	25,1	26,0	25,1	26,0
Övriga personalrelaterade kostnader	0,7	0,9	0,7	0,9
Strategisk utveckling	27,0	12,6	27,0	12,6
Övrigt ¹⁾	16,4	15,0	16,4	15,0
Summa	69,2	54,5	69,2	54,5

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 revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av revisionsuppdraget och som ska utmyнна 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	
	2016	2015	2016	2015
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	1,1	0,8	1,1	0,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa	1,2	0,9	1,2	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 43.

Rörlig lönedel

Medarbetare som varit anställda mer än sex månader eller tjänstlediga 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 månadslöner. 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 2016 uppnåddes målet för rörelseresultatet och utbetalning av rörlig lönedel baserad både på individuella mål och rörelseresultatet kommer att göras i mars 2017 och uppgår till 10 (12) 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.

Uppsägningstid och 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.

Under 2016 har en ledande befattningshavare lämnat sin befattning och avtal för detta har träffats i enlighet med svensk lagstiftning.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern tillika moderbolag	
	2016	2015
Löner och ersättningar		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	17 759,7	15 360,7
Övriga anställda	117 620,5	126 755,5
Summa	135 380,2	142 116,2
Sociala kostnader		
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	10 171,5	8 958,7
varav pensionskostnader	4 578,6	4 179,7
Övriga anställda	69 869,4	70 301,3
varav pensionskostnader	25 463,3	23 939,5
Summa	80 040,9	79 260,0

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

Ersättning till styrelse 2016

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	–	10,0	13,3
Christel Wiman	139,6	23,3 ⁴⁾	23,3 ⁴⁾	–
Summa	915,3	62,7	63,3	92,7

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.

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 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 2016

KSEK	Född	Pensions- ålder ¹⁾	Grundlön	Övriga förmåner	Summa	Pensions- kostnad ²⁾
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	3 548,8	0,2	3 549,1	1 104,9
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 300,5	76,7	2 377,3	843,8
Daniel Daagarsson, Chef Affärsområde Stationer ³⁾	1973	67	1 587,7	57,2	1 644,9	309,6
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Depåer	1970	67	1 405,7	62,6	1 468,3	372,3
Maria Dillner Sjölin Chef HR (fr o m augusti 2016)	1978	67	410,5	22,0	432,5	108,6
Lotta Fogde, Chef Kommunikation	1966	67	1 396,5	0,2	1 396,7	438,9
Henrik Fontin, Chef HR, interim (t o m augusti 2016) ⁴⁾	1978	–	1 874,6	–	1 874,6	–
Mats Hubertsson, Chef Bygg- och fastighetsutveckling	1966	67	1 445,4	42,9	1 488,3	532,3
Micael Svenson, Chef Affärsområde Godsterminaler	1961	67	1 483,4	0,2	1 483,6	493,7
Ann Wiberg, Chef Affärsområde Stadsprojekt	1966	67	1 511,1	51,5	1 562,7	374,5
Summa			16 964,2	313,7	17 277,9	4 578,6

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

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Daniel Daagarsson lämnade sin befattning som Chef Affärsområde Stationer med verkan från den 31 december 2016 enligt avtal träffat den 14 november 2016. Ersättning under uppsägningstid och avgångsvederlag inklusive övriga förmåner och pensionsavsättning uppgår till 1 841 KSEK. Av dessa kostnadsfördes 1 536 KSEK samt sociala avgifter under 2016 och är utöver beloppen som redovisas i tabellen.

⁴⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

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.

Forts not 9

Medelantal anställda

	Koncern tillika moderbolag	
	2016	2015
Kvinnor	89	96
Män	101	107
Summa	190	203

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2016		2015	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	9	4	9	5
Summa	16	7	16	8

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkt reverslån avseende uppförandet av Arenastaden i Solna	0,2	0,5	0,2	0,6
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	205,0	187,5
Övriga ränteintäkter	1,3	0,7	0,9	–0,8
Summa	1,5	1,2	206,1	187,3

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader och liknande resultatposter	137,1	131,8	136,8	131,5
Räntekostnader från koncernbolag	–	–	0,1	0,0
Aktiverad räntekostnad (RUB) ¹⁾	–44,1	–38,0	–	–
Summa	93,0	93,9	136,9	131,5

¹⁾ Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 2,5 (3,0) 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	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	1 527,2	1 307,1	33,4	601,1
Skatt enligt gällande skattesats, 22%	–336,0	–287,6	–7,3	–132,2
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	69,5	11,9	14,9	12,0
Utdelning från dotterbolag	–	–	31,5	154,0
Gjorda nedskrivningar dotterbolag	–	–	–13,9	–57,2
Resultat från andelar i intressebolag	–	–44,3	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–2,1	–3,0	–0,4	–0,4
Justeringar hänförliga till föregående år	–	–	–3,0	–
Summa	–268,6	–323,0	21,7	–23,9
Effektiv skattesats, %	17,6	24,7	negativ	4,0

Not 13 Fövaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina fövaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde) som kvalitetssäkras genom att cirka 80 procent av beståndet värderas av extern part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2016 uppgår till 15 547 (14 417) MSEK vilket är en ökning med 1 130 (2 253) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 622 (1 432) MSEK, värdeförändring om 1 071 (948) MSEK samt frånträden om -564 (-128) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 7,1 (6,6) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 48.

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2016	2015
Marknadsvärde 1 januari	14 416,8	12 164,2
Orealiserade värdeförändringar	1 071,4	948,2
Investeringar	622,4	1 401,2
Förvärv	–	31,0
Frånträden	563,6	-127,8
Marknadsvärde 31 december	15 546,9	14 416,8

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

En utbyggnad av underhållsdepån i Hagalund pågår och beräknas vara färdigställd under första halvåret 2017. Jernhusen har även åtaganden i en kombiterminal i Malmö där nya kranar ska möjliggöra en effektivare och mer hållbar godsterminal. Övriga väsentliga åtaganden består i investeringar kopplade till nytecknade avtal avseende underhållsdepån i Hagalund samt underhållsdepån Olskroken i Göteborg.

I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, sälja, reparera, underhålla eller förbättra någon fövaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Investeringar, sidorna 14–15.

