



Innehåll

2023 i korthet	2
Det här är Jernhusen	3
Vd har ordet	4
Värdekedja och intressenter	6
Finansiella mål	7
Strategiska mål för hållbart värdeskapande	8
Omvärld och marknad	10
Fastighetsbestånd och projekt	11
Finansiering	14

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	16
Revisorer	20
Styrelse	21
Ledning	23
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	24

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	25
Risker och riskhantering	26
Jernhusen och klimatförändringarna (TCFD)	28
Bokslut koncernen	33
Bokslut moderbolaget	40
Redovisnings- och värderingsprinciper	48
Noter	52
Undertecknande av årsredovisningen	56
Revisionsberättelse	74
Flerårsöversikt	75
	80

GRI-rapportering

Om hållbarhetsrapporten	81
Allmänna upplysningar	81
GRI-rapportering	82
GRI-index	102
Granskingsberättelse hållbarhetsrapport	104

Ordlista och definitioner

105

OM DENNA RAPPORT

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar [sidorna 25–74](#).

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på [sidan 104](#). Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av årsredovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÄRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på [sidorna 102–103](#).

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på [sidorna 16–24](#). Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten återfinns på [sidan 79](#). Kommentarer till resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

2023 i korthet

INVESTERINGAR I GÖTEBORG OCH MALMÖ

- Jernhusen förvärvade en byggrätt i Göteborg för att uppföra ett nytt stationshus som blir huvudingång till Västlänkens Station Centralen. Det var ett viktigt steg för framväxten av en stationsnära stadsdel med närhet till kollektivtrafikens flöden.
- Bolaget förvärvade tre fastigheter utanför Malmö. Avsikten är att uppföra en av Nordeuropas största depåer för att tillgodose framtida behov av depåkapacitet.

SLUTFÖRD DEPÅUTBYGGNAD I GÖTEBORG

- Jernhusen invigde under året den utbyggda depån i Sävenäs, Göteborg. Utbyggnaden om 4 200 kvadratmeter trefaldig depåns kapacitet.

100 PROCENT GRÖN FINANSIERING

- I slutet av 2023 uppnådde Jernhusen sitt mål om 100 procent grön finansiering.

- Fastighetsintäkterna** ökade med 12 procent under året, huvudsakligen på grund av högre hyresintäkter.
- Förvaltningsresultatet** ökade med 6 procent, vilket förklarar av att ökningen av fastighetsintäkterna var högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.
- Värdeförändringar på fastigheterna** var minus 4 procent av fastigheternas marknadsvärde, huvudsakligen beroende på höjda direktavkastningskrav.
- Periodens resultat** uppgick till -189 (1 637) MSEK. Förändringen beror främst på negativa värdeförändringar på fastigheter och derivat.



Finansiella nyckeltal

	2023	2022
Totala intäkter, MSEK	1 827	1 638
Förvaltningsresultat, MSEK	801	753
Överskottsgrad %	58,6	58,9
Belåningsgrad %	40,8	38,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,9
Totalavkastning, %	0,8	9,1

22,0

Fastighetsvärde 2023-12-31, miljarder SEK

100

Andel grön finansiering, procent

1,8

Totala intäkter 2023, miljarder SEK

Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen medverkar till en välfungerande och hållbar infrastruktur, som gör att fler resenärer och transportörer väljer järnvägen. Vårt mål är att vara ett föredöme inom alla aspekter av hållbarhet.

Jernhusen ägs av svenska staten och är specialiserat på fastigheter nära den svenska järnvägen. Jernhusen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Vi arbetar med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

STRATEGIER

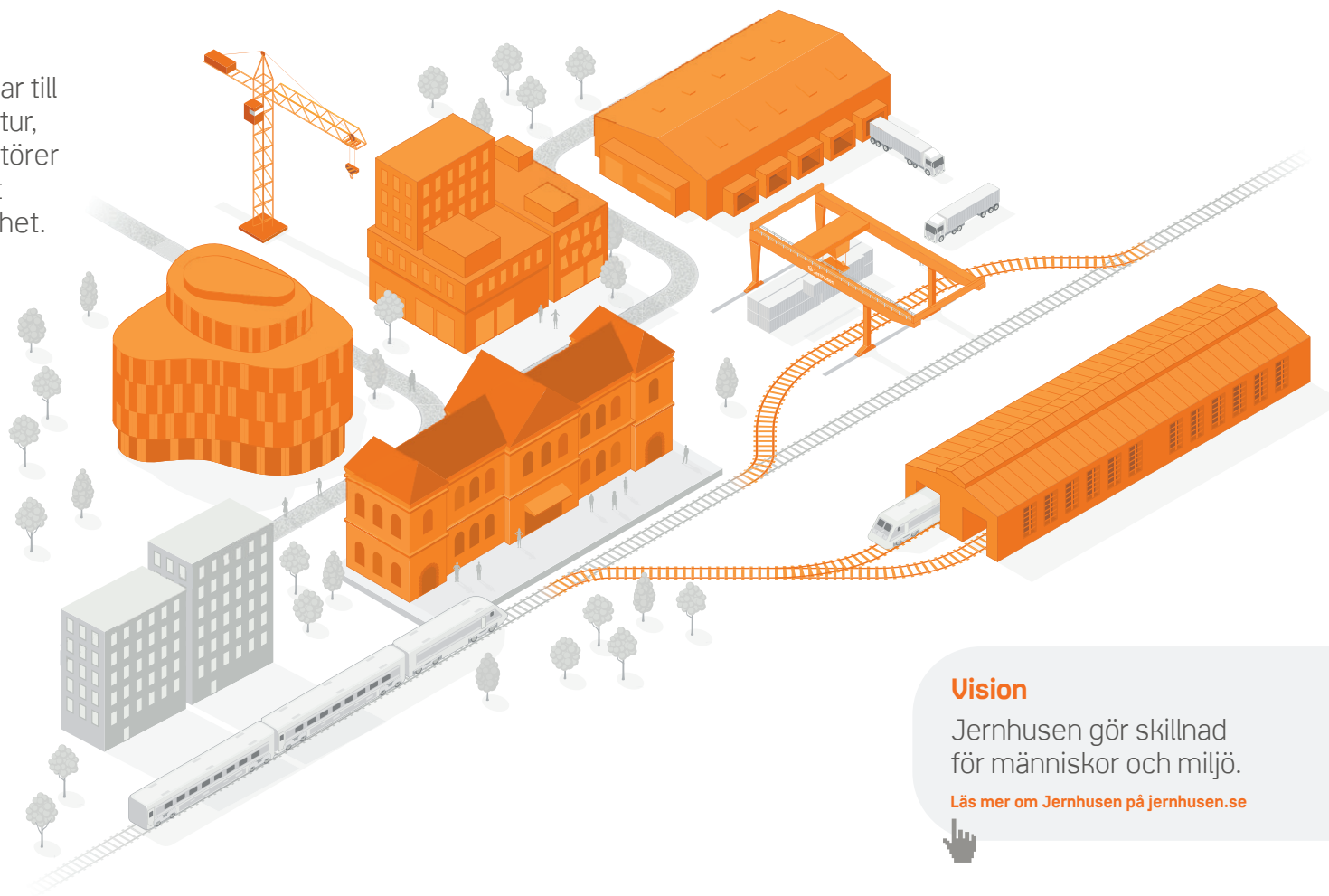
Med utgångspunkt i vårt uppdrag har vi tre strategier:

- **Portföljstrategin** fokuserar på fastigheter som driver flöden och säkrar viktig funktionalitet för järnvägen.
- **Förvaltningsstrategin** ska bidra till trygghet och service för resenärerna, driftssäkerhet, en välfungerande helhet och ett starkt kundfokus.
- **Utvecklingsstrategin** syftar till att våra fastigheter ska bidra till ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg.

Utöver dessa strategier har vi strategiska mål för hållbart värdeskapande, [läs mer på sidan 8](#).

Jernhusens strategier

[Läs mer på jernhusen.se](#)



Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

[Läs mer om Jernhusen på jernhusen.se](#)



STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen [36 järnvägsstationer](#). Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget [Svenska Reseterminaler](#) medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger [depåer på 14 orter](#) nära de stora trafikstråken där tågfirmorna har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid [våra fem kombiterminaler](#) sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och lastbil. Kombiterminalerna är strategiskt placerade för godstrafiken.

PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att [driva projekt](#) som skapar fler kollektivtrafknära arbetsplatser och bostäder.

Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov.

Hållbar utbyggnad för framtiden

2023 var ett framåtlutat år för Jernhusen. Vi har arbetat intensivt med projekteringar och byggnationer för fortsatta kapacitetsökningar avseende resandevolymmer, tågservice och underhåll. Samtidigt har vi uppnått vårt mål om 100 procent grön finansiering. Man ska sluta på topp brukar det heta och 2023 var också mitt sista helår som vd för företaget. Efter 13 år väljer jag att lämna denna stimulerande, komplexa verksamhet och jag lämnar ett Jernhusen som står väl rustat för kommande år.

Framtidssatsningar har stått i fokus under 2023. Jernhusen har, på uppdrag av Västtrafik, byggt ut Sävenäs tågdepå i Göteborg, en 4 200 kvadratmeter stor utbyggnad som jag under hösten 2023 hade förmånen att inviga tillsammans med Västtrafik, Svensk Kollektivtrafik och Skanska. Depån har moderniserats som helhet, för att underlätta ett mer effektivt tågunderhåll för både dagens och morgondagens tåg. Väl fungerande depåer är avgörande för ett fungerande och effektivt tågunderhåll. I och med utbyggnaden ökas depåns kapacitet med 200 procent – en förutsättning för att möta det ökande tågresandet i Västsverige.

I Göteborg har också projekteringsarbetet avseende Centralstaden Göteborg varit intensivt. Där uppför Jernhusen två byggnader; ett nytt stationshus om cirka 15 000 kvadratmeter samt Park Central som omfattar drygt 40 000 kvadratmeter med kontor, handel och en stationsuppgång. Utbyggnaden sker mot bakgrund av att ny järnväg anläggs i den så kallade Västlänken under staden. Byggnationen påbörjades planenligt vid årsskiftet 2023–2024.

En annan framtidssatsning under året var utvecklandet av en färdplan för digitalisering, i enlighet med vilken vi gjorde betydande förflyttningar i syfte att digitalisera vår verksamhet. Detta arbete kommer att fortsätta under 2024.

LOKALA NAV FÖR HÅLLBART RESANDE OCH TILLVÄXT

För att sätta våra satsningar i perspektiv kan man säga att vi bygger en förtätad stad kring järnvägsstationerna, samtidigt som vi vill göra det lättare att resa. En förutsättning för detta är ändamålsenliga depåer, stationer och övriga fastigheter där våra kunder kan verka för en väl fungerande järnväg. Jag är övertygad om att vi genom vårt arbete gör skillnad för samhäl-



let, miljön och individen. Skapar vi starkare stadskärnor så får vi också förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Har vi rätt kapacitet, med ett järnvägsnät som är länkat till det europeiska järnvägsnätet, kommer intresset för järnvägen

öka, både sett till människor som väljer att resa med tåg och företag som väljer tåget för transport av gods.

TRE STRATEGISKA MÅL

Som hjälp för att kunna leverera på det jag beskrivit har vi tre strategiska mål för hållbart värdeskapande som vi tar på stort allvar. Det går under samlingsnamnen säkert, sunt och tryggt, lönsam tillväxt och klimatneutralt.

Under året har vi upplevt en geopolitisk oro i omvärlden men också en direkt oro i vårt när-område med terrorhot och en ökad otrygghet i



För att möjliggöra för ännu fler att resa hållbart är det avgörandet att vi har välfungerande depåer som är anpassade efter morgondagens moderna tåg.

Kerstin Gillsbro, vd

samhället. Då säkerhetsläget förändrats känns det extra angeläget att värna om människors trygghet. Vårt trygghetsmål går ut på att det ska vara säkert, sunt och tryggt att vistas på våra fastigheter och i deras närområde. Under det gångna året gjordes flera framsteg på trygghetsområdet med bland annat ökad samverkan med tredje part, bättre larm, fler kameror, förbättrad belysning på flera stationsfastigheter och interna utbildningar på området. För att stärka säkerheten arbetade vi även med förbättrat skalskydd vid våra kombiterminaler och depåer samt digitalisering och uppkoppling av fastighetsbeståndet.

Målet för lönsam tillväxt är att uppvisa minst sex procents totalavkastning över en konjunkturcykel. Under 2023 uppgick totalavkastningen till 0,8 procent men blickar vi längre tillbaka har totalavkastningen i genomsnitt varit 7,1 procent de senaste tio åren. Vår starka finansiella ställning gör att vi kan finansiera fortsatt utveckling även i sämre konjunkturläge.

Klimatmålet anger att klimatpåverkan från Jernhusens verksamhet ska ha halverats senast 2030 jämfört med 2020 och att vi ska vara klimatneutrala 2045. Målet är i linje med globala och nationella mål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen. För att uppnå detta mål krävs krafttag och till vår hjälp har vi en Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen.

När vi bygger tätare städer går det åt mycket betong och stål vilket gör det utmanande att samtidigt minimera koldioxidutsläppen. För att klara målen har vi hårda krav på oss själva, samarbetspartner, konsulter, leverantörer liksom på val av byggmaterial. Det ligger ett allmän-

intresse i att vi verkligen är kravställande för att vara drivande i utvecklingen mot ett hållbarare samhälle.

13 ÅR PÅ JOBBET – EN TILLBAKABLICK

Mycket har hänt under de 13 år som gått sedan jag började på Jernhusen. Vi har gjort en fantastisk resa då vi gått från att bara vara ett förvaltande bolag till att även ha mer fokus på projektutveckling och skapa en än mer affärsmässig organisation, allt i syfte att öka det kollektiva resandet på järnväg.

Jag brinner för samhällsutveckling och ser mig som en samhällsutvecklare. Därför har det varit en ynnest att få arbeta med så kompetenta medarbetare för att skapa en positiv utveckling inom det området. Det gläder mig att Jernhusens medarbetare verkar ha uppskattat vår omvandlingsresa – något som visats genom att vi blivit utsedda till årets arbetsgivare vid flera tillfällen. Tillsammans har vi ökat fokus på lönsam tillväxt genom hållbar utveckling av stationsområden och järnvägsrelaterade fastigheter. Vi har en mer utvecklad samverkan med såväl branschens aktörer som med våra kunder.

Vi pressar hela tiden ner klimatavtrycket i våra projekt trots att vi bygger på tekniskt och logistiskt krävande platser. Våra hyresgäster ska må bra och det ska vara enkelt och tryggt att resa. Den löpande verksamheten är av det slag som tas för given och märks först när den inte fungerar. Sammantaget har denna mångfacetterade verksamhet varit väldigt stimulerande och det har bidragit till att jag stannat så länge. Jag hoppas att det vi åstadkommit tillsammans har lämnat ett bestående avtryck.

KAPACITET FÖR FRAMTIDEN

Det är ett stort ansvar att jobba med våra fastigheter och man ska kunna förvänta sig mycket av Jernhusen. Vi har en 24/7-verksamhet. Vi är en livsnerv för Sverige då 500 000 människor passerar genom våra fastigheter dagligen och mängder av tåg går genom våra depåer. Jag vill verkligen tacka alla mina kollegor som har sett till att detta fungerat så smidigt under de gångna 13 åren. Samtidigt är det av yttersta vikt att vi fortsätter utveckla vårt bestånd och bygger mer kapacitet för att ge bättre möjligheter till hållbara transporter och resande.

Jag är tryggt förvissad om att vi är på rätt väg och det ska bli spännande att, om än på avstånd, följa Jernhusens fortsatta framväxt när jag nu lämnar över till Jernhusens nya vd.