VÄRDERINGSMODELL

Jernhusens fastighetsportfölj består av allt från moderna kontorsfastigheter i storstadsregionerna och utvecklingsfastigheter till mindre stationsfastigheter i glesbygden samt underhållsdepåer och godsterminaler belägna vid 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 fövaltningsfastigheter 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 är 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 överlåtelserna analyseras och bearbetas och relateras till värdepåverkande faktorer. Dessa faktorer varierar men normalt är det läget på fastigheten, storleken på byggnaden i kvadratmeter och typ av fastighet. I de fall jämförelseobjekten på orten är för få analyseras genomförda köp på jämförbara orter.

Byggrätter

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

Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträd, förutom normalt försäljningsförfarande, kan vara avaktan 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 fövaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2016 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 99 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 6,0 (6,2) 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 8,3 (8,8) procent.

Forts not 13

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	6,0	8,3
Kalkylränta, %	8,0	10,3

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 i historiskt utfall och budget för kommande år.

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 600 (1 400) kr/kvm, medianen är 1 200 (1 200) 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	1 600	1 200
Driftkostnader, kr/kvm	500	400
Vakans, %	6,0	8,0

EXTERN VÄRDERING

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 23 fastigheter, motsvarande 81 procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgår till 13 067 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 12 657 MSEK vilket är 410 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 3,2 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 13 992–17 102 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

Direktavkastning	Marknadsvärde, MSEK	Förändring, MSEK	Driftnetto	Marknadsvärde, MSEK	Förändring, MSEK
-0,25%	16 227	680	10%	17 021	1 474
-0,10%	15 811	264	5%	16 275	728
	15 547			15 547	
0,10%	15 292	-255	-5%	14 781	-766
0,25%	14 927	-620	-10%	14 034	-1 513

Not 14 Maskiner och inventarier

Koncern MSEK	2016			2015		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	4,5	78,9	83,4	4,5	77,8	82,3
Årets investeringar	–	7,7	7,7	–	7,1	7,1
Försäljningar/utrangeringar	–	–	0,0	–	-1,9	-1,9
Omklassificeringar	–	-0,1	-0,1	–	-4,1	-4,1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4,5	86,5	91,0	4,5	78,9	83,4
Ingående avskrivningar	-4,0	-47,4	-51,4	-3,6	-37,1	-40,7
Försäljningar/utrangeringar	–	–	0,0	–	0,5	0,5
Årets avskrivningar enligt plan	-0,4	-10,1	-10,5	-0,4	-10,9	-11,3
Omklassificeringar	–	0,0	0,0	–	0,1	0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,4	-57,5	-61,9	-4,0	-47,4	-51,4
Utgående planenligt restvärde	0,1	29,1	29,2	0,5	31,5	32,0

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 11 (11) MSEK redovisas 9 (8) MSEK som driftkostnader och 2 (3) MSEK som fastighetsadministration.

Forts not 14

Moderbolag MSEK	2016			2015		
	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2,6	29,6	32,2	2,6	28,1	30,7
Årets investeringar	–	0,9	0,9	–	1,5	1,5
Försäljningar/utrangeringar	–	–	0,0	–	–	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2,6	30,4	33,0	2,6	29,6	32,2
Ingående avskrivningar	–2,6	–25,2	–27,8	–2,6	–22,3	–24,9
Försäljningar/utrangeringar	–	–	0,0	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–	–1,7	–1,7	–	–2,9	–2,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	–2,6	–26,9	–29,5	–2,6	–25,2	–27,8
Utgående planenligt restvärde	–	3,6	3,6	–	4,3	4,3

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 2 (3) MSEK redovisas 2 (3) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 15 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2016, MSEK	Bokfört värde 2015, 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	27,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20,5	21,0
Västerås Central AB ¹⁾	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	0,1	0,6
Jernhusen Stockholm K AB	556692-8411	Stockholm	1 000	100	100	0,2	0,1
Jernhusen Stockholm M AB ²⁾	556692-8437	Stockholm	1 000	100	100	–	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	0,1	36,4
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	3,8	0,1
Klarabergsviadukten Fastighets AB ²⁾	556692-9443	Stockholm	1 000	100	100	–	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	0,6	5,1
Jernhusen Holding 4 AB ²⁾	556764-1138	Stockholm	1 000	100	100	–	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	109,7	85,2
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm 137 AB ³⁾	556692-8395	Stockholm	50 000	100	100	0,1	–
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1		–	–
Summa						1 178,1	1 528,5

¹⁾ Västerås Stad innehar 2 475 andelar, vilket motsvarar en kapitalandel om 49 procent.

²⁾ Då bolaget inte längre bedriver någon verksamhet har det gått i frivillig likvidation under 2016.

³⁾ Har förvärvats under 2016.

Not 16 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	-106,2	-19,4	31,1	31,1
Aktieägartillskott	21,8	36,8	-	-
Försäljning	150,0	-	-	0,0
Resultatandel	-14,4	-19,3	-	-
Nedskrivning	-	-169,3	-	-
Omklassificering	-	65,0	-	-
Bokfört värde vid årets slut	51,2¹⁾	-106,2¹⁾	31,1	31,1

¹⁾ Varav 51 (44) MSEK redovisas som tillgång och inget (-150 MSEK) redovisas som skuld.

Koncern

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2016, MSEK	Bokfört värde 2015, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	8,9	8,0
Arenabolaget i Solna AB ¹⁾	556742-6811	Stockholm	220	10,0	10,0	-	-
Arenabolaget i Solna KB ¹⁾	969733-4580	Stockholm	-	10,0	10,0	-	-150,0
Sweden Arena Management AB ¹⁾	556742-6829	Stockholm	220	10,0	10,0	-	-
Sweden Arena Management KB ¹⁾	969733-6312	Stockholm	-	10,0	10,0	-	-
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	42,3	35,8
Summa						51,2²⁾	-106,2²⁾

¹⁾ Bolaget är avyttrat under 2016.

²⁾ Varav 51 (44) MSEK redovisas som tillgång och inget (-150 MSEK) redovisas som skuld.