Kerstin Gillsbro
vd



”

Jag brinner för samhällsutveckling och ser mig som en samhällsutvecklare. Därför har det varit en ynnest att få arbeta med så kompetenta medarbetare för att skapa en positiv utveckling inom det området.

Kerstin Gillsbro, vd

Jernhusens värdekedja och intressenter

Jernhusens verksamhet ger unika möjligheter att bidra till ett fossilfritt samhälle och samtidigt ge god avkastning till ägaren. Hur vi gör det på mest värdeskapande sätt fångar vi upp i löpande dialog med våra intressenter i värdekedjan.

Under 2023 påbörjades arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med kraven i EU:s nya rapporteringsdirektiv CSRD. Utgångspunkten för arbetet är Jernhusens värdekedja och hur dess intressenter påverkar och påverkas av Jernhusens verksamhet.

BRETT UTBUD AV LEVERANTÖRER

För att kunna erbjuda anpassad funktion och service i Jernhusens fastigheter krävs nära samarbete med leverantörer av energi samt av produkter och tjänster som nyttjas inom bolagets hela verksamhet. Inom projektverksamheten är det framför allt byggföretag och material- och produktleverantörer, och inom förvaltningsverksamheten energi-

leverantörer och företag inom drift, lokalvård och bevakning.

Jernhusens [uppförandekod för leverantörer](#) ställer tydliga och höga krav på varor och tjänster. Dessa ska vara producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Jernhusen följer upp de största leverantörerna löpande för att minimera risken för negativ påverkan på människor och miljö. Läs om vår leverantörsuppföljning på [sidorna 86–87](#).

FASTIGHET OCH TRANSPORT MÖTS

Jernhusen är ett av staten helägt fastighetsbolag som verkar i både fastighets- och transportbranschen, med ett brett fastighetsbestånd i järnvägsnära lägen. Med depåer, kombitermi-

naler, stationer och stationsnära fastigheter är bolaget en viktig del av transportsystemet. Till följd av portföljen har Jernhusen medarbetare med unika kompetenser och specialistkunskaper kopplat till järnvägen. Tillsammans med väl inarbetade arbetsstrukturer för hållbart värdeskapande skapas grunden för en effektiv fastighetsförvaltning med god totalavkastning. För medarbetarna finns goda möjligheter att växa och trivas. Läs mer om Jernhusens medarbetare på [sidan 27](#).

Jernhusen har en projektportfölj av utvecklingsfastigheter i centrala lägen där nya byggnader uppförs och ytterligare planeras för. Där skapas nya arbetsplatser i stationsnära lägen för att bidra till det kollektiva resandet, i linje med de transportpolitiska målen.

Fastighetsförvaltning och -utveckling är en resurs- och kapitalintensiv verksamhet. Hushållning med energi och cirkulär resurshantering är därmed viktigt. Verksamheten finansieras genom banker och kapitalmarkna-

den, vilka är viktiga intressenter för Jernhusen. Jernhusens ställning som ett stabilt fastighetsbolag med höga ambitioner inom hållbart värdeskapande bidrar till förtroende bland finansörerna och gör det möjligt att ge ut gröna obligationer. Läs mer om den gröna finansieringen på [sidan 14](#).

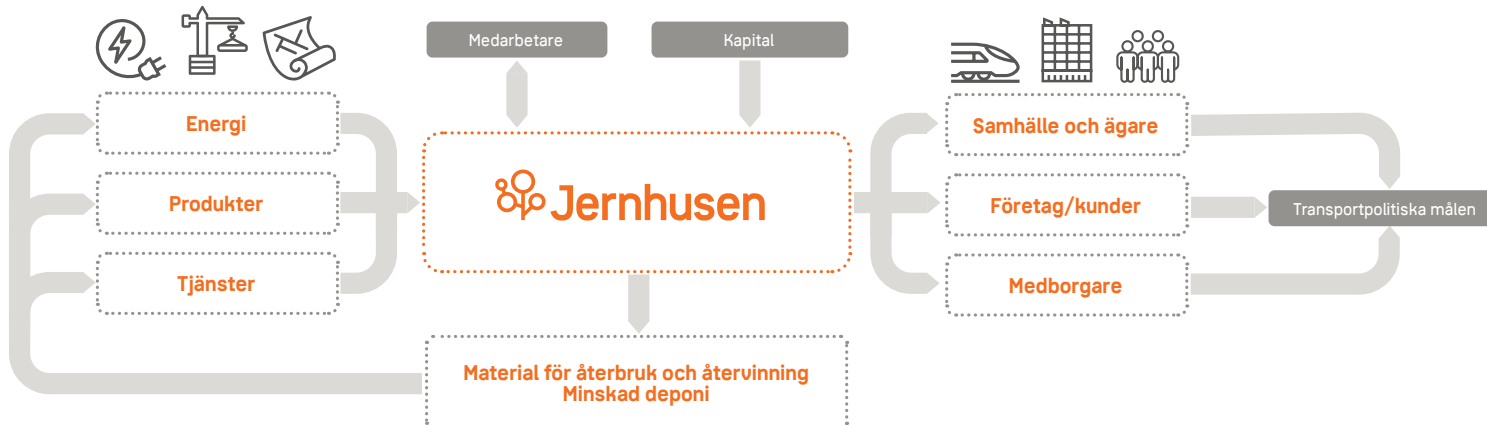
EN NATURLIG DEL AV SAMHÄLLET

Med fastigheter i stadskärnor interagerar Jernhusen dagligen med många olika aktörer i samhället, där god samverkan är viktigt. Förutsättningarna för resande, godstransporter och projektutveckling bestäms ofta av politiker och andra samhällsaktörer på nationell, regional och kommunal nivå. Vi samverkar med myndigheter, kommuner och transportbranschen för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling. De är därmed viktiga intressenter Jernhusen.

Med stationsområden i stadskärnor står trygghet och ett gott serviceutbud för resenären och besökaren högt på agendan. Det tillgodoses genom ett brett register av hyresgäster i lokaler i några av stadernas mest attraktiva lägen.

Till Jernhusens kunder hör även trafikföretag som kör kommersiell eller upphandlad trafik samt regionernas kollektivtrafikbolag. På depåerna drivs verksamheten av specialiserade underhållsleverantörer eller av trafikföretagen själva. Kombiterminalernas verksamhet drivs av terminaloperatörer i form av exempelvis logistikföretag.

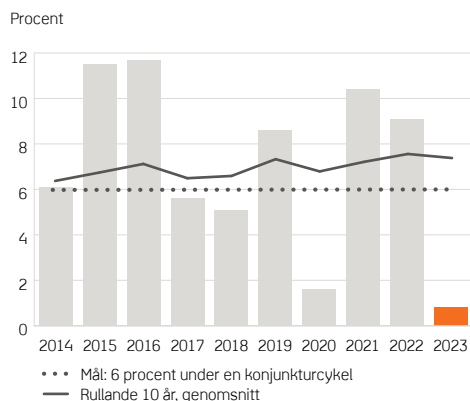
Jernhusens värdekedja



Finansiella mål

Jernhusens finansiella mål beslutas av ägaren. Tillsammans med bolagsordningen och statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande utgör de ramen för Jernhusens styrning och verksamhet.

TOTALAVKASTNING



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

Mål

6 %

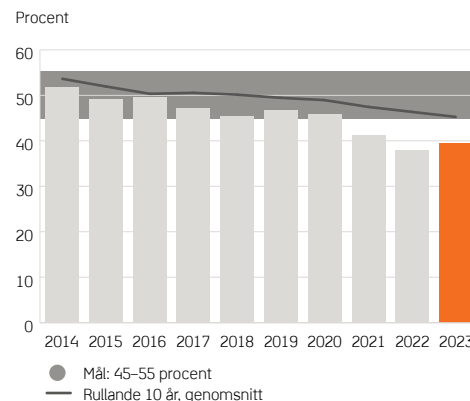
Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent under en konjunkturcykel.

Utfall

0,8 %

Totalavkastningen uppgick till 0,8 (9,1) procent. Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 7,1 procent. Minskningen beror främst på negativa värdeförändringar på fastigheter till följd av förändrade direktavkastningskrav på marknaden.

BELÄNINGSGRAD



Belåningsgrad är ett riskmått som anger bolagets finansiella stabilitet. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.

Mål

45–55 %

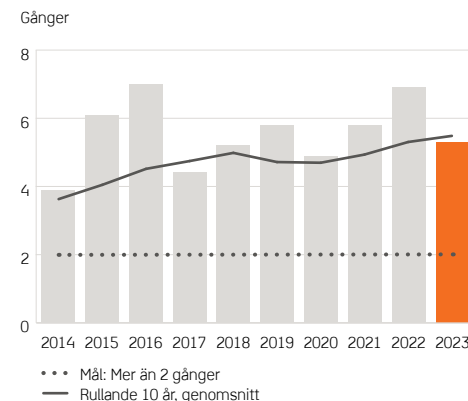
Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent¹⁾.

Utfall

40,8 %

Jernhusens belåningsgrad uppgick till 40,8 (38,0) procent. Genomsnittlig belåningsgrad för de senaste tio åren är 45,6 procent. Den ökning som skett under året beror främst på de investeringar som gjorts och den negativa effekt som förändrade direktavkastningskrav har haft på fastigheternas marknadsvärde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD



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

Mål

>2,0 ggr

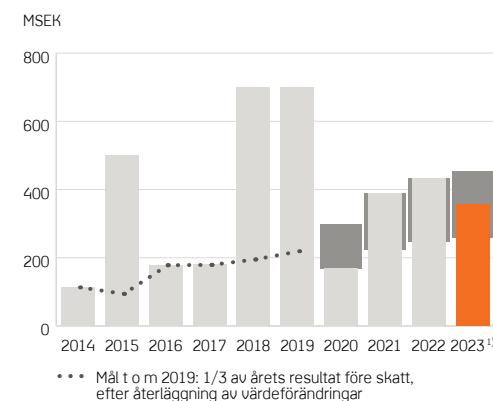
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Utfall

5,5 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,5 (6,9) gånger. Genomsnittlig räntetäckningsgrad för de senaste tio åren uppgår till 5,5 ggr. Minskningen från föregående år beror främst på högre marknadsräntor som inneburit en högre genomsnittlig ränta för Jernhusen.

UTDELNING



De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av bolagets strategi, finansiell ställning samt kapitalstruktur-målet fastställt av ägaren.

Mål

40-70 %

Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt).

Utfall

55 %

Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 357 MSEK, vilket motsvarar 55 procent av utdelningsbart resultat.

¹⁾ Styrelsen har till årsstämman 2024 föreslagit en justering av målet för belåningsgrad till 40-50 procent. Det tydliggör att Jernhusen inte har för avsikt att ta onödig finansiell risk i en mer intensiv investeringsfas.

²⁾ Styrelsens förslag.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Jernhusen har tre strategiska mål för hållbart värdeskapande: ett mål för säkerhet och trygghet, ett klimatmål och ett mål för ekonomisk tillväxt.

SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT

För Jernhusen är det grundläggande att ingen ska skadas eller fara illa av att vistas på bolagets fastigheter. De många skilda verksamheterna inom stationsområden, depåer och kombiterminaler innebär ett omfattande socialt ansvar. För arbetet inom social hållbarhet har Jernhusen definierat fyra ansvarsroller:

- **Fastighetsägare** ansvarar för att byggnaderna uppfyller byggnadstekniska krav för att minska skaderisker.
- **Arbetsgivare** ansvarar för medarbetarnas psykiska och fysiska hälsa på arbetsplatsen.
- **Byggherre** ansvarar för att uppfylla säkerhets- och etikkraven på byggarbetsplatsen.
- **Verksamhetsansvarig inom el- och spårinfrastruktur** ansvarar för en säker arbetsmiljö.

Jernhusen är ett värderingsorienterat bolag där hållbart företagande ska genomsyra hela koncernen. En grundläggande utgångspunkt är att både Jernhusen och alla våra samarbetspartners ska ha ett etiskt arbetssätt och ta hänsyn till de mänskliga rättigheterna. Uppförandekoden för medarbetare ligger till grund för Jernhusens arbete med värderingar och affärsetik. En [uppförandekod](#) finns även för leverantörer då Jernhusen ansvarar för att de, liksom entreprenörer och andra samarbetspartners, uppfyller bolagets högt ställda krav på säkerhet och affärsetik.

Tusentals människor passerar eller arbetar i eller nära våra stationer. Genom att ta ansvar för hela stationsområden skapar Jernhusen säkra, rena och trevliga miljöer i centrala lägen där alla kan känna sig trygga. För att uppnå detta har Jernhusen under det senaste året ytterligare utökat och stärkt sin dialog med polis, bevakningsföretag, kommunala myndigheter och ideella organisationer.

KLIMATNEUTRALT

Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutral senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Målet är i linje med globala och nationella klimatmål som

syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader. Under 2023 har Jernhusens utfall för basåret 2020 räknats om till följd av att beräkningsmetodiken har utvecklats. Läs mer om klimatrapporeringen på [sidorna 90–95](#).

För att klara klimatmålen har Jernhusen tagit fram en [färdplan](#), som på ett utförligt sätt beskriver vägen till klimatneutralitet.

Sett till Jernhusens totala klimatpåverkan är byggnation och underhåll helt dominerande. Genom att minska utsläppen av växthusgaser per kvadratmeter, beräknat som kg CO₂e/m², inom både projekt och förvaltning kan Jernhusen minska de totala utsläppen. Klimatarbetet inriktas främst på:

- Rätt materialval för att reducera klimatpåverkan, särskilt från betong och stål.

- Minskat avfall genom bättre planering, minskat spill, bättre sortering och ökat återbruk.
- Minskad energianvändning såväl vid byggnation som inom förvaltningen.

LÖNSAM TILLVÄXT

Jernhusens tillväxtmål är minst 6 procents totalavkastning över en konjunkturcykel.

Lönsam tillväxt är en förutsättning för att klara samtliga strategiska mål. Detta uppnås genom att förvaltningen av vårt fastighetsbestånd baseras på nöjda hyresgäster. Driftöverskottet har ökat jämfört med föregående år medan värdeförändringarna på fastigheter är negativ till följd av marknadens ökade direktavkastningskrav. Sammantaget har det lett till en totalavkastning om 0,8 procent 2023.

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



Säkert, sunt och tryggt för alla

Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

Halverad klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutralt 2045.



Lönsam tillväxt

Ge en totalavkastning om minst 6,0 procent i genomsnitt per år över en konjunkturcykel.

Utfall 2023

Säkert, sunt och tryggt för alla En allvarligt skadad på grund av Jernhusens verksamhet (2022: 0). Internt och externt utredningsarbete startade direkt efter händelsen, [läs mer på sidan 89](#).

Klimatneutralt 24 814 ton CO₂e i totala utsläpp (2022: 23 710 ton CO₂e), vilket motsvarar en ökning med 29 procent jämfört med basåret 2020. Utsläppen inom förvaltningen har minskat medan de har ökat totalt till följd av nybyggnationsprojekt.

Lönsam tillväxt 0,8 procent i totalavkastning (2022: 9,1 %). Totalavkastningen har påverkats negativt av marknadens ökade direktavkastningskrav på fastigheter.

Så arbetar Jernhusen för att nå sina klimatmål

Jernhusen har som målsättning att halvera klimatavtrycket till 2030 jämfört med 2020 och ha en klimatneutral verksamhet 2045. Med en växande projektportfölj innebär det betydande utmaningar. Bolagets Färdplan för klimatneutralitet visar vägen.