Moderbolag

Bolagets namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2016, MSEK	Bokfört värde 2015, MSEK
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	500	50,0	50,0	1,1	1,1
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						31,1	31,1

Resultat och eget kapital 2016 enligt senaste rapporterade utfall från intressebolag och joint ventures

MSEK	Stockholms Terminal AB	Åre Centrum AB
Balansräkning		
Tillgångar	25,7	394,5
Eget kapital	15,8	119,9
Skulder	9,9	274,6
Summa eget kapital och skulder	25,7	394,5
Resultaträkning		
Intäkter	21,7	36,5
Årets resultat	2,8	0,8

Forts not 16

Bolagets namn	Årets resultat, Jernhusens andel, MSEK
Stockholms Terminal AB	0,9
Arenabolaget i Solna AB	–
Arenabolaget i Solna KB	–21,8
Sweden Arena Management AB	–
Sweden Arena Management KB	–
Åre Centrum AB	6,5
Summa	–14,4¹⁾

¹⁾ Varav 7 MSEK redovisas i rörelseresultatet och –22 MSEK redovisas i finansiella poster.

Intressebolag

Jernhusen har valt att redovisa det avyttrade 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 uppgick till tio procent.

Då innehavet ansågs 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 inget (81 MSEK) reversfordringar avseende uppförandet av Arenastaden i Solna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Långfristiga fordringar				
Räntebärande fordringar	17,5	16,1	1 000,0	1 000,0
varav derivatinstrument ¹⁾	17,5	16,1	–	–
Summa	17,5	16,1	1 000,0	1 000,0
Kortfristiga fordringar				
Kortfristig del av räntebärande fordringar ²⁾	–	81,2	–	81,2
varav derivatinstrument ¹⁾	–	–	–	–
Summa	–	81,2	–	81,2

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

²⁾ Avser kortfristiga placeringar av överskottslikviditet.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Hyresfordringar	18,7	19,2	–	–
Kundfordringar	35,6	103,8	1,3	0,4
Reserv för osäkra fordringar	–5,4	–24,3	–	–
Summa	48,9	98,7	1,3	0,4

Kontraktstorlek

MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra	Andel, %
0,0–0,09	1 093	55,0	29	2,8
0,1–0,4	487	24,5	120	11,7
0,5–0,9	193	9,7	141	13,8
1,0–2,4	141	7,1	222	21,7
2,5–4,9	37	1,9	124	12,1
5,0–9,9	26	1,3	179	17,5
10,0 –	11	0,6	209	20,4
Summa	1 988	100,0	1 024	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Koncern												
Hyresfordringar	–	–	13,5	11,9	3,2	4,2	0,1	0,0	1,9	3,1	18,7	19,2
Kundfordringar	14,1	100,5	5,6	1,4	–	0,4	2,9	0,5	12,9	1,0	35,5	103,8
Summa	14,1	100,5	19,1	13,3	3,2	4,6	3,0	0,5	14,8	4,1	54,2	123,0
Moderbolag												
Kundfordringar	1,3	0,4	–	–	–	–	–	–	–	–	1,3	0,4
Summa	1,3	0,4	–	–	–	–	–	–	–	–	1,3	0,4

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 5 (24) MSEK motsvarande 10 (20) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Forts not 18

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Avsättning vid årets början	24,3	5,9	–	–
Återvunna osäkra kundfordringar	–	–	–	–
Reservering för befarade kundförluster	–12,3	21,7	–	–
Konstaterade förluster	–6,6	–3,3	–	–
Avsättning vid årets slut	5,4	24,3	–	–

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Mervärdesskattefordran	17,0	19,9	1,3	4,8
Fordran på staten avseende miljöåtagande	10,5	10,5	0,5	0,4
Skattefordran	5,0	10,2	7,2	7,2
Fordran på Continental Living	376,5	–	–	–
Övriga fordringar	24,7	10,0	9,0	3,2
Summa	433,7	50,6	18,0	15,6

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna intäkter	35,9	12,9	–	–
Förutbetalda försäljningskostnader	0,2	–	0,2	0,1
Upplupna räntor	0,0	0,0	–	0,0
Övriga poster	24,3	19,3	9,0	10,8
Summa	60,4	32,2	9,2	10,9

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 2016 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 under år 2001 har koncernen redovisat balanserade resultat inklusive årets resultat om totalt 4 457 MSEK, varav årets resultat är 1 259 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 överförs till reservfond. Det fria egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 442 MSEK och består av balanserat resultat 387 MSEK och årets resultat 55 MSEK.

VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2016
Balanserade vinstmedel	386 747 492
Årets resultat	55 077 390
Summa	441 824 883

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 14 020 930 kronor och lämnats till dotterbolag med 71 677 380 kronor.

Styrelsen och vd föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt ovan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2016
Till aktieägarna utdelas	178 000 000
I ny räkning balanseras	263 824 883
Summa	441 824 883

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 178 MSEK, eller motsvarande 44,50 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 9 maj 2017.

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2016		2015	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Fastigheter	-7 457,6	-1 640,7	-5 945,5	-1 308,0
Derivat	369,3	81,2	263,2	57,9
Underskottsavdrag	2 598,7	571,7	2 377,9	523,1
Osäkra kundfordringar	5,4	1,2	26,7	5,9
Övrigt	-20,1	-4,4	-20,1	-4,4
Enligt balansräkningen	-4 504,3	-991,0	-3 297,9	-725,5

Uppskjuten skattefordran netto, moderbolag

MSEK	2016		2015	
	Underlag	Skatt 22%	Underlag	Skatt 22%
Underskottsavdrag	2 311,1	508,4	2 212,3	486,7
Enligt balansräkningen	2 311,1	508,4	2 212,3	486,7

Kvarvarande underskott i koncernen per den 31 december 2016 uppgick till 2 599 MSEK.