Som förvaltande och utvecklande fastighetsbolag kommer vår största klimatpåverkan av den energi och de material som används på våra fastigheter, inom scope 2 och 3. Materialen används såväl i vårt befintliga bestånd, vid exempelvis hyresgäst Anpassningar och underhållsåtgärder, som då vi bygger nya hus och infrastruktur. Jernhusen är på en omvandlingsresa där traditionella materialval och metoder ersätts med produkter och tekniker med lägre klimatpåverkan. Tillsammans med återbruk av

byggmaterial i stor omfattning kan vi sänka vår koldioxidintensitet och nå våra klimatmål. Vi styr våra projekt med målgränsvärden för klimatpåverkan per ytenhet, BTA, ett intensitetsmått som skapar möjlighet att visa effekten av arbetet även då projektvolymen ökar.

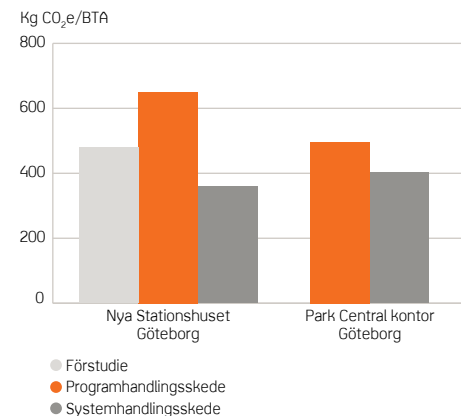
STARKT MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Jernhusen har länge arbetat systematiskt med att minska energianvändningen och att göra medvetna val. Sedan 2010 köper vi enbart

fossilfri el märkt Bra Miljöval och sedan 2020 har en successiv övergång till fjärrvärme och -kyla med lägre klimatpåverkan genomförts där det är möjligt. Tack vare detta har de energirelaterade utsläppen minskat med 73 procent sedan basåret 2010. Denna trend fortsätter kommande år genom fortsatt systematiskt arbete med energioptimering i hela vårt bestånd.

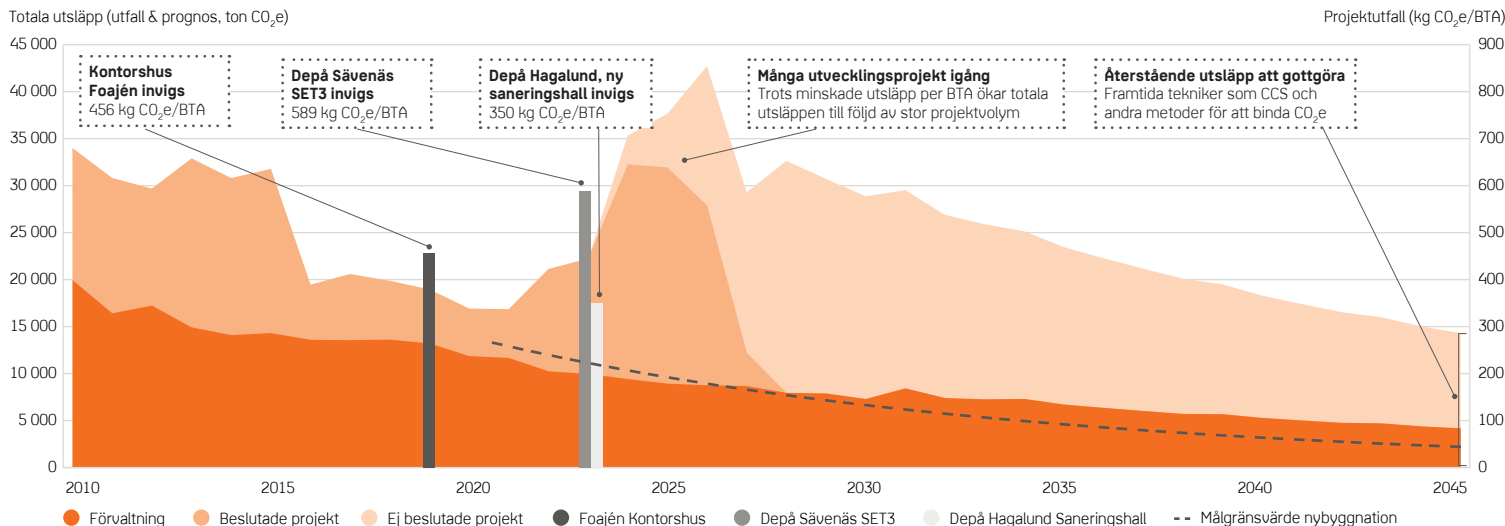
Under året har två depåbyggnader färdigställt. [Depån i Sävenäs](#) projekterades innan [färdplanen](#) var en del av vårt arbetssätt och har en relativt hög klimatpåverkan. Lärdomar från detta och andra projekt inarbetas i pågående och kommande projekt och vi ser stora möjligheter att närma oss halverad klimatpåverkan genom att utmana konventioner och tänka nytt.

Minskad klimatpåverkan i projekt genom successiv precisering



Jernhusens klimatpåverkan 2010–2045

Totala utsläpp (utfall & prognos, ton CO₂e)



PRESSA NER KLIMATPÅVERKAN I VARJE PROJEKT

Redan i detaljplanen och tidiga skeden sätts mycket av förutsättningarna för byggnadens klimatprestanda. I enlighet med [färdplanen](#) jobbar vi aktivt med klimatkalkyler i varje projektskede för att styra påverkan och fatta beslut.

I förstudien skapar vi en första kalkyl och målbild för klimatpåverkan baserat på målgränsvärden för olika byggnadstyper. I programskedet kalibreras den baserat på projekterade mängder och fångar därmed upp projektets särskilda förutsättningar. Med den kalkylen som bas sätts projektets specifika målgränsvärde som den fortsatta projekteringen i systemhandlingen har att uppnå. Fortsatt optimering sker i bygghandlingsskedet. I samband med slutförandet fastställs slutkalkylen, se exempel i grafen ovan.

Komplext omvärldsläge att hantera 2023

Transporter på järnväg är en viktig del i omställningen mot ett hållbart samhälle och fler och fler väljer därför tåget. Det gör att det kollektiva resandet med tåg förväntas fortsätta öka vad gäller fjärr- och regionaltrafik. Givet dessa trender fortsätter Jernhusen att investera i hållbart resande. Även om omvärldsläget var fortsatt osäkert under 2023 står Jernhusen starkt tack vare långsiktig planering, ytterligare trygghetsskapande åtgärder, starka finanser och god riskkontroll.

Det ökade järnvägsresandet skapar bra förutsättningar för att forma attraktiva stationsmiljöer med det utbud av service och andra tjänster som en modern resenär förväntar sig. Mot den bakgrunden planerar Jernhusen fortsatta investeringar i stationer, stationsnära arbetsplatser, depåer och kombiterminaler.

Den positiva trenden för tågtrafiken märks även på andra håll i Europa. Det mest närliggande exemplet är byggandet av [Fehmarn Bält-tunneln](#) mellan Danmark och Tyskland som beräknas stå klar 2029. Det kan komma att innebära att fler europeiska tågoperatörer etablerar person- och godstrafik i Sverige. Ökad internationell godstrafik väntas resultera i positiva efterfrågeeffekter för Jernhusens kombi-

terminaler, där omlastning sker mellan järnväg och lastbil.

ÖKAT RESANDE PÅ JÄRNVÄG GYNNAR JERNHUSEN

Utvecklingen av kollektivt resande och gods-transporter på järnväg är viktig för Jernhusens affär. I sin infrastrukturpolitik prioriterar regeringen investeringar och underhållsåtgärder som underlättar för pendling och godstransporter, vilket avspeglades i de uppdrag som givits till Trafikverket under 2023. Under 2024 fortsätter planeringsarbetet för uppdateringen av den nationella infrastrukturplanen och regeringen kommer lägga fram sin infrastrukturproposition. Jernhusen följer arbetet för att på bästa sätt ta vara på, och bidra till, affärsmöjligheterna som uppstår när Sverige satsar på utvecklingen av tågresandet. Ökat resande skapar flöden på Jernhusens stationer som innebär bättre kommersiella förutsättningar för stationernas hyresgäster. Ökat tågresande innebär även behov av nya tåg som i sin tur kräver depåkapacitet för underhåll och service medan kombiterminalerna gynnas av ökade godsvolymer.

En annan viktig förutsättning för fortsatt tillväxt och lönsamhet är nöjda hyresgäster. Trots ett gradvis mer utmanande läge på fastighetsmarknaden med ökande vakanser under 2023 finns det fortsatt efterfrågan på lokaler i kollektivtrafikhärlägen. Här har Jernhusen en stor fördel av att alltid kunna erbjuda centralt belägna lokaler.

TRYGGA RESOR OCH TRANSPORTER

Säkert, sunt och tryggt är ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande. Mot bakgrund av de förändringar som skett i omvärlden de senaste åren, ska det inte råda några tvivel om att det ska vara säkert, sunt och tryggt att vistas på Jernhusens fastigheter. Genom att ta ansvar för hela stations- och depåområden skapar Jernhusen säkra miljöer. Att tydliggöra gränsdragningar och ansvarsområden mellan myndigheter, kommuner och andra aktörer bidrar till ett starkt säkerhetsarbete.

Skalskydd vid depåer och kombiterminaler, digitalisering och uppkoppling av fastighetsbeståndet är ytterligare inslag i säkerhetsarbetet.

STABIL FINANSIELL BAS

För en kapitalintensiv verksamhet som att äga, utveckla och förvalta fastigheter har de stigande

räntorna haft en betydande påverkan på fastighetsbranschen under 2023. Kapitalmarknaden var fortsatt ansträngd under 2023 där flera fastighetsbolag hade utmaningar med att attrahera nytt kapital.

Visserligen påverkades även stabilare aktörer som Jernhusen av stigande räntor och kreditmarginaler men inte i samma utsträckning som många andra aktörer och Jernhusen kunde fortsatt finansiera sig på kapitalmarknaden. En låg belåningsgrad, en hög räntetäckningsgrad och en fortsatt god förmåga att attrahera kapital var några av de sundhetstecken som Jernhusen kunde uppvisa under året. Tack vare sin stabilitet förväntas Jernhusen kunna fortsätta att finansiera verksamheten till rimliga villkor via kapitalmarknaden, trots ett högre ränteläge.

Till grund för bedömningen ligger även [ramverket för grön finansiering](#) som etablerades 2022 och det faktum att Jernhusen under slutet av verksamhetsåret 2023 lyckades uppnå målet om 100 procent grön finansiering. Vidare kunde bolaget uppvisa fortsatt stabila kassaflöden från sina hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalstid på 4,6 (4,0) år. Sammantaget skapar detta förutsättningar för fortsatta investeringar i nya projekt för att främja resande och transporter på järnväg.

Järnvägens sidosystem

Jernhusen arbetar inom järnvägens sidosystem som omfattar stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Sidosystemet är avreglerat och har många aktörer som agerar på marknadsmässiga villkor. Järnvägens huvudsystem, med spår, signaler, perronger och trafikinformation, är däremot offentligt finansierat och ägs och sköts av Trafikverket.

”

Visserligen påverkades även stabilare aktörer som Jernhusen av stigande räntor och kreditmarginaler men inte i samma utsträckning som många andra aktörer och Jernhusen kunde fortsatt finansiera sig på kapitalmarknaden.

Victor Josefsson, cfo

Fastighetsportfölj med brett erbjudande

Jernhusens fastighetsbestånd består av stationer och kommersiella fastigheter i stationsnära lägen, depåer och kombiterminaler, mark och utvecklingsfastigheter. Projektportföljen väntas växa kraftigt kommande år i takt med att Jernhusen bygger ut för att möta den förväntade ökningen av kollektivt resande på järnväg.

Jernhusen har en diversifierad fastighetsportfölj som omfattar olika fastighetstyper och en varierad kundbas. Offentliga hyresgäster utgör en betydande andel av hyresvärdet vilket representerar en tredjedel av de totala intäkterna och stärker stabiliteten i kassaflöden. Samtidigt bidrar kommersiella aktörer inom olika branscher till att sprida riskerna.

Jernhusens fastighetsbestånd består av stationer och stationsnära fastigheter, depåer och kombiterminaler, mark och utvecklingsfastigheter. Det största segmentet utgörs av stationer, som motsvarar 36 procent av det

totala marknadsvärdet. Stationsfastigheterna innehåller även kontorslokaler, vilka utgör cirka en tredjedel av stationernas värde. Andra fastighetstyper inom stationsområdena inkluderar hotell och kontorsbyggnader, vilka tillsammans utgör cirka 15 procent av fastighetsvärdet.

Stationsområden är attraktiva för kontor till följd av deras centrala läge och utmärkta kommunikationer. De genererar också stabila kundvolymerna för butiker, kaféer och restauranger tack vare de höga flödena av resenärer. Handelsutbudet på stationerna är inriktat på vardagliga behov, service och resandehandel,

Jernhusens pågående och färdigställda projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	BTA	Total bedömd investering, MSEK	Varav kvarstår, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	Huvudsakligt innehåll
Göteborg	Park Central ¹⁾	2027	40 000	2 150	1 833	15	Station, kontor
Göteborg	Nya Stationshuset	2027	15 000	1 260	1 201	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	12 000	690	376	-	Verkstad
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	8 500	740	694	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg tillbyggnad	2026	3 000	250	229	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	110	83	-	Station
Färdigställda under 2023							
Göteborg	Sävenäs Depå	2023	4 900	260	-	100	Verkstad
Solna	Hagalund Saneringshall	2023	1 000	110	-	E/T	Verkstad

¹⁾ Projektet drivs i ett bolag som är samägt med NCC Property Development men som redovisas som helägt av Jernhusen till följd av återköpsåtagande. Uppgift om investeringsbelopp avser den totala investeringen i projektet såsom om bolaget vore helägt av Jernhusen.

vilket ger det en starkare motståndskraft mot svagare konjunkturlägen jämfört med andra detaljhandelskategorier.

Det näst största segmentet i portföljen utgörs av depåer, vilka motsvarar 29 procent av fastighetsvärdet. Depåerna är strategiskt placerade nära trafikpunkter där järnvägslinjer börjar eller slutar. Dessa fastigheter hyrs oftast av trafikoperatörer på långa avtal. Underhållskapacitet är avgörande för järnvägsinfrastrukturen, och tillväxten inom tågresandet resulterar i en fortsatt efterfrågan på dessa verkstäder.

Den minsta delen i portföljen, som motsvarar 6 procent av marknadsvärdet, är relaterad till godstransport. Jernhusen äger moderna logistikanläggningar för last-mile-distribution med långa hyresavtal. Logistikanläggningarna

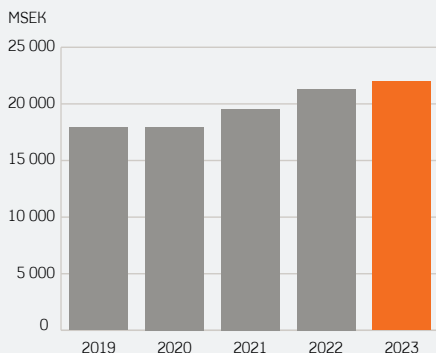
kompletteras med kombiterminaler där gods överförs mellan tåg och lastbilar.

Utvecklingsfastigheter och mark utgör 15 procent av fastighetsvärdet. De närmaste årens projektutveckling sker i linje med Jernhusens höga hållbarhetsambitioner och avser främst stationer, kommersiella fastigheter i stationsområden samt depåer.

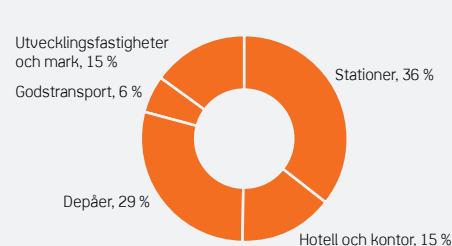
STATIONSNÄRA UTVECKLING FÖR TÄTARE OCH MER HÅLLBARA STÄDER

Jernhusens projektutveckling tillskapar tusentals bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära lägen. Med bas i fastigheternas centrala lägen i anslutning till järnvägen, kan Jernhusen bidra till en positiv stadsutveckling med infrastruktur som drivkraft.

Utveckling av fastighetsvärde



Marknadsvärde per fastighetskategori



Till större projekt under året hör utvecklingsarbetet av Centralstaden vid centralstationsområdet i Göteborg. Här är Jernhusen med och bidrar till utveckling av mer stadsnära infrastruktur för att öka det kollektiva resandet. Det ger förutsättningar för att skapa nya stadsrum med arbetsplatser och bostäder på gångavstånd till tågen. Utvecklingen sker i samband med att [Trafikverkets järnvägstunnel Västlänken](#) anläggs. Målet är att skapa en trygg, tillgänglig och attraktiv stadsdel som binder samman platsen med staden och regionen.

I stadsdelen uppför Jernhusen två kombinerade kontors- och stationsbyggnader; [Park Central och Nya Stationshuset](#). Park Central utvecklas i ett gemensamt ägt bolag tillsammans med NCC. Byggnaden på cirka 40 000 kvadratmeter kommer att inrymma 30 000 kvadratmeter kontor och 10 000 kvadratmeter stations-

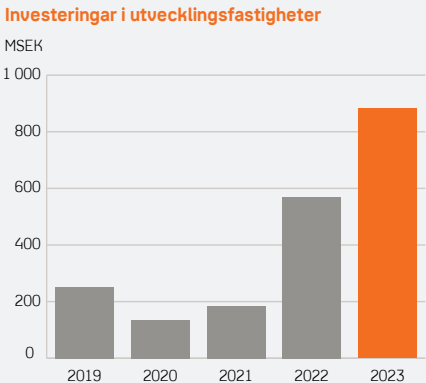
funktion. Nya Stationshuset byggs likt Park Central ovan Västlänken. Byggnaden kommer att inrymma cirka 5 000 kvadratmeter stationsfunktion och cirka 10 000 kvadratmeter kontor och förlänger den befintliga Centralstationens funktion norrut.

Under året har intensiv projektering pågått där byggstart för Park Central påbörjades i januari 2024, följt av Nya Stationshuset med planerad byggstart i juni 2024. Båda byggnaderna ska stå färdiga när Västlänken öppnar i december 2026. Byggnationerna är ett viktigt led i arbetet att skapa en stadsdel med höga hållbarhetsambitioner i direkt anslutning till tågresande och andra kollektivtrafikflöden.

Ytterligare en detaljplan finns för området, som dock är överklagad och process pågår i Mark- och miljööverdomstolen. Om detaljplanen antas kommer det att göras flera betydelsefulla investeringar i området.

PLANERING FORTSÄTTER FÖR CENTRALSTADEN I STOCKHOLM

[Centralstaden i Stockholm](#) med överdäckningen av spårområdet vid Stockholms Centralstation är på längre sikt också en mycket betydande investering. Dels i själva överdäckningen, dels i nya byggnader över däckets. En vardag har vi upp mot 200 000 personer som passerar stationen med prognoser om en fördubbling av tågresandet de närmaste tjugo åren. Åtta av tio resor börjar eller slutar i Stockholm och redan 2030 slår kapaciteten i taket under rusningstid. Detaljplanearbetet pågår i nära samverkan med Stockholms stad,



Jernhusens pågående projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner			
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	119 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	15 000	Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1	125 000	Bostäder
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	35 000	Verkstad
Norrköping	Norrköping stationsområde	60 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	150 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholms stationsområde	14 000	Bostäder
Örebro	Örebro CU-staden	130 000	Bostäder, skola, förskola

Region Stockholm och Trafikverket. Under året har fokus legat på förberedelsearbete inför det plansamråd som planeras under 2024.

DEPÅKAPACITET FÖR FRAMTIDA RESANDE PÅ JÄRNVÄG

Under 2023 färdigställdes utbyggnaden av Sävenäs Depå i Göteborg. Bakgrunden är att resande såväl som arbetspendling ökar i regionen vilket skapar behov av ökad järnvägs- och depåkapacitet. Utvecklingen är densamma på flera håll i landet vilket kräver ytterligare satsningar inom depåverksamheten. Till de närmast förestående projekten hör förstärkt kapacitet vid [Jernhusens största depå i Hagalund i Stockholm](#). Därtill krävs en ny depå i Malmö för att hantera den förväntat ökade trafiken efter det att en ny järnvägs- och vägtunnel mellan

Tyskland och Danmark är färdigställd 2029. Malmö blir därmed en viktig järnvägsknutpunkt och port till Sverige.

För att underlätta den långsiktiga planeringen av hyresgästernas underhållsbehov är hyresavtalen i depåerna långa, med löptider upp mot 25 år. Hyresavtalen tecknas oftast i förväg, vanligen med hyresgäster inom den offentliga sektorn och statliga och regionala vinstdrivande bolag. Därefter upphandlas entreprenaden vilket sänker riskerna i projekten.

HÅLLBAR OCH LÖNSAM PROJEKTUTVECKLING

För all projektutveckling gäller att Jernhusens högt ställda hållbarhetskrav ska uppfyllas. Detta omfattar hela värdekedjan som till exempel materialanvändning, avfallshantering, energi-användning och transporter till och från byggen.

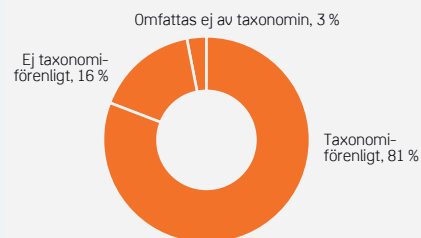
Samtliga hållbarhetsinsatser inom projektutvecklingen har sin grund i bolagets Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen och syftar till att uppnå bolagets klimatmål. Det starka och stabila kassaflödet i förvaltningsportföljen bidrar till att finansiera investeringarna i projektportföljen.

Jernhusen arbetar aktivt för att bibehålla en stark finansiell ställning med låg belåningsgrad, stabila underliggande kassaflöden, riskminimering och god tillgång till kapital. I kombination med en stark kreditrating och en långsiktig hållbarhetsstrategi skapas det handlingsutrymme som möjliggör stora investeringar även i sämre konjunkturläge.

VÄRDEUTVECKLING PÅ EN OROLIG MARKNAD

Fastigheternas marknadsvärde fastställs internt och de interna värderingarna kvalitets-säkras med externa värderingar som görs på

81 procent av Jernhusens fastigheter är taxonomiförenliga



Per den 31 december 2023 motsvarade de fastigheter som är förenliga med EU:s taxonomi 81 procent av marknadsvärdet. [Läs mer om Jernhusens arbete med taxonomin på sidorna 96-100.](#)

minst 80 procent av det totala värdet. För mer information om Jernhusens värderingsarbete, [se sidan 64](#). Marknadsvärdet för Jernhusens fastighetsbestånd uppgick till 21 967 (21 305) MSEK per den 31 december 2023.

För portföljen som helhet var det genomsnittliga direktavkastningskravet 5,76 jämfört med 5,45 procent 2022. För stationer och stationsområden var direktavkastningskravet 5,22 (4,91) procent och för depåer och kombiterminaler 6,73 (6,71) procent och för utvecklingsfastigheterna 5,32 (5,05) procent. Sedan andra kvartalet 2022, som markerar en brytpunkt i den långa tillväxttrenden på fastighetsmarknaden, har det genomsnittliga direktavkastningskravet ökat med 0,52 procentenheter och ligger nu på samma nivå som åren 2018-2019. Denna ökning är resultatet av högre räntor som i kombination med stramare tillgång till kapital ledde till minskad aktivitet på fastighetsmarknaden. Samtidigt har negativa värdeförändringar till följd av ökat direktavkastningskrav delvis kompensats genom tillväxt i hyrorna. De underliggande kassaflödena har varit robusta och de framtida utsikterna är positiva för de hyresmarknader där Jernhusen är representerat. Den rådande osäkerheten på fastighetsmarknaden består och marknaden genomgår en längre anpassningsperiod som kan jämföras med liknande historiska perioder. Med tanke på dessa paralleller är fortsatta justeringar av direktavkastningskraven möjliga. Samtidigt kan Jernhusens segment fortsatt förbli motståndskraftiga i jämförelse med den generella marknaden.



CV-staden, Örebro.

Jernhusens finansiering är nu 100 procent grön

Hållbar finansiering stod fortsatt i fokus 2023. Under året togs de sista stegen mot målsättningen om 100 procent hållbar finansiering. Jernhusens strategiska mål om klimatneutralitet 2045 skapar en plattform för grön finansiering vilket är avgörande för bolagets framtida tillväxt och investeringar och ställer samtidigt krav på bolaget och investerare.

Under året inkluderades Jernhusens företagscertifikat i [det gröna ramverket](#) med en låneram om 3 miljarder, samtidigt som all obligationsfinansiering och ny lånefinansiering genomfördes inom ramen för samma ramverk. Jernhusen kunde därför i slutet på året bekräfta att målet om 100 procent hållbar finansiering har uppnåtts. Intresset är stort från investerare som vill bidra till Jernhusens arbete med att nå de högt uppsatta klimatmålen. Jernhusens hållbara verksamhet i kombination med en stark finansiell ställning skapar goda förutsättningar för att få finansiering till attraktiva villkor.

Upplåning via kapitalmarknaden har under 2023 varit utmanande för många bolag till följd av högre kreditmarginaler och fortsatt höga räntor. Det har inneburit att allt fler fastighetsbolag har ökat andelen bankfinansiering. Jernhusen har stabila kassaflöden från förvaltningen och en hållbar affärsmodell. Lägg därtill en tydlig och långsiktig finansierings-

och ränteriskstrategi samt en stark rating från kreditvärderingsinstitutet Standard & Poors, A med stabila utsikter, och en diversifierad skuldportfölj. Fram träder ett bolag som är strukturerat och väl förberett att även i en svårare konjunktur fortsätta bidra till att öka kollektivt resande på järnväg genom att investera och utveckla järnvägsnära fastigheter och infrastruktur. Det är tydligt att kapitalmarknaden uppskattar Jernhusens hållbarhetsstrategi och med ett starkt förtroende hos investerare kan finansieringen ske till goda villkor.

Parallellt med obligations- och certifikatfinansiering så har Jernhusen dialog med aktörer på marknaden för att hitta långsiktiga investerare med höga klimat- och hållbarhetsambitioner. Under fjärde kvartalet tecknades ett grönt låneavtal med Aktiebolaget Svensk Exportkredit.

Finansieringskällor per den 31 december 2023

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program, varav 5 338 MSEK avser gröna obligationer	10 000	7 780	77
Företagscertifikat-program	3 000	1 856	18
Checkräknings-kredit	200	-	-
Grönt lån	500	500	5
Totalt	18 200	10 136 ¹⁾	100

¹⁾ Leasingskulder om 447 MSEK ingår inte.

Lånelikviden är öronmärkt för investeringar i infrastruktur och kommer därmed användas till utvecklingen av Jernhusens depåer. Stark tillväxt i resande på järnväg kräver stora investeringar för att tillgodose depåkapacitet för trafikoperatörernas framtida behov.

JERNHUSENS GRÖNA RAMVERK

Jernhusen lanserade i november 2022 [ett grönt ramverk](#) i syfte att ytterligare öka ambitionsnivån och skapa internt tryck för att arbeta mot målet om klimatneutralitet. Ramverket ställer krav på all finansiering och är i linje med EU-taxonomin, men är också fullt ut förberett för att emittera gröna obligationer i linje med EU-Green Bonds standard. Jernhusen har valt att ställa högre krav än villkoren i taxonomin och har därför lagt till certifierings- och energikrav i ramverket vilket tydliggör våra klimat- och hållbarhetsmålsättningar för såväl befintligt bestånd som framtida utveckling.

Det gröna ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet Cicero, som gett ramverket högsta betyg, "Dark Green". Betyget visar att Jernhusens krav för utveckling och förvaltning är marknadsledande och skapar ett tydligt bidrag i förflyttningen mot ett klimatneutralt Sverige. Vidare får Jernhusen högsta betyg avseende styrning, vilket bekräftar att bolaget har en bra styrmodell och är väl förberett för att kunna nå de högt uppställda kraven.



Vi bygger partnerskap med investerarna i syfte att nå Jernhusens klimatmål och därmed de klimatmål som är uppsatta för Sverige.

Victor Josefsson, cfo

DIVERSIFIERAD SKULDPORTFÖLJ

Jernhusen finansiering är väldiversifierad med en blandning av låneramar, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,0 (2,7) år. Under året breddade Jernhusen sin finansieringsbas ytterligare då ett grönt låneavtal om 500 MSEK tecknades med Aktiebolaget Svensk Exportkredit med tio års löptid.

Investeringsbehovet under året, primärt drivet av stora investeringar i depåfastigheter, bidrog till att skuldportföljen har ökat i volym. Totalt emitterades obligationer för 2 400 (2 100) MSEK.

En aktiv och långsiktig ränteriskstrategi innebär att Jernhusen även i en miljö med högre räntor kan hantera oväntad ränterisk.

Omkring 80 procent av portföljen har fast ränta och bolaget har en genomsnittlig räntebindning om 2,8 (3,0) år.

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 200 (1 900) MSEK i syfte att hantera framtida ränterisk. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument uppgick till 124 (246) MSEK, motsvarande en värdeförändring under året om -121 (312) MSEK som en konsekvens av stigande räntor.

Vid årets utgång uppgick Jernhusens nettolåneskuld till 8 972 (8 093) MSEK. Ökningen berodde främst på de projekt som genomförts under året. Den räntebärande låneskulden uppgick samtidigt till 10 604 (9 494) MSEK.

Per den 31 december 2023 uppgick de

finansiella posterna till -178 (-127) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ökad låneskuld och högre räntor.

Den genomsnittliga räntan under året var 2,2 (1,3) procent. En långsiktig ränteriskstrategi med hög andel av låneportföljen räntesäkrad har inneburit att Jernhusen kunnat bibehålla en relativt låg ränta jämfört med många andra bolag. Vidare kan Jernhusen med sin goda finansiella ställning erhålla låga kreditmarginaler för sin finansiering. Sammantaget innebär det en begränsad ökning av Jernhusens genomsnittliga ränta och tillsammans med ett stigande driftöverskott från verksamheten har det resulterat i en räntetäckningsgrad om 5,5 (6,9).

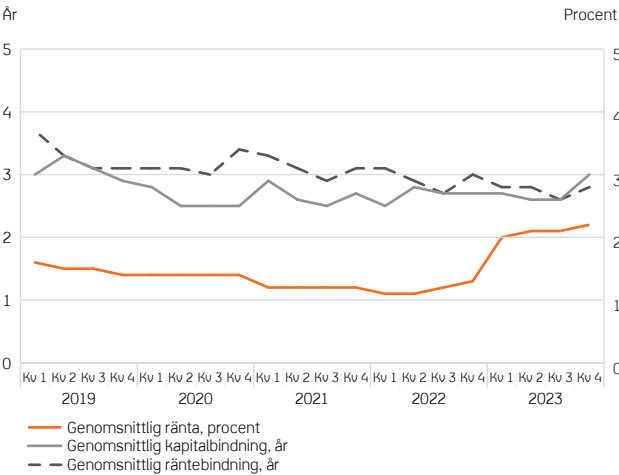
Finanspolicy	Policy	Utfall 2023-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,0 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	184 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	2 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1-5 år	2,8 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	21 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,5 gånger

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2023

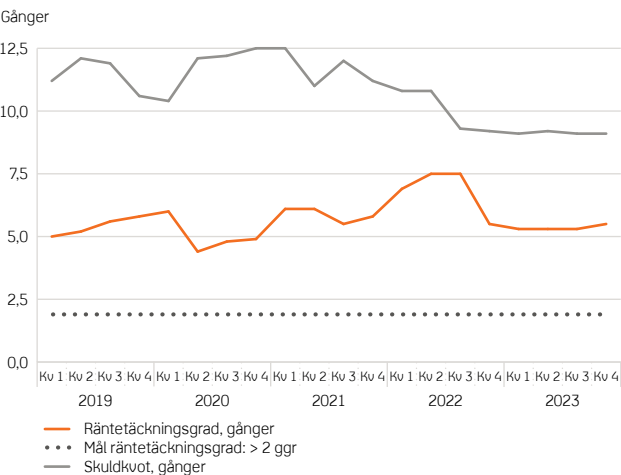
	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 087	2,8
1-2 år	1 749	0,2
2-3 år	1 350	1,2
3-4 år	1 750	3,4
4-5 år	2 500	2,3
5- år	700	2,1
Totalt	10 136 ¹⁾	2,1

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 33 MSEK samt leasingsskulder om 447 MSEK ingår inte.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Bolagsstyrningsrapport 2023

Tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan Jernhusens beslutsorgan säkerställer effektiv styrning och kontroll för att uppnå ett hållbart värdeskapande i bolaget. Denna bolagsstyrningsrapport har granskats av bolagets revisorer.