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	600,0	700,0	600,0	700,0
Övriga räntebärande skulder	7 296,4	6 694,3	6 899,9	6 399,2
varav derivatinstrument ¹⁾	387,0	279,0	-	-
Summa	7 896,4	7 394,3	7 499,9	7 099,2
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av övriga räntebärande skulder	0,3	0,2	-	-
varav derivatinstrument ¹⁾	0,3	0,2	-	-
Summa	0,3	0,2	-	-

¹⁾ Avser marknadsvärdering av ränteswapkontrakt.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 13 950 (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 och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 3 750 MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 7 896 (7 394) MSEK varav 3 899 (3 399) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet, 600 (700) MSEK avsåg dragningar under den säkerställda bankfinansieringen och 3 000 (3 000) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförfallostruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	2 151	0,1
1-2 år	955	1,9
2-3 år	500	0,6
3-4 år	504	1,8
4-5 år	600	3,0
5- år	2 800	2,9
Totalt	7 510¹⁾	1,7

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 387 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	1 000	600	8,0
Icke säkerställda kreditfaciliteter	3 750	-	
MTN-program	6 000	3 899	51,9
Företagscertifikatprogram	3 000	3 001	40,0
Checkräkningskredit	200	-	
Övriga lån	-	10	0,1
Totalt	13 950	7 510¹⁾	100

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 387 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⁾	409	2 369	2 155	2 308	202	200
Derivat ¹⁾	98	103	102	97	90	202
Totalt	507	2 472	2 257	2 405	293	401

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	
	2016	2015	2016	2015
Inbetalda handpenningar	7,5	21,6	–	–
Personalens källskatt	3,9	3,9	3,9	3,9
Sociala avgifter	3,3	3,4	3,3	3,4
Skuld till Continental Living	30,0	–	–	–
Övriga skulder	66,3	58,4	5,0	10,8
Summa	111,0	87,3	12,2	18,1

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyresintäkter	179,4	145,2	–	–
Räntor	16,8	16,8	16,8	16,8
Semesterlöner	8,3	9,0	8,3	9,0
Rörlig lönedel	10,5	11,8	10,5	11,8
Personalrelaterade kostnader	7,4	7,0	7,4	7,0
Sociala avgifter	2,7	2,8	2,7	2,8
Övrigt	26,5	42,1	15,7	9,6
Summa	251,6	234,7	61,4	57,0

Övriga upplupna kostnader avser främst pågående investeringar.

Not 27 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonzernen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusens finansiella skulder består till största delen 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 –369 (–263) 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 18 (16) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 386 (279) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med –106 (74) MSEK.

Läs mer i avsnittet Finansiering, sidorna 18–20.

FINANSIELL RISKHANTERING INOM JERNHUSENKONCERNEN

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

Not 26 Ställda pantar och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Dotterbologsreverser	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 inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 1 000 (1 000) MSEK.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markföroreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföroreningar 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 årsskiftet 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.

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 ränteförfallstrukturen 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 2016, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 21 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 75 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,7 (1,7) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,9 (4,0) år. Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts genom ränteswapkontrakt med ett nominellt underliggande värde om 3 400 (3 100) MSEK. Ränteförfallstrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den realiserade värdeförändringen

Forts not 27

för Jernhusens derivat var under året –106 (74) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2016	–263,1
Försäljningslikvid	–
Orealiserad värdeförändring	–106,1
Realiserad värdeförändring	–
Värde derivat 31 december 2016	–369,3

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 kapitalbindningstid 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 kapitalbindning på 2,6 (2,8) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till nio år.

Valutarisk

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

			Bokfört värde	
MSEK	Kategori	Värdering	2016	2015
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	48,9	98,7
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	–	81,2
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	494,1	82,8
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	170,1	202,2
Summa			713,1	464,8
Derivat				
Derivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	17,5	16,1
Summa			17,5	16,1
Övriga finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	600,0	700,0
Övriga räntebärande skulder, exkl. derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	6 909,9	6 415,2
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	151,8	223,9
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	362,7	322,0
Summa			8 024,4	7 661,1
Derivat				
Derivat med negativt värde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde	386,5	279,2
Summa			386,5	279,2

Jernhusen gör bedömningen att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med bokfört värde.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2016
Balanserade vinstmedel	386 747 492
Årets resultat	55 077 390
Summa	441 824 883

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolag om 14 020 930 kronor och lämnats till dotterbolag med 71 677 380 kronor.

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

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2016
Till aktieägarna utdelas	178 000 000
I ny räkning balanseras	263 824 883
Summa	441 824 883

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 178 MSEK, eller motsvarande 44,50 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Utdelning ska betalas den 9 maj 2017.

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 konjunkturläget.

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 18,9 procent av bolagets eget kapital och 2,6 procent av koncernens eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om mellan 35 till 45 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Soliditeten uppgick till 42,5 procent den 31 december 2016 och räntetäckningsgraden uppgick till 7,0

gånger under räkenskapsåret 2016. Koncernens utdelningsmål 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 om en tredjedel av resultatet före skatt, exklusive värdeförändringar.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen och transportbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och tåla eventuella framtida negativa resultat även efter den föreslagna utdelningen. Också planerade och aktuella investeringsåtaganden har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

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 9 mars 2017

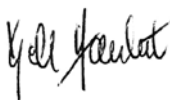
Styrelsen

Undertecknande av årsredovisningen

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

ger en rättvisande 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.

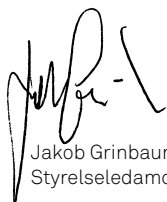
Stockholm den 9 mars 2017
Styrelsen



Kjell Hasslert
Ordförande



Kristina Ekengren
Styrelseledamot



Jakob Grinbaum
Styrelseledamot



Kerstin Lindberg Göransson
Styrelseledamot



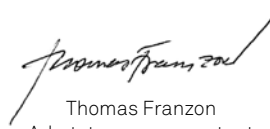
Ingegerd Simonsson
Styrelseledamot



Anders Kupsu
Styrelseledamot



Christel Wiman
Styrelseledamot



Thomas Franzon
Arbetsagarrepresentant



Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 13 mars 2017



Ernst & Young AB
Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för år 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–45. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–29 och 46–78 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–45. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2016 till 15 547 MSEK och värdeförändringarna till 1 099 MSEK. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 procent av de totala tillgångarna per 31 december 2016. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar och en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden.

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Förändringar i icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna har analyserats vid årsboks slutet 31 december 2016 av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa värderarna. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 13 Förvaltningsfastigheter samt även avsnittet Användning av bedömningar på sida 57.

I vår revision har vi utvärderat och testat ledningens process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har också gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av våra värderingspecialister granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med

stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Inkomstskatter

Koncernens skattekostnad uppgår till 269 MSEK, därtill redovisar koncernen 654 MSEK som uppskjuten skattefordran och 1 645 MSEK som uppskjuten skatteskuld. En beskrivning av skatteberäkningen framgår av not 12 och uppskjuten skatt av not 22.

Beräkning och redovisning av aktuell och uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av bedömningar och antaganden. Bland dessa kan nämnas förekomst av förlustavdrag, underlag för skattemässiga avskrivningar, direkt avdragsgilla ombyggnadsutgifter, försäljning av fastigheter enskilt eller i bolagsform samt värdeförändringar på fastigheter och derivat. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med beräkningen av skatter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område.