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. Statens ägande i Jernhusen har under 2023 förvalts av Finansdepartementet.

ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

Styrningen av Jernhusen utgår från ett flertal externa och interna regelverk som finns beskrivna i illustrationen på nästa sida.

I statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande (Ägarpolicyen) redogör regeringen för sin inställning i viktiga principfrågor avseende bolagsstyrningen av samtliga statligt ägda bolag. Bland annat har beslutats att alla statligt majoritetsägda bolag ska tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning (Koden). Koden tillämpas enligt principen »följ eller förklara«, vil-

”

Jernhusens projektutvecklingsresa påbörjades på allvar 2023. Styrelsen har fokuserat mycket på riskanalys av projekten, både ur hållbarhetsmässigt och finansiellt perspektiv. Att Jernhusen idag har 100 procent grön finansiering är ett kvitto på Jernhusens framtutlåtade hållbarhetsabete. Under hösten 2023 meddelade vd, Kerstin Gillsbro, att hon vill lämna sitt uppdrag. Jag kan konstatera att Biljana Pehrsson, som tillträder som ny vd under 2024, får överta nycklarna till ett välskött och robust bolag.

Anette Asklin, Styrelseordförande

2023

Styrelsen har bland annat behandlat:

- Jernhusens arbete utifrån de tre strategierna Portföljstrategi, Förvaltningsstrategi och Utvecklingsstrategi.
- Klimatrelaterad rapportering enligt TCFD och EU-taxonomin samt kommande rapporteringskrav enligt CSRD
- Framtida finansiell ställning och finansieringsmöjligheter kopplat till grön finansiering i relation till projektutveckling.
- De stora projekten Centralstaden Göteborg, Centralstaden Stockholm och på Hagalunds Depå.

- Förvärv av mark i Arlöva utanför Malmö för att möjliggöra byggnation av ny depåkapacitet.
- Övriga investeringar, avyttringar och strategier rörande fastighetsbeståndet.
- Process för att rekrytera ny vd till bolaget då Kerstin Gillsbro meddelat att hon önskar lämna sin tjänst som vd för Jernhusen våren 2024.
- Arbetsmiljö och andra säkerhetsfrågor, både i förvaltningen, projektverksamheten och på övergripande bolagsnivå.
- Intern kontroll och risker samt regelefterlevnad.
- Ny färdplan för digitalisering.

ket innebär att avvikelser från Koden är tillåtna men måste förklaras.

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2023 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicyen och Koden.

Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. [Se sidan 79.](#)

Avvikelser från Koden

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Skälen för avvikelserna är att Jernhusen endast har en ägare medan Koden främst riktar sig till noterade företag med spritt ägande. Nominering av ordförande vid årsstämman, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i Ägarpolicyen. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.2–1.3, 2.1–2.7, del av regel 8.1 och 10.2. Valberedningen ersätts av ägarens nomineringsprocess.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters oberoende i enlighet med regel 4.5–4.6. Dessa

finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

Ytterligare en avvikelse gäller delar av regel 1.1, avseende vid vilken tidpunkt som begäran från aktieägare att få ärende behandlat på stämma ska ha inkommit för att kunna tas med i kallelsen till stämman. Syftet med regeln är att ge olika aktieägare möjlighet att i god tid förbereda sig inför årsstämman och få ett ärende upptaget i kallelsen till stämman. I statligt helägda bolag saknas skäl att tillämpa regeln och publicering av information om aktieägarens initiativrätt sker därför inte.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt Ågarpolicyn hållas senast den 30 april varje år.

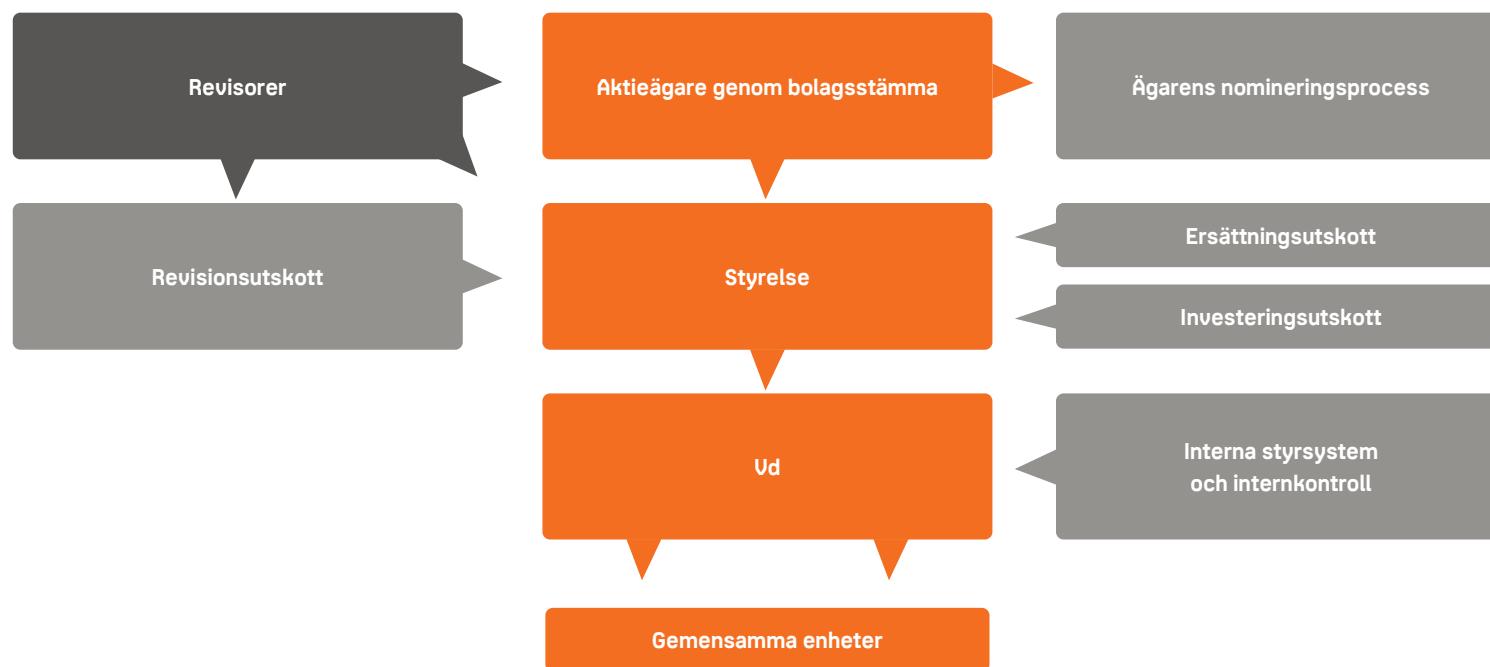
Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor, däribland Jernhusens. Ågarpolicyn anger att även allmänheten bör bjudas in att närvara vid bolagsstämman.

På bolagsstämman beslutar ägaren om bland annat Jernhusens bolagsordning och finansiella mål samt att Ågarpolicyn ska gälla för bolaget. Tillsammans utgör det ramverket för den verksamhet som bedrivs. [Läs mer om Jernhusens finansiella mål och strategiska mål för hållbart värdeskapande och deras målnuppfyllnad på sidorna 7–9.](#)

Årsstämma 2023

Den senaste årsstämman ägde rum den 24 april 2023 i Stockholm. Ordförande var Anette Asklin, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Åsa Mitsell från Finansdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänheten var inbjudna att närvara.

Jernhusen styrningsstruktur



Exempel på styrande externa regelverk

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

Exempel på styrande interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till vd
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget
- Policyer och relaterade riktlinjer:
 - Policy hållbara affärer
 - Finanspolicy
 - Fastighetsvärderingspolicy
 - Kommunikationspolicy
 - Personalpolicy

Årsstämman beslutade bland annat om att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 432 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 3 maj 2023.

Årsstämman omvalde Anette Asklin, Kjell-Åke Avestad, Lotta Mellström, Magnus Jacobson, Agneta Kores, Martin Lindgren och

Katarina Wählin Alm. Årsstämman valde även Anette Asklin till styrelseordförande.

Arbetstagarorganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerföreningen vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson och Mari Therus som ordinarie ar-

betstagarrepresentanter och Carl Rosberg som suppleant.

Efter årsstämman 2023 bestod styrelsen av sju stämموvalda ledamöter och tre arbetstagarrepresentanter. Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män.

Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

Årsstämma 2024

Nästa årsstämma kommer att hållas den 24 april 2024.

STYRELSE

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

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ägarpolicyn koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, vars aktier inte är marknadsnoterade, av Avdelningen för bolag med statligt ägande inom Finansdepartementet. Avdelningen analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelses sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och i enlighet med Jernhusens personalpolicy. Syftet är att alla, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, funktionshinder, etnisk och kulturell bakgrund eller religiös uppfattning, ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Personalpolicyn anger också att Jernhusen ska eftersträva en jämn könsfördelning i alla roller.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Ägarpolicyn är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetens- och erfarenhetsbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2023

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättnings- utskottet	Antal möten i revisionsutskottet	Antal möten i investerings- utskottet	Arvode för styrelsearbete, KSEK	Arvode för utskottsarbete, KSEK
Anette Asklin (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	13/13	9/9	8/8	6/6	291,1	94,9
Magnus Jacobson (ordförande i revisionsutskottet) ¹⁾	13/13		8/8	4/4	140,7	57,6
Kjell-Åke Averstad	13/13			6/6	140,7	20,4
Agneta Kores ¹⁾	13/13	9/9		4/4	140,7	34,1
Martin Lindgren	12/13			6/6	140,7	20,4
Lotta Mellström ¹⁾	13/13	9/9	8/8	4/4	-	-
Katarina Wählin Alm	10/13			6/6	140,7	20,4
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant) ¹⁾	10/13			4/4	-	-
Mari Therus (arbetstagarrepresentant) ¹⁾	13/13			4/4	-	-
Carl Rosberg (arbetstagarrepresentant) ²⁾	6/9			4/4	-	-

Efter årsstämman 2023 har det varit 9 styrelsemöten, 6 möten i ersättningsutskottet, 5 möten i revisionsutskottet samt 4 möten i investeringsutskottet. Utbetalt arvode avser kalenderåret 2023. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

1) Ledamot i investeringsutskottet sedan årsstämman 2023.

2) Ledamot i styrelsen och investeringsutskottet sedan årsstämman 2023.

med betydelse för Jernhusens verksamhet, utveckling och förhållanden i övrigt.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning och marknad, bland annat genom verksamhetsbesök, samt i policyer och system för intern kontroll och i riskhantering. [Styrelsens sammansättning framgår på sidan 21.](#)

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen ska behandla styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer relevanta lagar, regler, policyer och riktlinjer, bland annat Ägarpolicyn samt Koden.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget.
- Strategiska mål för hållbart värdeskapande.
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd.
- Policydokument såsom policy för hållbara affärer, kommunikationspolicy, finanspolicy, fastighetsvärderingspolicy och personalpolicy samt instruktion till vd.
- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal.
- Investeringar över 25 miljoner kronor.

Styrelsen har ett ansvar för att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret innehas av bolaget under vd:s ledning. Styrelsen

Jernhusens uppdrag enligt bolagsordningen

»Jernhusen ska, inom ramen för affärsmässighet, utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Inriktningen av verksamheten ska vara på stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Bolaget ska, i samverkan med transportsystemets aktörer, bidra till att de av riksdagen beslutade transportpolitiska målen uppnås. Bolaget ska vara ledande i utvecklingen av ett effektivt och hållbart transportsystem i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg.«

beslutar även om personalpolicy, där bland annat Jernhusens arbete för, och syn på, lika-behandling framgår. Arbetet följs upp årligen i samband med medarbetarundersökningarna och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. En kartläggning av löner, förmåner och andra ersättningar sker också regelbundet.

Styrelsen ska årligen lämna en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, [se sidan 24.](#)

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

Styrelsen är även ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete samt innehållet i den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelseordförande

Styrelseordförande ansvarar för att styrelsens arbete bedrivs effektivt, ser till att styrelsen erhåller tillfredsställande informations- och beslutsunderlag och att styrelsen fullgör sina uppgifter. Vd och styrelseordförande stämmer av inför varje styrelsemöte vilka frågor som ska tas upp på mötet. Styrelseordförande ansvarar även för att skriftligt samordna styrelsens syn i förhållande till ägaren i frågor av avgörande betydelse för bolaget, samt att föra ägardialog bland annat avseende uppföljning av mål.

Styrelsearbetet under 2023

Under 2023 hölls elva styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbets-

ordning, instruktion för vd samt firmateckningsrätt. På det konstituerande mötet beslutas även arbetsordningen för respektive utskott som bereder vissa frågor till styrelsen. Formella beslut tas inte i utskotten utan i styrelsen. Fyra av styrelsens sammanträden ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter och bokslutskommuniké.

Vid årets samtliga ordinarie styrelsemöten, förutom på det konstituerande styrelsemötet, 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 cfo, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året diskuterat Jernhusens tre huvudsakliga strategier Portföljstrategi, Förvaltningsstrategi och Utvecklingsstrategi för att säkerställa strategiernas fortsatta relevans för att nå de långsiktiga målen. Styrelsen har tillsammans med ledningen genomfört en risk-workshop. Vidare har styrelsen diskuterat klimatrelaterad rapportering enligt TCFD och EU-taxonomin samt kommande rapporteringskrav enligt CSRD, intern kontroll avseende bland annat finansiell rapportering.

Arbetsmiljö och andra säkerhetsfrågor, både i förvaltningen, projektverksamheten och på övergripande bolagsnivå, har varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Diskussioner har förts kring framtida finansiell ställning och finansieringsmöjligheter kopplade till grön finansiering i relation till projektutveckling.

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar, förvärv samt avyttringar, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året diskuterat utveck-

lingen av Jernhusens stationsnära områden. Vissa projekt har varit återkommande, bland annat Centralstaden Stockholm, Centralstaden Göteborg, utvecklingen av Hagalunds Depå och förvärv av mark i Arlöv utanför Malmö för att i framtiden kunna tillskapa ny depåkapacitet.

Styrelsen initierade också en process att rekrytera en ny vd efter att Kerstin Gillsbro meddelat att hon slutar som Jernhusens vd. Processen slutfördes 2024 och Biljana Pehrsson tillträder som ny vd i maj 2024.

Styrelsens utskott

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

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga le-

dande befattningshavare. Utskottet ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens principer följs vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. Utskottet ska vidare se till att Koden, i tillämpliga delar, följs och att ersättningsrapport upprättas. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2023 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR i alla möten.

Under 2023 sammanträdde ersättningsutskottet nio gånger. Ersättningsutskottet har av styrelsen fått i uppdrag att ansvara för rekryteringsprocessen av ny vd för bolaget vilket innebär att utskottet under året även haft löpande kontakt och ett antal arbetsmöten.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen och hållbarhets-

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2023	2022	2021	2020
Styrelseordförande	294 000	285 000	272 000	260 000
Styrelseledamot	142 000	138 000	131 000	125 000
Ordförande i revisionsutskottet	44 300	43 000	40 000	40 000
Ledamot i revisionsutskottet	34 000	33 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 900	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 600	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 900	30 000	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 600	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2023 till årsstämman 2024. Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna, hållbarhetsrapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utskottet utvärderar om Jernhusens interna kontroll är tillräcklig.

Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens principer för extern rapportering för bolag med statligt ägande följs. Under 2023 har dessutom särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kring kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD.

Revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen samt granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt säkerställer att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode.

Revisionsutskottet består sedan årsstämman 2023 av Magnus Jacobson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. I utskottets möten deltar Jernhusens vd, cfo och redovisningschef. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Revisionsutskottet sammanträdde åtta gånger under 2023. Vid fem 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 Policy hållbara affärer efterlevs samt vid behov revideras och utvecklas.

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar.

Mot bakgrund av en växande och alltmer komplex projektportfölj har styrelsen beslutat att Investeringsutskottet från och med årsstämman 2023 och initialt under en period om två år

ska bestå av styrelsens samtliga ledamöter. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och cfo samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2023 hölls sex sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2023 beslutade att arvode för styrelseordförande skulle höjas till 294 000 kronor per år och för övriga styrelseledamöter höjdes arvodet till 142 000 kronor per år. Arvode för ordförande i revisionsutskottet höjdes till 44 300 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i revisionsutskottet höjdes till 34 000 kronor per år. Arvode för ordförande i ersättningsutskottet respektive investeringsutskottet höjdes till 30 900 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i ersättningsutskottet respektive investeringsutskottet höjdes till 20 600 kronor per år. Stämman fastställde även, liksom tidigare år, att ingen ersättning utgår till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. [Läs mer om arvoden på sidan 19](#) och i [not 8](#).

Styrelsens egen utvärdering

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet rapporteras till Avdelningen för statligt ägande hos Finansdepartementet.

För 2023 genomfördes utvärderingen genom diskussion av förberedda frågeställningar i syfte att förbättra styrelsearbetet. Frågeställningarna rörde främst uppföljning av under året genomförda förändringar i styrelse- och utskottsarbetet.

Även styrelseutskotten utvärderar årligen sitt arbete i syfte att utveckla och förbättra utskottsarbetet. Resultatet återrapporteras till styrelsen.

REVISORER

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet med årsredovisningslagen. Årsstämman väljer revisor och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2023 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer. Huvudansvarig revisor är Helena Ehrenborg. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2024.

Revisorerna arbetar utifrån en revisionsplan och rapporterar löpande sina iakttagelser till revisionsutskottet. Revisorerna rapporterar till styrelsen i samband med att årsbokslutet och bokslutskommunikén fastställs av styrelsen.

Revisorerna inhämtar synpunkter från revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2023 deltog revisorerna vid fem av revisionsutskottets möten, vid ett möte med styrelsen utan närvaro

av personer från Jernhusens ledning, vid ytterligare ett styrelsemöte samt vid årsstämman.

STYRNING AV JERNHUSEN

Bolagsstämman har beslutat om bolagsordningen och de finansiella målen samt att Ägarpolicy:n ska gälla för bolaget. Tillsammans utför dessa ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, strategiska mål för hållbart värdeskapande samt affärsplan och budget.

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

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO 14001. 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 föreningar i mark och byggnader och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

En koncerngemensam projektleddningsmetodik, Jernboken, används. Denna inkluderar mallar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. Projektmetodiken har utvecklats successivt och det systemstöd som tillfördes 2021 har fortsatt att utvecklas under året och används nu för Jernhusens samtliga projekt. All projektverksamhet i Jernhusen ska utgå från Jernboken.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer. Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna uppförandekod

REVISOR

Helena Ehrenborg

Revisor i Jernhusen sedan 2017.

Huvudansvarig sedan 2017.

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Akademiska Hus, Specialfastigheter, Alecia Fastigheter, Bonnier Fastigheter och Serafingruppen.

Styrelse

**Anette Asklin**

Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i ersättnings- och investeringsutskottet samt ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Aranäs AB och styrelseledamot i Fabège AB, Elof Hansson Holding AB, Genova Property Group AB samt i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

Tidigare befattningar: Finansdirektör Castellum AB, Finanschef Västra Götalandsregionen, olika tjänster inom Nordbanken/Götabanken.

**Kjell-Åke Averstad**

Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1953

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH. och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.

Tidigare befattningar: Projektledare Arlandabanan, Regionchef Banverket Göteborg och Stockholm, Projektchef Citybanan i Stockholm, Projektägare på Statens fastighetsverk samt styrelseledamot Arlandabanan Projekt AB.

**Magnus Jacobson**

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i revisionsutskottet och ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1958

Utbildning: Ekonomutbildningen Uppsala universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag och egen konsultverksamhet.

Tidigare befattningar: CFO Kungsleden AB, CFO Norrporten AB, CFO Hufvudstaden AB.

**Agneta Kores**

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättnings- och investeringsutskottet.

Född: 1960

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Stena Fastigheter Göteborg AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Emils Kårhus AB, Emilias Kårhus AB samt styrelseuppdrag med koppling till Stena Fastigheter.

Tidigare befattningar: Länsöverdirektör och Landshövdingens ställföreträdare Länsstyrelsen Västra Götalands Län, Vd Familjebostäder Göteborg AB, Regionchef Banverket Västra regionen.

**Martin Lindgren**

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1977

Utbildning: Magisterexamen Företagsekonomi Högskolan Gävle, Fastighetsmäklare Malmö Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Affärsområdeschef/partner Colliers International Sverige AB.

Tidigare befattningar: Director of Operations Nordic, Unibail Rodamco Westfield, Head of Corporate Solutions Sweden JLL, Head of Retail Agency Sweden Jones Lang LaSalle, Försäljningschef/Uthyrningschef Jernhusen.

**Lotta Mellström**

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättnings-, revisions-, och investeringsutskottet.

Född: 1970

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd och bolagsförvaltare vid Avdelningen för bolag med statligt ägande på Finansdepartementet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LKAB.

Tidigare befattningar: Analytiker vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet/Finansdepartementet, Managementkonsult Resco AB, Controller inom Sydkraft- och ABB-koncernerna.

**Katarina Wählin Alm**

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1968

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Stadsutvecklingsdirektör Nacka Kommun.

Tidigare befattningar: Vd NCC Property Development Sweden, Fastighetsutvecklingschef Folksam, Projektutvecklingschef AP Fastigheter.

**Charlotte Mattsson**

Arbetsagarrepresentant sedan 2017.

Född: 1967

Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.

Andra väsentliga uppdrag: Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.

**Carl Rosberg**

Arbetsagarrepresentant sedan 2023.

Född: 1971

Utbildning: Kandidatexamen i byggteknik, Halmstad högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Byggprojektledare på Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Akademikerföreningen på Jernhusen.

**Mari Therus**

Arbetsagarrepresentant sedan 2021.

Född: 1967

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.

följs. Under 2023 har Jernhusen fortsatt arbetet med att ytterligare säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden.

Hållbarhetsfrågor i Jernhusen

Ägarpolicyn anger att bolag med statligt ägande ska integrera hållbart företagande i bolagsstyrningen och agera föredömligt inom området. Det framgår vidare att verksamheten ska drivas på ett sätt som gynnar en hållbar utveckling, det vill säga »en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov». Vägledande för arbetet är internationella riktlinjer, Agenda 2030 och FN:s Global Compact.

Av särskild vikt är att arbeta för en sund och säker arbetsmiljö, goda och anständiga arbetsvillkor, jämställdhet och mångfald, respekt för mänskliga rättigheter, minskad klimat- och miljöpåverkan, god affärsetik, aktivt antikorrupsionsarbete, säkerställande av att missbruk inte sker av särställningen såsom bolag med statligt ägande samt ansvarsfullt agerande inom skatteområdet.

Styrelsen har därför fastställt Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och antagit en policy för hållbara affärer där det bland annat slås fast att Jernhusen ska vara ett värderingsorienterat bolag. Hos Jernhusen ska hållbart företagande genomsyra hela Jernhusenkonglomeraten, med samtliga helägda dotterbolag, i beslut, planering, investeringar, inköp och rekryteringar. Hållbart företagande hos Jernhusen omfattar även verksamhet hos leverantörer, underleverantörer och andra externa parter som Jernhusen har affärsrelationer med.

Ledningsgruppen behandlar även regelbundet målen för att utvärdera och styra arbetet.

[Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på sidorna 8–9.](#)

Affärsområden

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

De två affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Affärsområdet Projektutveckling förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena. [Läs mer om verksamheten på sidan 3.](#)

Gemensamma enheter

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Ekonomi driver affärsplan- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom controlling, finans, finansiell rapportering, redovisning, skatt, juridik och informationssäkerhet.

HR driver och stödjer i frågor som berör kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.

Marknad och Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation.

Teknik och Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturkapital, IT, inköp samt bistår med teknisk expertis.

Ud och ledningsgrupp

Ud leder tillsammans med ledningsgruppen Jernhusens dagliga verksamhet. Ud 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 sammanträdde ledningsgruppen 15 gånger för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Ledningsgruppens fokus under året har inkluderat strategi och riskarbete i ett förändrat omvärldsläge. Riskarbetet har utvecklats genom att Bowtie – en ny modell för att utvärdera och analysera bolagets risker – har implementerats. Ledningsgruppen har även löpande diskuterat frågor kring framtida affärsmodeller och digitalisering och haft aktivt utbyte med internationella aktörer samt genomfört studiebesök. Under året har ledningsgruppen även utvecklat Jernhusens ekonomistyrning, nya analysverktyg och processen för övergripande affärsplanarbete. Ledningsgruppen har haft extra fokus på omkostnader, fastighetsportföljstrategi, arbetsmiljö, trygghet och säkerhetsarbete. [Ledningens sammansättning framgår på sidan 23.](#)

Utvärdering av vd

Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete under det gångna året. Styrelseordförande håller där efter 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 principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. Riktlinjerna anger bland annat att den totala ersättningen ska vara rimlig, måttfull och bidra till god etik och företagskultur. Rörig lön får inte utgå till ledande befattningshavare.

Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

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

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

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

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd byggs upp genom en premie-baserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år för de som omfattas av ITP2 och 66 år för de som omfattas av ITP1, med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet.

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.

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

Ersättningarna överensstämmer med regeringens principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2023 framgår av not 8. Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på jernhusen.se.

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 Christian Berner Tech Trade, JM och Sweden Green Building Council.

**Victor Josefsson**

Cfo

Anställd 2015 och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1985**Utbildning:** Kandidatexamen i ekonomi

Tidigare befattningar: Chef Finans Jernhusen, finans- och businesscontroller Jernhusen, hotellchef, affärsutvecklingsansvarig.

**Åsa Dahl**

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

Född: 1970**Utbildning:** Magisterexamen national-ekonomi

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

**Per Forsling**

Chef Teknik och Verksamhetsutveckling

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1974**Utbildning:** Civilingenjör

Tidigare befattningar: Chef Boende och lokaler Stockholmshem, Utvecklingschef Fastighetsägarna Stockholm, Verksamhetskonsult Meta, Energispecialist Lundbergs.

**Cecilia Pettersson**

Chef Affärsområde Projektutveckling

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.

Född: 1972**Utbildning:** Civilingenjör

Tidigare befattningar: Affärsutvecklingschef vid affärsområde Stationer samt olika ledar- och chefsbefattningar inom NCC och JM.

**Peter Larsson**

Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler

Anställd 2011 och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1969**Utbildning:** Maskiningenjör

Tidigare befattningar: Fastighetschef Jernhusen, regionchef sydväst Jernhusen och affärsutvecklare Jernhusen, platschef Bombardier underhållskontrakt Västtrafik, Sitemanager Adtranz China, Serviceingenjör ABB.

**Cecilia Österholm**

Chef Marknad och Kommunikation

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1974**Utbildning:** Bachelor of Arts (Media & Kultur) University of the Arts

Tidigare befattningar: Marknad- & Kommunikationschef Alecia Fastigheter, Epicenter. Marknad- & Kommunikationsansvarig AMF Fastigheter, Projektledare PR och Public Affairs AMF.

**Sofia Campos**

Tillförordnad Chef HR

Konsult sedan maj 2023 och adjungerad i ledningsgruppen sedan december 2023.

Född: 1975

Utbildning: Kandidatprogrammet Personal, arbete, organisation vid Stockholms universitet.

Tidigare befattningar: Head of HR Nexus, HR Director CGI Stockholm, HR Director Visma Commerce.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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 aktiebolagslagen (ABL) kapitel 6, §6, 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 vd. Utskotten är beredande och utskotten har ansvar för att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (Policy hållbara affärer, kommunikationspolicy, personalpolicy, finanspolicy och fastighetsvärderingspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Jernhusens arbete för och syn på likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. [Läs mer om styrelsens arbete på sidan 18.](#)

RISKHANTERING

Jernhusen arbetar med risker i alla processer och har en strategisk riskmodell 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 ledningsgruppen och styrelsen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas. Under 2023 har Jernhusen även använt analysmetoden bowtie för några risker med en bedömd hög konsekvens.

[Läs mer om riskarbetet på sidorna 28–32.](#)

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

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den av styrelsen beslutade kommunikationspolicyen slår fast att all informationsgivning ska präglas av öppenhet och vara korrekt,

relevant och tillförlitlig. Alla medarbetare har tillgång till policyer, riktlinjer och instruktioner på Jernhusens intranät. Genom artiklar på intranätet och vid de informationsträffar vd regelbundet håller med alla medarbetare betonas vikten av att följa de regler som finns och förändringar i regelverket uppmärksammas.

UPPFÖLJNING

Uppföljning sker genom övervakning och utvärdering av interna kontrollsystem samt rapportering av avvikelser. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från den översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari-september samt från revisionen av årsboksutet för styrelsen.

Uppföljningar för att säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet görs av styrelse, 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 revisionsutskottet samt till styrelsen om sin syn på hur den interna kontrollen fungerar avseende den finansiella rapporteringen.

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	26
Riskhantering	28
JERNHUSEN OCH KLIMATFÖRÄNDRINGARNA – RISKER OCH MÖJLIGHETER	33
BOKSLUT KONCERNEN	
Rapport över totalresultat	40
Kommentar till rapport över totalresultat	41
Rapport över finansiell ställning	43
Kommentar till rapport över finansiell ställning	44
Eget kapital	45
Kassaflödesanalys	46
Kommentar till kassaflödesanalys	47
BOKSLUT MODERBOLAGET	
Resultaträkning	48
Balansräkning	49
Eget kapital	50
Kassaflödesanalys	51

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	52
NOTER	
Not 1 Segmentsrapportering	56
Not 2 Koncerninterna transaktioner	58
Not 3 Transaktioner med närstående	58
Not 4 Fastighetsintäkter	59
Not 5 Fastighetskostnader	59
Not 6 Central administration och strategisk utveckling	60
Not 7 Ersättning till revisorer	60
Not 8 Personal och styrelse	61
Not 9 Försäljning aktier i dotterbolag	63
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter	63
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	63
Not 12 Skatt	63
Not 13 Förvaltningsfastigheter	64
Not 14 Leasingavtal	65
Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar	66
Not 16 Andelar i koncernbolag	67
Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures	68
Not 18 Kundfordringar	68
Not 19 Övriga fordringar	69
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69
Not 21 Eget kapital	69
Not 22 Uppskjuten skatt	70
Not 23 Räntebärande skulder	70
Not 24 Avsättningar	71
Not 25 Övriga skulder	71
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71
Not 27 Ställda panter och eventalförpliktelser	72
Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	72
Not 29 Händelser efter balansdagen	73
UNDERTECKNANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN	74

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), org.nr 556584-2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

VERKSAMHET

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen men också andra kommersiella fastigheter i våra stationsområden.