I vår revision har vi utvärderat och granskat ledningens process för beräkning av aktuell och uppskjuten skatt samt granskat beräkningar mot underlag. Vi har med stöd av våra skattespecialister bedömt tillämpningen mot gällande skattelagstiftning.

Vi har bedömt huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–3, 30–37 samt 84–90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revi-

sionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Jernhusen AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 i årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket i samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 mars 2017

Ernst & Young AB



Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNINGAR					
Fastighetsintäkter	1 368,3	1 272,8	1 181,0	1 103,8	1 160,6
Driftkostnader	–403,5	–409,1	–381,4	–383,4	–393,2
Underhåll	–58,2	–53,9	–65,5	–60,7	–57,5
Fastighetsadministration	–197,2	–193,3	–202,3	–196,4	–201,7
Driftöverskott	709,4	616,5	531,8	463,3	508,2
Central administration	–69,2	–54,5	–51,2	–69,1	–49,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	640,2	561,9	480,6	394,2	459,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	7,4	10,3	2,0	2,5	0,1
Värdeförändringar fastigheter	1 099,0	952,7	239,2	245,4	121,3
Rörelseresultat	1 746,6	1 524,9	721,8	642,1	580,6
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	–113,3	–291,6	–144,8	–146,5	–181,8
Värdeförändringar derivat	–106,1	73,8	–221,8	154,7	–57,4
Resultat före skatt	1 527,2	1 307,1	355,2	650,3	341,4
Skatt	–268,6	–323,0	33,9	–137,2	222,3
Årets resultat	1 258,5	984,1	389,2	513,1	563,7
BALANSRÄKNINGAR					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15 546,9	14 416,8	12 164,2	11 326,7	9 896,4
Maskiner och inventarier	29,2	32,0	41,6	41,4	33,7
Finansiella anläggningstillgångar	68,7	59,9	211,3	290,6	416,6
Omsättningstillgångar	713,1	464,8	358,9	260,8	301,5
Summa tillgångar	16 357,9	14 973,6	12 776,1	11 919,5	10 648,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	6 955,8	6 157,7	5 262,0	4 972,9	4 554,8
Långfristiga skulder	8 887,3	8 269,8	7 016,3	6 303,0	577,5
Kortfristiga skulder	514,8	546,1	497,7	643,6	5 515,9
Summa eget kapital och skulder	16 357,9	14 972,6	12 776,1	11 919,5	10 648,2
FASTIGHETSRELATERADE UPPGIFTER					
Lokalarea, kvm ¹⁾	647 000	630 000	616 000	633 000	654 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	15 548	14 417	12 164	11 327	9 896
Investeringar i fastigheter, MSEK	622	1 432	1 191	1 288	1 060
Fastighetsförsäljningar, MSEK	591	132	563	57	2 114
Överskottsgrad, %	51,8	48,4	45,0	42,0	43,8
Direktavkastning, %	5,4	4,8	5,1	5,1	5,9
Totalavkastning, %	13,8	13,2	7,4	7,8	7,3
Vakansgrad area, % ²⁾	19,3	18,7	17,9	18,5	15,7
Ekonomisk vakansgrad, % ²⁾	5,7	4,1	4,7	5,2	4,4
FINANSRELATERADE UPPGIFTER					
Soliditet, %	42,5	41,1	41,2	41,7	42,8
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	7 709	7 095	6 284	5 620	4 853
Belåningsgrad, %	49,6	51,2	51,7	49,6	49,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	6,1	3,9	3,2	3,2
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,8	2,6	3,1	3,2
Räntebindningstid, år	3,9	4,0	4,4	3,6	4,8
Avkastning på eget kapital, %	19,2	17,2	7,6	10,8	13,1
ÖVRIGA UPPGIFTER					
Antal anställda	180	201	229	245	265

¹⁾ Exklusive väntsalytor.²⁾ Exklusive utvecklingsfastigheter.



Jernhusen och Växjö kommun samarbetar om bygget av ett nytt kombinerat stads- och stationshus.

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 nionde 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 2016. Sedan dess har inga felaktigheter 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 57
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	Vår roll i samhället, sid 1, 4–5
G4-5	Plats för organisationens huvudkontor	Redovisningsprinciper, sid 57
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	Vår roll i samhället, sid 1, 4–5
G4-9	Bolagets storlek	Fastighetsbestånd, sid 8–9 Medarbetare, sid 34–35
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Medarbetare, sid 34–35 GRI-resultatindikatorer, sid 86
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Medarbetare, sid 35
G4-12	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	Leverantörer, sid 36
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	Fastighetsbestånd, sid 8–9 Leverantörer, sid 36 Medarbetare, sid 35 Bolagsstyrningsrapport, sid 38–39
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	Miljö, sid 30–31
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	Intressenter, sid 32–33 Leverantörer, sid 36
G4-16	Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	Omvärld, sid 6 Miljö, sid 30–31 Leverantörer, sid 36

Väsentliga aspekter och avgränsningar

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-17	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	Redovisningsprinciper, sid 57–60
G4-18	Process för att identifiera rapportens innehåll	Intressenter, sid 32 GRI-resultatindikatorer, sid 86–88
G4-19	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	GRI-index, sid 84–85 GRI-resultatindikatorer, sid 89–90
G4-20	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning inom organisationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 84–90
G4-21	Redogörelse för varje väsentlig aspekts avgränsning utanför organisationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 84–90
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	Redovisningsprinciper GRI, sid 84–90
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	Redovisningsprinciper GRI, sid 84–90

Intressentdialog		
Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-24	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	Intressenter, sid 32–36 GRI-resultatindikatorer, sid 88
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	Intressenter, sid 32–36 GRI-resultatindikatorer, sid 86–88
G4-26	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	Intressenter, sid 32–36 GRI-resultatindikatorer, sid 86–88
G4-27	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	Intressenter, sid 32–36 GRI-resultatindikatorer, sid 86–88