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där de flesta av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling.

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2023 uppgick till 22 miljarder kronor och omsättningen 2023 uppgick till 1 827 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 144 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 537 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

[Se även resultat- och balansräkningskommentarer på sidorna 41–42 och 44.](#)

RÄKENSKAPSÅRET OCH FRAMTIDA UTVECKLING

År 2023 har präglats av en osäker omvärld med geopolitiska spänningar och krig i Ukraina och Mellanöstern. Parallellt med detta har det ansträngda makroekonomiska läget med en hög inflation och höga räntor kvarstått.

Framtida osäkerhet gällande hyror och risker i kombination med högre finansieringskostnader påverkar direktavkastningskraven som har ökat under året vilket har en negativ påverkan på fastighetsvärdena. Jernhusen har en tydlig strategi för fastigheter längs den svenska järnvägen. Merparten av intäkterna kommer från depåverksamheten och resandehandel på stationerna, alltså intäkter som är kopplade till tågresandet som bedöms ha en stark framtida tillväxt. Intäkter från depåer och stationer har även historiskt varit robusta i ett svagare konjunkturläge. Vad gäller kontorsmarknaden är Jernhusens bedömning att efterfrågan på kontorslokaler i centrala och kollektivtrafknära lägen kommer att ha en relativ fördel med högre efterfrågan än lokaler i andra lägen.

En stark finansiell ställning i kombination med stabila intäkter i förvaltningen skapar förutsättningar för Jernhusen att även i ett sämre konjunkturläge fortsätta investera i både befintligt och nytt fastighetsbestånd. Jernhusens största utvecklingsprojekt omfattar miljardinvesteringar de närmaste åren. Inom Centralstaden Göteborg

utvecklar bolaget Park Central, i samarbete med NCC, och Nya Stationshuset i egen regi, som båda ska stå färdiga inför att Västlänken öppnar i slutet av 2026. Pågående ny- och tillbyggnationer av kontors-, stations- och depåfastigheter omfattar cirka 81 000 kvm BTA och återstående investeringar om cirka 4 400 MSEK. I Stockholm planerar Jernhusen för att utveckla området kring Stockholms Centralstation genom utvecklingen av Centralstaden Stockholm, som bland annat består av en överdäckning av stora delar av spårområdet och uppförandet av stations- och kontorsbyggnader ovanpå överdäckningen. Arbetet med ny detaljplan är påbörjad och under året har mycket fokus legat på förberedelsearbete inför det förestående plansamråd med Stockholms stad som kommer att äga rum under 2024. I Arlöv utanför Malmö har Jernhusen förvärvat mark för att skapa förutsättningar för att möta det ökade behovet av depåkapacitet, drivet av den tillväxt i resande på järnväg som skett historiskt och som förväntas fortsätta, inte minst till följd av den nya järnvägs- och vägtunnel mellan Tyskland och Danmark som planeras att tas i bruk 2029.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Jernhusen förvärvade byggrätten till Göteborgs nya stationshus Centralen som kommer att stå i förbindelse med Västlänken.
- NCC Property Development förvärvade 50

procent av aktierna i det bolag som äger projektet Park Central i Göteborg, i syfte att tillsammans med Jernhusen uppföra 40 000 kvm kontor och stationsfunktion. I december tecknades det första hyreskontraktet om 3 900 kvm kontor i byggnaden.

- Tre fastigheter i Arlöv utanför Malmö har förvärvats och tillträtts. Tillsammans med tidigare förvärvad men ännu ej tillträd mark skapar det förutsättningar för att möta det ökade behovet av depåkapacitet i området.
- Gröna obligationer om 2 400 MSEK emitterades och både gröna företagscertifikat och lån introducerades, vilket nu innebär att Jernhusen uppnått målet om 100 procent grön finansiering.
- S&P Global bekräftade Jernhusens kreditrating A med stabila utsikter.
- Tillbyggnaden på Sävenäs Depå utanför Göteborg togs i bruk, varigenom ytterligare 4 900 kvm BTA depåkapacitet tillskapades.
- Uppsala Centralstation utsågs till Årets Station av Konsumentorganisationen Resenärerna.
- Kerstin Gillsbro informerade att hon slutar som Jernhusens vd under våren 2024.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2024 att ändra det finansiella målet för belåningsgrad till 40–50 procent, från nuvarande 45–55 procent.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Per den 31 december 2023 hade Jernhusen 185 medarbetare, varav 178 var anställda i moderbolaget. Bredden i verksamheten gör att många olika yrkesgrupper är representerade, bland annat projektledare, fastighetsförvaltare, arkitekter och trafiksäkerhetssamordnare.

För att Jernhusen ska lyckas med de planerade utvecklingsprojekten och växa inom förvaltningsaffären är det viktigt att medarbetarna fortsätter att utvecklas och har rätt samlad kompetens. Under 2023 har identifierade målgrupper bland Jernhusens medarbetare utbildats i bland annat datadrivna arbetssätt, trafiksäkerhet, klimatberäkningar och klimatrisker, arbetsmiljöfrågor och Jernhusens projektstyrningsmodell Jernboken.

Jernhusens uppförandekod för medarbetare är, tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter, basen i arbetet med värderingar och affäretik. I kombination med ett tydligt kund- och resultatfokus är uppförandekoden en förutsättning för att driva verksamheten framåt. För att Jernhusen ska lyckas i sitt uppdrag är det viktigt att medarbetarna mår bra och har ett hållbart arbetsliv. Kraven på såväl organisation som individ förändras ständigt och Jernhusen strävar efter att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska bibehålla sin motivation och sitt engagemang.

2023 års medarbetarundersökning genomfördes i september och hade en svarsfrekvens på 96 procent. I undersökningen ingår rekommendationsindexet eNPS (Employee Net Promoter Score), som visar i hur stor grad

medarbetarna är beredda att rekommendera Jernhusen som arbetsgivare. Årets eNPS blev +35, att jämföra med +31 vid motsvarande mätning föregående år och branschindex +16. För övriga index som mäts (Ledarskap, Teameffektivitet samt Organisatorisk och social arbetsmiljö) är resultatet i nivå med föregående år.

Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande handlar om trygghet och säkerhet för alla som vistas på bolagets fastigheter. I egenskap av arbetsgivare har Jernhusen ett särskilt ansvar för att se till att medarbetare inte skadas eller far illa på arbetsplatsen. För tredje året i rad deltog Jernhusen i Håll Nollan, en branschgemensam satsning på att minska skador och olyckor i byggbranschen avseende både fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

HÅLLBARHETS- OCH BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten är en integrerad del av årsredovisningen. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport, vilken omfattas av följande sidor: [affärsmodell 2-3](#), [risker 28-32](#), [styrning 6, 8-9, 11-13, 27](#), [resultat 81-103](#). Bolagsstyrningsrapporten finns på [sidorna 16-24](#).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 357 miljoner kronor, eller 89,25 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Fritt eget kapital i moderbolaget

SEK	2023
Balanserade vinstmedel	3 445 739 985
Årets resultat	876 518 297
Summa	4 322 258 282

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2023
Till aktieägarna utdelas	357 000 000
I ny räkning balanseras	3 965 258 282
Summa	4 322 258 282

Risker och riskhantering

Jernhusen ska ge en god avkastning med optimal finansiell ställning och driva en hållbar och sund verksamhet. Utifrån detta har ägaren beslutat om finansiella mål och styrelsen har beslutat om strategiska mål för hållbart värdeskapande för Jernhusen. För att uppnå målen behöver risker och möjligheter hanteras på bästa sätt.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, minimera och omhänderta de risker som kan innebära att Jernhusen inte uppnår såväl kort- som långsiktiga mål. Riskhantering sker på flera nivåer i Jernhusen och involverar alla medarbetare. Genom löpande omvärldsbevakning följs och bevakas trender, särskilt inom fastighetsbranschen och transportbranschen. Med utgångspunkt i Jernhusens strategier och mål genomför styrelse och bolagsledning årligen en bedömning av vilka risker som är väsentliga på en bolagsövergripande nivå.

De identifierade riskerna beaktas i strategiarbetet samt i den årliga affärsplane- och budgetprocessen. Vd och bolagsledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammantaget är omhändertagna. Ytterst säkerställer styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Inom respektive ansvarsområde utförs även löpande riskbedömningar.

De bolagsövergripande riskerna omfattar 17 riskområden som kopplas till de strategiska målen för hållbart värdeskapande. Risknivån för respektive riskområde bedöms som låg, medel eller hög utifrån sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens det kan få för möjligheten att nå Jernhusens mål. Under året har styrelse och bolagsledning genomfört riskworkshops utifrån bolagets strategiska

målområden och använt analysmetoden Bowtie för några risker med hög konsekvens. Bowtie är en riskanalysmetod som belyser orsaker och konsekvenser och som har stort fokus på förebyggande och begränsande barriärer. Dessa barriärer ger en tydlig bild av vilka aktiviteter bolaget behöver arbeta med för att säkerställa en effektiv riskhantering, framför allt på en övergripande nivå då aktiviteter kan samordnas.

Jernhusens påbörjade arbete med implementering av CSRD har också bidragit till ökad förståelse för vilka risker och möjligheter som är väsentliga att hantera för att nå de strategiska målen för hållbart värdeskapande. Jernhusens befintliga riskarbete har varit till stor nytta i arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen och kommer successivt att integreras fullt ut i det nya arbets- och rapporteringssättet.

Sedan föregående år har risken för ett varumärket skadas och risken att Jernhusen inte når klimatmålet lagts till de bolagsövergripande riskerna. Sannolikheten för att risker gällande skattekostnader och finansiell rapportering skulle påverka möjligheten att nå Jernhusens mål bedöms som liten och dessa risker ingår därför inte längre i de risker som hanteras på en bolagsövergripande nivå.

RISKER KOPPLADE TILL STRATEGISKA MÅL FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Mål	RISKOMRÅDE	SANNOLIKHET	KONSEKVENNS	FÖRÄNDRING
Säkert sunt och tryggt för alla				
	1. Arbetsmiljöansvar	Medel	Låg	<>
	2. Etiskt agerande	Låg	Låg	<>
	3. Kriser	Medel	Medel	<>
	4. Medarbetare - kompetensförsörjning	Låg	Medel	<>
Lönsam tillväxt				
	5. Makroekonomiska risker	Hög	Hög	<>
	6. Politiska beslut	Låg	Låg	<>
	7. Fastighetsportföljen	Medel	Medel	<>
	8. Projektverksamhet	Hög	Hög	<>
	9. Fastighetsintäkter	Medel	Medel	<>
	10. Fastighetsutgifter	Medel	Medel	<>
	11. Ny teknik som påverkar marknader och produkter	Medel	Medel	<>
	12. Varumärkesrisk	Låg	Medel	Ny
	13. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	<>
	14. Ränterisk	Hög	Hög	<>
Klimatneutralt				
	15. Klimatförändringar	Medel	Medel	<>
	16. Miljöpåverkan	Låg	Låg	<>
	17. Svårt att nå klimatmål	Hög	Hög	Ny

Riskenivå jämfört med föregående år:

▲ ökad risknivå <> oförändrad risknivå ▼ minskad risknivå

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyresintäkter	+/-10	+/-144
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	-/+13
Drift- och energikostnader	+/-10	-/+ 48
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-1 071/+1 180
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	-/+18

SÅKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA

RISK	HANTERING		
1. Arbetsmiljöansvar			
I all verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledningar finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större arbetsmiljörisiker. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktiga för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. Jernhusen fastigheter ska vara säkra för besökare, medarbetare, våra hyresgäster	och underleverantörer. Inom våra depåområden är Jernhusen infrastrukturförvaltare, vilket är en tillståndspliktig verksamhet där tillstånd utfärdas av Transportstyrelsen. I våra byggprojekt är det viktigt att Jernhusen och anlitade underentreprenörer säkerställer att säkerhetsrutiner finns och följs så att inga människor skadas.	Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är "säkert, sunt och tryggt för alla". Målet syftar till att minska risken för olyckor, säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra den upplevda tryggheten på stationerna. Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, besökare, hyresgäster eller underleverantörer skadas fysiskt eller psykiskt i och i	anslutning till Jernhusens fastigheter. För att säkerställa trafiksäkerheten inom våra depåområden finns ett säkerhetsstyrningssystem som följs upp månadsvis. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Jernhusen är även medlemsföretag i organisationen Håll Nollan som har visionen att ingen ska skada sig på byggarbetsplatsen.
2. Etiskt agerande			
Det finns en risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitar agerar på ett sätt som uppfattas som otillbörligt eller oetiskt. Det kan medföra skada för enskilda individer men även påverka Jernhusens varumärke och resultat negativt. Jernhusen påverkar, direkt	och indirekt, många människors liv och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individens mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende.	För att hantera risken för otillbörligt och oetiskt agerande har Jernhusen en strukturerad process för inköp och uthyrning. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Det sker ett löpande arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och vår uppförandekod. Utbildning genomförs löpande för medarbetarna i uppförandekoden och i riktlinjen avseende extern	representation och motverkande av korruption, vilken baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som Styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt. Exempel på affäretiska dilemman beskrivs på intranätet. Jernhusen har en visselblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.
3. Kriser			
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, händelser som gör våra byggnader obrukbara, attacker mot IT-system, andra brott och pandemier. Terroristattacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Jernhusens byggnader kan drabbas av brand, vattenskada, skadegörelse eller annan olycka som kan innebära skada för människor och på byggnader. Även attacker mot	Jernhusens IT-system, intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor och byggnader, förlorad information och skada för Jernhusens varumärke. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter.	Risken för antagonistiska hot som terrorattacker hanteras genom löpande samverkan med myndigheter och polis. Jernhusen genomför årligen krisövningar för egen personal samt arbetar aktivt tillsammans med Trafikverket och trafikhuudmän med att planera och genomföra övningar som förberedelse för allvarliga hot och händelser. Jernhusen bedriver löpande ett förebyggande säkerhets- och trygghetsskapande arbete för att våra fastigheter och områdena omkring dessa ska kännas trygga samt ett förebyggande	arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom och människor. Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade. Jernhusen genomför tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester. Risken för nya pandemier kan Jernhusen inte vidta några åtgärder mot men det strukturerade arbetssätt som Jernhusen under pandemin upprättade tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners kan ligga till grund för hantering av eventuella nya kriser.
4. Medarbetare – kompetensförsörjning			
För Jernhusen har varje kund- och resenärskontakt stor påverkan på hur bolagets erbjudande, kvalitet och service uppfattas. Medarbetarnas engagemang är en central drivkraft vad gäller kundnöjdheten, och därmed även centralt för bolagets resultat på lång sikt. Förmågan att attrahera	och utveckla talanger samt att bygga en god service- och företagskultur är därmed avgörande.	Jernhusen har en strukturerad process för rekrytering och bra samverkan med flera aktörer för att hantera rekrytering och bemanning. I varje process utgår vi från vår medarbetar- och ledarprofil som utgör en koncerngemensam värdegrund. Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med	kompetens- och ledarskapsutveckling. Jernhusen genomför medarbetarundersökningar för att förstå vad medarbetarna tycker ska utvecklas och förändras för att Jernhusen fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare.