Information om redovisningen		
Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-28	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	Redovisningsprinciper GRI, sid 84
G4-29	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	Redovisningsprinciper GRI, sid 84
G4-30	Rapporteringscykel	Redovisningsprinciper GRI, sid 84
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	Redovisningsprinciper GRI, sid 84
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt GRI:s redovisningsnivå Core och rapport för externt bestyrkande	GRI-index, sid 84–85 Granskningsberättelse, sid 91
G4-33	Redogörelse för organisationens policy och tillvägagångssätt för externt bestyrkande av redovisningen	Redovisningsprinciper GRI, sid 84

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 36

Miljö		
Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-EN3 EN6 DMA	Energianvändning	Miljö, sid 30–31
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	Miljö, sid 30–31 GRI-resultatindikatorer, sid 88–89
G4-EN6	Energieffektivisering	Miljö, sid 30–31 GRI-resultatindikatorer, sid 89
G4-CRE5 DMA	Förorenad mark	Miljö, sid 30–31 Riskhantering, sid 16–17
G4-CRE5	Mark som är sanerad eller i behov av sanering	Miljö, sid 30–31 GRI-resultatindikatorer, sid 89
JH1 DMA	Leverantörskrav avseende miljö	Leverantörer, sid 36
JH1	Avtal där krav ställs avseende miljö	Leverantörer, sid 36 GRI-resultatindikatorer, sid 89–90

Arbetsförhållanden och arbetsvillkor		
Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
JH2 DMA	Leverantörskrav avseende arbetsförhållanden	Leverantörer, sid 36
JH2	Avtal där krav ställs avseende arbetsförhållanden	Leverantörer, sid 36 GRI-resultatindikatorer, sid 90
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 90

Samhällsansvar		
Indikator	Beskrivning	Läshänvisning
G4-SO5 DMA	Antikorruption	Leverantörer, sid 36
G4-SO5	Korruptionsincider och åtgärder	Leverantörer, sid 36
G4-HR12 DMA	Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter	Vd-ord, sid 2–3 Intressenter, sid 33 Medarbetare, sid 35 GRI-resultatindikatorer, sid 90
G4-HR12	Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter	GRI-resultatindikatorer, sid 90

GRI-resultatindikatorer

G4-10 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2016		2015		2014	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	77	91	87	94	103	109
Tillsvidareanställda deltid	4	7	5	10	2	9
Visstidsanställda heltid	1	0	1	1	3	3
Visstidsanställda deltid	0	0	2	1	0	0
Totalt	82	98	95	106	108	121

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2016		2015		2014	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	8	14	2	6	0	5
Långtid deltid	8	11	7	14	0	5
Korttid heltid	0	0	2	0	0	0
Korttid deltid	0	0	1	3	0	1
Totalt	16	25	12	23	0	11

Långtid = 6 månader eller längre. Korttid = upp till 6 månader.

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)

	2016		2015		2014	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	76	69	84	67	85	75
Göteborg	7	23	8	22	8	20
Malmö	8	16	7	18	6	19
Hagalund, Solna	1	5	0	6	0	3
Gävle	0	0	0	3	0	3
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	6	4	6	3	7	3
Västerås	0	4	3	5	2	5
Örebro	0	2	0	3	0	3
Summa	98	124	108	128	108	132

Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen, större projekt med entreprenader räknas ej.

G4-18 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen har för 2016 genomförts kvantitativt med fokus på tre intressentgrupper. I de kvantitativa studierna har kvalitativa inslag funnits. Som komplement till dessa undersökningar genomförs mindre dialoger kontinuerligt på ett mer kvalitativt sätt, samt en revidering av 2015 års innehåll som en del av arbetsprocessen i år. 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, omvärld samt våra intressenters och ägares krav i åtanke. Slutligen beslutar ledningsgruppen 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

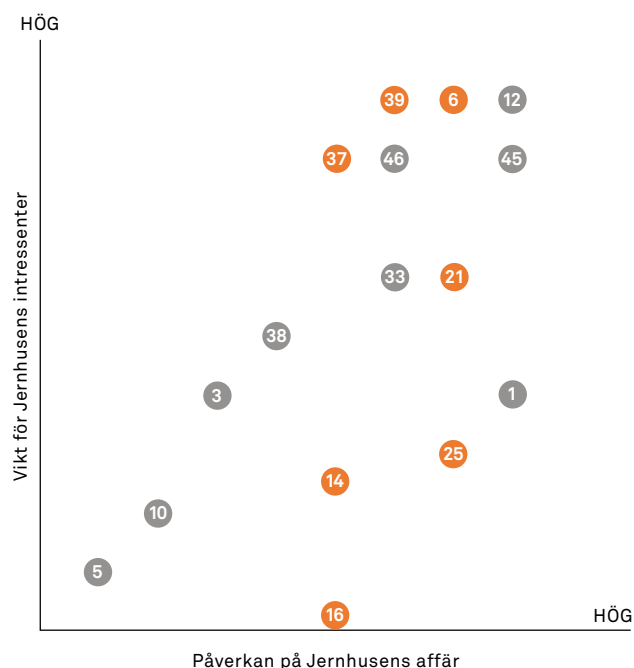
Under 2014 och 2015 genomfördes omfattande väsentlighetsanalyser för att säkerställa vilka frågor som är viktiga för Jernhusen och dess intressenter. Urvalet av aspekter gäller GRI samt sektorstillägget "Construction and real estate". Under 2016 sågs väsentliga aspekter över utifrån årets intressentdialog och med kompletterande bedömning av ledningsgruppen. Ledningsgruppen bedömer vilka väsentliga aspekter som ska rapporteras utifrån vad som är viktigast för Jernhusens kärnaffär och var de största möjligheterna respektive riskerna finns. Väsentlighetsanalysen har beslutats av Jernhusens styrelse.

De indikatorer som är av hög vikt för intressenterna och har hög påverkan på Jernhusen men inte rapporteras anses av Jernhusen vara lagkrav och hanteras genom andra processer, och tas därför inte upp i GRI-rapporteringen.

Validering

För att säkerställa att en korrekt bedömning av vad som är väsentliga aspekter för Jernhusen att rapportera, har urvalet validerats och godkänts av Jernhusens styrelse.

Orangemarkerade aspekter i matrisen på nästa sida är de som har identifierats som väsentliga. Gråmarkerade aspekter är de som ingår i GRI-G4 och som är bedömda som icke 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 miljölagar 13. Transport 14. **Förorenad mark** 15. Övergripande miljö 16. **Leverantörskrav miljö** 17. Leverantörsgranskning 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. Leverantörsgranskning 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. Leverantörsgranskning mänskliga rättigheter 37. **Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter** 38. Lokalsamhället 39. **Anti-korruption** 40. Politik 41. Konkurrenshämmande aktiviteter 42. Efterlevnad lagar 43. Leverantörsgranskning samhällspåverkan 44. Rapportering oegentligheter samhällspåverkan 45. Kundernas hälsa och säkerhet 46. Märkning av produkter och tjänster 47. Marknadskommunikation 48. Kundernas 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 sidan 13. Matrisen nedan visar hur de olika aspekterna relaterar till Jernhusens strategiska hållbarhetsmål.

Måttitel	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 • Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter
Kommentar	Målet hållbara transporter speglar Jernhusens påverkan på samhället, vilken till stor del sker genom kundernas 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 fem GRI-aspekter, vilka har fokus på hur Jernhusens affärer sker.

G4-24 Listade 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 32–36.

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, NKI, kundforum
Resenärer	Stationsmiljö, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal, trygghetsvård, 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
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 deras invånare. Se figur över intressenterna på sidan 32.

G4-26 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter

2016 genomfördes en kvantitativ intressentundersökning med tre olika fokusgrupper. De två föregående åren har en kvalitativ intressentundersökning genomförts, senast med intervjuer av 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. 2016 beslutades att vidareutveckla arbetet med intressentdialogen genom att gå över till en mer fokusinriktad intressentdialog. Fokus för 2016 års intressentdialog har varit grupperna kunder, resenärer och medarbetare. Detta eftersom dessa grupper har varit fokus under året för hela Jernhusens verksamhet. Som underlag till årets intressentdialog har material från undersökningarna NKI, NRI och EMI använts och analyserats som grund för årets redovisning, läs mer på sidorna 33 och 35. Till kommande intressentdialoger kommer andra intressentgrupper att vara utvalda för den kvantitativa undersökningen.

Kontakten med intressenterna sker kontinuerligt. Leverantörernas åsikter tas tillvara i samband med upphandlingar. Jernhusen arbetar i allt högre utsträckning med ramavtalsleverantörer, vilket ger ett tätare samarbete.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Internt sprids viktig information bland annat via intranätet.

Med Jernhusens geografiska spridning pågår dialog med kommuner och närboende för att ta del av deras intressen och frågor kopplat till verksamheten eller projekten som pågår. De regionala kollektivtrafikmyndigheterna är en annan viktig aktör där dialog pågår för att ha ett bra samarbete.

Kommunikation med ägaren sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv och hållbarhetsmål. Under året pågår det ständigt dialog med samtliga intressentgrupper, läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i G4-24 och i avsnittet intressenter på sidan 32.

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 32–36.

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 medieslag 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, energi-krävande 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 medieslagen sammanställs olika beroende på medieslag.

- 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)

	2016	2015	2014	
El	86 887,9	88 047,1	88 401,2	MWh
Fjärrvärme	71 200,1	63 790,8	67 503,9	MWh
Fjärrkyla	3 750,8	3 342,7	3 359,7	MWh
Övrig energi ¹⁾	3 887,8	4 059,7	3 493,2	MWh
Totalt	165 726,6	159 240,3²⁾	162 758,0	MWh

¹⁾ Till övrig energi räknas egenproducerad energi, olja och gas.

²⁾ Summeringen för 2015 är justerad jämfört med årsredovisningen 2015.

Energikällor, inköpt el

	2016	2015	2014	
Vindkraft	25 719,3	26 128,5	26 266,6	MWh
Småskalig vattenkraft	30 005,8	30 483,2	30 644,3	MWh
Biobränsle	30 005,8	30 483,2	30 644,3	MWh
Förnyelsebar energi ospec. ¹⁾	–	0	–	MWh
Totalt²⁾	85 730,9	87 094,9	87 555,3	MWh

¹⁾ Detta avser Jernhusens inköp från Trafikverket, vilka under 2014 och 2016 ingår i specificerade ursprungskategorier.

²⁾ För vissa av Jernhusens fastigheter sker elinköpet lokalt, varför förbrukningen avviker från total elförbrukning ovan.

Energikällor, icke förnyelsebara bränslen

	2016	2015	2014	
Olja	11,8	14,6	14,9	m ³
	116,2	144,7	151,9	MWh
Gas	338 100,4	351 478,4	303 716,0	m ³ /Nm ³
	3 715,9	3 862,7	3 337,8	MWh

Egenproducerad energi

	2016	2015	2014	
Solenergi	55,6	52,2	3,5	MWh

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 normaliserade 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.

Jernhusen mäter förändring ett år bakåt, varför siffrorna för 2014 och 2015 inte är korrekterade utifrån jämförbart bestånd 2016.

Total energibesparing¹⁾

	2016	2015	2014
Total användning i jämförbart bestånd, MWh	145 324,0	135 838,1	138 903,0
Differens, MWh	–711,0	–3 064,9	–8 545,0
Förändring på jämförbart bestånd jämfört med året innan, %	–0,5	–2,0	–6,0 ²⁾

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. Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända beräknas. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidan 31.

	2016	2015	2014	
Sanerad förorenad mark	19 400	520	7 500	m ²
Åtgärdsutredd mark	0	0	0	m ²
Total yta potentiellt förorenad mark	3 510 681	4 901 484	5 175 164	m ²
Total yta	7 457 947	7 858 886	8 279 969	m²

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.

Värdet för JH1 tas fram genom att Inköp kryssar i en ruta i avtalsportalen för alla avtal innehållande miljöbilaga. Denna lista på markerade avtal exporteras sedan ut för att se hur många giltiga avtal som har påskrivits miljöbilaga.

Forts JH1

	2016	2015	2014
Antal leverantörer ¹⁾	1 810	1 906	2 109
Antal leverantörer där kravställning avseende miljö är relevant ²⁾	819	900	1 005
Antal relevanta leverantörer, aktiva under året, som kravställts avseende miljö	77	63	38

¹⁾ Alla externa leverantörer som varit aktiva under det aktuella året.²⁾ Leverantörer med en inköpsvolym över 50 TSEK.**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 gentemot sina leverantörer inom området arbetsförhållanden.

Värdet för JH2 tas fram genom att Inköp kryssar i en ruta i avtalsportalen för alla avtal innehållande uppförandekod. Denna lista på markerade avtal exporteras sedan ut för att se hur många giltiga avtal som har påskrivits uppförandekod.

	2016	2015	2014
Antal leverantörer ¹⁾	1 810	1 906	2 109
Antal leverantörer där kravställning avseende arbetsförhållanden är relevant ²⁾	819	900	1 005
Antal relevanta leverantörer, aktiva under året, som kravställts avseende arbetsförhållanden	114	88	38

¹⁾ Alla externa leverantörer som varit aktiva under det aktuella året.²⁾ Leverantörer med en inköpsvolym över 50 TSEK.**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	2016		2015		2014	
	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar
Olycksfall	0	0	4 (1/3)	0	1 (1/0)	0
Arbetsrelaterad sjukdom	3	24 (24/0)	4 (4/0)	148 (148/0)	2 (2/0)	201 (201/0)
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	369 (249/120)	i.u.	491 (360/131)	i.u.	412 (274/138)
Långtidssjukfrånvaro	i.u.	545 (312/233)	i.u.	1039 (1016/23)	i.u.	540 (499/41)
Dödsfall	0	0	0	0	0	0

G4-IIR12 Rapportering oegentligheter mänskliga rättigheter

Aspekten identifierades som väsentlig av både interna och externa intressenter i intressentdialogen 2015. Jernhusens roll som samhällsfunktion ställer höga krav på efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. I Jernhusens policy för hållbart företagande är det definierat att "Jernhusen ska föregå med gott exempel inom hållbart företagande, för de frågor

som berörs i FN:s Global Compact, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag". Denna not redovisar de klagomål som kommit in till företaget som relaterar till inskränkning av de mänskliga rättigheterna såsom fastslagna i FN:s konventioner om Mänskliga rättigheter och Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna.

Under 2016 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer. Avsikten är att under 2017 uppdatera uppförandekoden för medarbetare och i samband med det fortbilda medarbetarna i de mänskliga rättigheterna. Samtliga väktare verksamma på Jernhusens fastigheter har genomgått utbildning i mänskliga rättigheter och efterlevnaden följs upp i regelbundna möten.

Klagomål definieras i denna redovisning som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2016 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens whistleblower-funktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gängse hantering av inkomna ärenden, inklusive klagomål kring mänskliga rättigheter, är att den som mottar ärendet vidarebefordrar det till ansvarig person inom Jernhusen eller, när ansvaret åligger annan part, underrättar denne när så är möjligt. Ansvaret för hantering av klagomålen ligger på den del av organisationen som klagomålet berör. Vid behov stödjer enheter som säkerhetsavdelningen. Chef Säkerhet, HR-chef och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till whistleblower-funktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder helt under sekretess.

Under 2016 befanns två anmälda ärenden falla inom definitionen för klagomål. Ett av dem, som innebar ofredning av en kvinna i en stationsmiljö, befanns vara relevant. Ärendet utreddes vidare och Jernhusen erbjöd sig delge Polisen dokumentation som visade situationen. Ärendet inkom via Facebook och avslutades för Jernhusens del under året.

Det andra ärendet, som inkom via en artikel i pressen, innebar en inskränkning i de mänskliga rättigheterna då en hiss var ur bruk under längre tid vilket försvårade tillgängligheten för funktionshindrade. Då hissen ledde till en perrong är det inte Jernhusens hiss vilket gör att klagomålet anses vara ej relevant.

För rapporteringsändamål stämmer projektledaren för hållbarhetsredovisningen av alla inrapporterade klagomål mot de 30 artiklarna i Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna. De klagomål som kategoriseras som relevanta utreds vidare. Efter utredning vidtas erforderliga åtgärder både för att hantera det specifika klagomålet och för att i möjligaste mån förebygga att en liknande situation ska uppstå igen. Till möjliga förebyggande åtgärder hör utbildningar och upprättande och komplettering av styrdokument som instruktioner och riktlinjer. De flesta klagomål som framförs uppfyller inte definitionen av klagomål ovan och kategoriseras därför som ej relevanta.

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder whistleblower-funktionen. Kommande år är avsikten att komplettera årets fem rapporteringsvägar med fler för att ytterligare säkerställa att Jernhusens systematiska förbättringsarbete ska kunna fortsätta att utvecklas. Tänkbara tillkommande rapporteringsvägar är befintligt ärendehanteringssystem och e-postadresser. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2016	2015	2014
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	2	i.u.	i.u.
Ej relevanta	1	i.u.	i.u.
Relevanta där vidare utredning skett	1	i.u.	i.u.
Hanterade och avslutade ärenden	1	i.u.	i.u.

¹⁾ Med klagomål avses i detta sammanhang att Jernhusens kunder, medarbetare eller andra intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. Allmänna synpunkter och generella missnöjesyttringar anses i detta sammanhang inte som klagomål.

²⁾ Enligt FN:s råd för mänskliga rättigheter vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

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 2016. Boleget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i GRI-index på sidorna 84–85.

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 84 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 gransk-

ningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder för revision och kvalitetskontroll 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 granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit 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 13 mars 2017
Ernst & Young AB



Magnus Fagerstedt
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

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, tomträtt, 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: Uthyrd 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. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmätt som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

FINANSIELLA BEGREPP

Avkastning på eget kapital*: Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott*: Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Effektiv ränta: Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

MDSEK: Miljarder kronor.

Rörelseresultat före värdeförändringar*: Rörelseresultat före värdeförändringar visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget lyckas skapa från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag. Det ger även en jämförbarhet mellan åren för den interna operativa uppföljningen.

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. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Självfinansieringsgrad*: Kassaflöden från den löpande verksamheten dividerat med kassaflöde från investeringsverksamheten. Självfinansieringsgraden visar hur mycket av bolagets investeringar som kunnat finansieras med egna medel.

Skuldsättningsgrad*: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

Soliditet*: Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har. Soliditet är även ett finansiellt mål för Jernhusen, beslutat av bolagets ägare.

Totalavkastning*: Rullande tolv månaders driftöverskott med tillägg för realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter i procent av fastigheternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Övriga intäkter: Intäkter från kringtjänster såsom väntsal, parkering, infrastrukturförvaltning, förvaringsboxar, taxiangöring och toaletter.

*Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med *.*



Här finns vi

Stockholm

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

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



Jernhusen är ett publikt företag med säte i Stockholm
Org.nr. 556584-2027