RISKER OCH RISKHANTERING

LÖNSAM TILLVÄXT

RISK	HANTERING		
5. Makroekonomiska risker			
Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, inflation, tillväxt och sysselsättning. Minskad efterfrågan i ekonomin och inom olika lokaltyper påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket leder till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt ingen eller låg indexuppräknning av	befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.	Aktiv omvärldsbevakning. Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent, eller lägre. En väl sammansatt kontraktstportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktstorlek. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Jernhusen arbetar aktivt för att bidra till att öka det kollektiva resandet. Fler resenärer, fler tåg och mer gods som fraktas på järnväg stärker marknadsvärdet för Jernhusens stationer, depåer, kombiterminaler och stationsnära	fastigheter. Det finns en osäkerhet kring hur efterfrågan på kontorslokaler kommer att påverkas när fler väljer att arbeta mer hemifrån än före pandemin. Jernhusen analyserar hur kontorsefterfrågan kommer att förändras. Våra slutsatser så här långt är att våra stationsnära lägen snarare har ökat i attraktivitet efter pandemin då många söker ett kontor som är mer av en mötesplats. Våra tillgängliga lägen blir då särskilt attraktiva. Själva kontorsprodukten kan behöva förändras och vi följer noga utvecklingen.
6. Politiska beslut			
Politiska beslut kan innebära förändrade förutsättningar för Jernhusens verksamhet. Politiska beslut inom infrastruktur kan påverka Jernhusens affär både positivt och negativt. Förändringar i plan- och bygglagstiftning med mera kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar	alternativt medföra fördyrningar vilket leder till lägre avkastning. Ändrade skattelagar kan ge högre skattekostnader och därmed lägre avkastning på eget kapital. Dataskyddsförordningen (GDPR) innebär högre krav än tidigare personuppgiftslag och betydligt högre sanktionskostnad vid fel.	Jernhusen följer utvecklingen avseende politiska beslut och lagar, förordningar, domstolsbeslut, regler och praxis inom de områden som är väsentliga för bolaget och förbereder	oss inför de förändringar som påverkar Jernhusen. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
7. Fastighetsportföljen			
Värdenedgång i fastighetsbeståndet kan ha makroekonomiska orsaker som påverkar direktavkastningskrav, hyresnivåer med mera men en värdenedgång kan även avse fastigheter på en ort eller en enskild fastighet på grund förändrade förutsättningar för orten, fastighetens läge eller fastighetens kassaflöde etc. Jernhusens fastigheter påverkas av utvecklingen av resande på järnväg samt	utvecklingen av storstadsregioner och främst inom lokaltyperna handel, service, restaurang, kontor, hotell och depåer. Värdeförändringar på fastigheter påverkar både resultaträkning och balansräkning samt soliditet och belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan innebära att villkor i kreditavtal bryts vilket leder till fördryad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning.	Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent, eller lägre. Jernhusens fastighetsportfölj innehåller flera olika typer av fastigheter vilket minskar riskexponeringen. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter på tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte blir för hög. För att starta en byggnation av en fastighet	kan det finnas villkor om uthyrningsgrad. För att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden sker en löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis görs en intern värdering av fastighetsportföljen. Externvärdering utförs årligen av de fastigheter som tillsammans motsvarar minst 80 procent av marknadsvärdet.
8. Projektverksamhet			
Projektverksamheten innefattar ett antal risker som vid negativt utfall kan påverka bolagets möjlighet att nå både strategiska mål för hållbart värdeskapande och finansiella mål. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning och förändrade projektvolymen under planprocessen.	I genomförandefasen finns risker som kan innebära ökade kostnader, tidsförskjutning med mera. Det avser produktionsrisker som till exempel tillgång och val av leverantörer, försening i leveranser av material, ökade materialkostnader, entreprenadform, tekniskt utförande samt marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk, felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål.	Huvuddelen av aktiviteterna för att hantera riskerna i projektverksamheten sker i respektive projekt. Jernhusen säkerställer en god projektverksamhet genom att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare och säkerställa att det finns bra stöd för en strukturerad projekthantering. Det finns en tydlig intern beslutsgång för investeringsbeslut och större investeringsbeslut hanteras i Jernhusens affärsråd och därefter i styrelsens investeringsutskott före beslut i styrelsen. Som underlag för investeringsbeslut finns bland annat en investeringskalkyl för bedömning av investeringens bidrag till lönsam tillväxt på kort och lång	sikt, en klimatkalkyl för bedömning av investeringens klimatpåverkan samt beskrivning vilken nytta investeringen bidrar till, som till exempel ökat kollektivt resande. Det sker en löpande uppföljning av projekten. Projekt över 100 MSEK revideras av externa projektrevisorer som bland annat följer upp att projekten arbetar enligt den interna projektstyrningsmodellen Jernboken. Att arbeta enligt Jernboken minskar våra projektrisker, ökar vår effektivitet och projektkvalitet, skapar gemensam rapportering och uppföljning samt förbättrar erfarenhetsåterföringen.
9. Fastighetsintäkter			
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad/ökad efterfrågan på Jernhusens lokaltyper, sjunkande/höjda marknadshyror, ökande/sänkt vakansgrad, konkurser, indexuppräknning av hyresintäkter. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Intäkterna från kringtjänster,	till exempel reklam och parkering är rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet och resandeströmmar.	Jernhusen arbetar systematiskt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för resenärer och besökare. Kontraktstportföljen omfattar ett stort antal avtal med flera olika hyresgäster i olika branscher. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturyckeln. Erfaren och kompetent förvaltningspersonal arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strategiskt	viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i uthyrningsbart skick. Vi mäter kundnöjdhet (NKL) årligen för att kunna utveckla våra kunderbjudanden utifrån kundernas synpunkter. Löpande omvärldsanalys ger information om förändringar som kan påverka fastighetsintäkterna och Jernhusen agerar aktivt på denna information.

RISKER OCH RISKHANTERING

RISK	HANTERING		
10. Fastighetsutgifter			
Avser risker för kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket medför ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även	infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket också kan innebära höga underhålls- och investeringsutgifter. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter.	Uidarefakturerering till hyresgästerna av rörliga kostnader som el och värme. Jernhusen arbetar kontinuerligt med driftoptimering och energieffektivisering för att sänka Jernhusens och hyresgästernas kostnader. För alla hyresavtal finns en gränsdragningslista som reglerar vad som betalas av Jernhusen och vad som betalas av hyresgästen.	Jernhusen bedriver ett aktivt inköpsarbete och har en stor andel ramavtal med leverantörerna för att säkerställa att inköp sker på kommersiella villkor och för att minimera risker för oförutsedda ökade fastighetskostnader. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för varje fastighet för att optimera underhållsutgifterna över tid.
11 Ny teknik som påverkar marknader och produkter			
Ny teknik kan påverka marknader och produkter. Den tekniska utvecklingen går snabbt och de bolag som inte anpassar sin verksamhet och erbjudanden utifrån dessa nya förhållanden riskerar att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Inom fastighetsförvaltningen utvecklas nya digitala lösningar som ersätter gammal teknik. Det innebär dock stora	investeringar att byta ut den gamla tekniken mot den nya. Kunderna efterfrågar nya tekniska lösningar och tjänster samt flexibla kontorskoncept. Nya tekniska lösningar kan innebära att nya aktörer kan komma in på marknaden och erbjuda det kunderna efterfrågar. E-handeln ökar vilket innebär färre inköp i de fysiska butikerna, vilket kan leda till att butiker efterfrågar mindre lokalytor eller stänger.	Jernhusen bevakar marknaden vad det gäller teknisk utveckling och kundernas efterfrågan. Jernhusen strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med ett nära samarbete med kunder och leverantörer. Nya digitala lösningar utvecklas utifrån kundernas önskemål. Jernhusen fortsätter arbetet med att digitalisera bolagets fastigheter för att nå en effektivare förvaltning.	Jernhusen har under 2023 tagit fram en färdplan för digitalisering för att tydliggöra arbetet med digitalisering. Avsikten med färdplanen är att skapa riktning och mål i digitaliseringsarbetet, att etablera metod för prioritering bland olika projektförslag med koppling till digitaliseringsarbetet samt etablera gemensamt språk kring digitaliseringen.
12. Varumärkesrisk			
Ett skadat varumärke kan uppstå av många orsaker. Det kan vara orsaker som Jernhusen råder över, till exempel mindre attraktiva erbjudanden och tjänster, dåligt genomförda projekt, otrygga och misskötta fastigheter. Men även orsaker som Jernhusen inte har lika stor rådgighet över, såsom låg punktlighet och stabilitet i järnvägssystemet, andra aktörers agerande eller hur opinionen uppfattar Jernhusen.	Konsekvenserna av ett skadat varumärke spiller över på flera områden, såsom samarbeten med olika intressentgrupper, möjligheten till finansiering, framtida marknadsposition, ägarens syn på bolaget, möjlighet att behålla och rekrytera personal med mera.	För att minska risken för ett skadat varumärke och i stället gynnas av att ha ett starkt och positivt varumärke har Jernhusen som bolag en tydlig roll och ett uppdrag att främja kollektivt resande och gods på järnväg. Tillsammans med trafikoperatörer och andra intressenter utvecklar Jernhusen depåer för att säkerställa att det finns kapacitet för service och underhåll av tågfordon. På våra stationer arbetar vi utifrån tanken om ordning och reda med hjärtat för att säkerställa trygghet för de resenärer, besökare och personal	som vistas och arbetar på våra stationer. I våra befintliga fastigheter och i våra utvecklingsprojekt vill vi ha en bra dialog med alla intressenter. Jernhusen har en strukturerad process för inköp och uthyrning för att säkerställa att de vi samverkar med följer Jernhusens hållbarhetskrav och uppförandekod. Jernhusen har en uppförandekod som alla medarbetare känner till och det sker löpande utbildning om uppförandekoden.
13. Refinansieringsrisk			
Refinansieringsrisken avser svårigheter med att refinansiera låneförfall eller att finansiering kan erhållas men till högre kreditmarginaler. Begränsad tillgång till finansiering påverkar Jernhusens möjlighet att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt fastighetsbestånd. Alternativt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler	som kan innebära problem att nå det finansiella målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad. Det faktum att rådande marknadsläge har inneburit en realisering av den faktiska risken i form av högre kreditmarginaler föranleder ingen förändring i bedömning kring vare sig sannolikheten eller konsekvensen av risken.	Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Jernhusen har flera finansieringskällor, flera långivare och outnyttjat kreditutrymme. Utöver	detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i finansieringen. Jernhusen följer aktivt kapitalmarknaden för att kunna agera med relativt kort varsel vid förändringar på marknaden. Jernhusen har en finanspolicy och finansiella mål som fastställer riskmandat.
14. Ränterisk			
Risk för negativ resultat- och kassaflödesmässig påverkan beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Marknadsräntan påverkas bland annat av centralbankernas penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt, medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. Större	negativa förändringar kan innebära att Jernhusen inte klarar det finansiella målet med en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. En stigande ränta över tid innebär höjda räntekostnader långsiktigt vilket har en påverkan på lönsamheten om inte förändringar i räntekostnader kan kompenseras av motsvarande resultatförbättringar i verksamheten.	En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Jernhusen har processer och rutiner för en effektiv hantering av ränte-	risken samt att räntekostnaden säkras utifrån mandaten i finanspolicyn som innebär en finansiell begränsning i 1 till 5 år räntebindning.

KLIMATNEUTRALT

RISK	HANTERING		
15. Klimatförändringar			
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden som skyfall, stormar och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det en risk för skador på egendom och för verksamheten i fastigheten på grund av översvämningar, bränder eller att byggnaderna inte klarar av de nya väderförhållandena och förändrade temperaturer. Omfattande politiska, juridiska, tekniska och	marknadsmässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle. Detta kan innebära ökade kostnader för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter.	Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är att bli klimatneutralt, vilket innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverat klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045. Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Miljöinventering	pågår av fastighetsbeståndet för att identifiera vilka risker som finns och utifrån detta upprättas underhållsplaner för att öka fastigheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
16. Miljöpåverkan			
Fastighetsverksamheten har hög miljöpåverkan bland annat på grund av hög energianvändning samt materialanvändning, främst stål och betong och avfall vid ny-, till- och ombyggnad. På ett antal av Jernhusens fastigheter finns markföroreningar vilka kan innebära en risk att påverka människor och miljö negativt. I den verksamhet som bedrivs på fastigheterna finns det risk för nya förore-	ningar som utsläpp av olja, kemikalier och andra miljöfarliga ämnen.	Miljöarbetet är en integrerad del av verksamheten. Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverat klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutral 2045. Hur Jernhusen ska uppnå detta beskrivs i Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen. Jernhusen arbetar aktivt med att minska energianvändningen med målet att halvera användningen av köpt energi för våra fastigheter till år 2030 jämfört med år 2008. För samtliga projekt ska det finnas en klimatkalkyl som visar på investeringens netto påverkan under sin livscykel. Vid val av byggnadsmaterial	ska Jernhusen alltid göra medvetna val i syfte att minska vår klimatpåverkan. Merparten av de byggnader som Jernhusen äger har genomgått en miljöcertifiering. Jernhusen arbetar systematiskt med att kartlägga och hantera samtliga fastigheters markföroreningar fram till 2025. Därmed reduceras risken för påverkan av markföroreningar för människor och miljö. Kostnader för sanering av historiska föroreningar täcks i många fall av staten genom Miljögarantin, ett avtal som tecknades i samband med att Jernhusen bildades 2001.
17. Svårt att nå klimatmål			
Hög efterfrågan på nödvändiga klimatsmarta material och tekniker riskerar leda till brist på tillgång respektive höga priser vilket kan försena, fördyra eller försämma omställningen till klimatneutral värdekedja. Otillräcklig styrning i projekten	mot målgränsvärden för klimatpåverkan samt bristande kompetens, metoder och stöd medför risk att vi inte får full effekt i klimatomställningen.	Projektering av klimatsmarta material och konstruktioner redan från tidiga skeden skapar förutsättningar för att säkra tillgång till strategiskt viktiga resurser. Fortsatt utveckling av metoder, processer och kompetens inom bolaget, exempel-	vis utbildningar och vår Färdplan för klimatneutralitet. Kravställen gentemot leverantörer som skapar mekanismer som prioriterar klimatprestandan.

Jernhusen och klimatförändringarna – risker och möjligheter

Jernhusen påverkas av ett förändrat klimat, av ökade regleringar för att minska klimatförändringarna och av ändrade beteenden och krav från kunder och andra intressenter. Påverkan kan vara såväl positiv som negativ. För att säkerställa att Jernhusen står väl rustat för att möta klimatrelaterade risker och tillvarata möjligheter i omställningen till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp har vi genomfört klimatanalyser enligt TCFD.

KLIMATSCENARIOANALYSER

Jernhusen gör en årlig kartläggning av de risker som kan innebära att bolaget inte uppnår kort- och långsiktiga mål, bedömer deras sannolikhet och finansiella påverkan samt planerar för hur de ska hanteras. Detta arbete beskrivs närmare på [sidan 28](#). Insikten om risker relaterade till klimatförändringar fördjupas genom scenarioanalyser med utgångspunkt i rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) för klimatrelaterade risker och möjligheter.

I scenarioanalyserna har två scenarier som utarbetats av FN:s klimatpanel, IPCC, använts;

RCP 2.6, som innebär att Parisavtalet i princip uppnås, och RCP 8.5, som innebär fortsatt höga utsläpp av koldioxid. Grunden till arbetet är de workshops som genomförts tillsammans med två andra statligt ägda fastighetsbolag under ledning av klimatexpertis från SMHI för två år sedan. Riskerna och möjligheterna har därefter diskuterats i Jernhusens ledningsgrupp och styrelse som del i det ordinarie riskarbetet. Därefter har skrivbordsanalyser på fastighetsnivå utförts, i enlighet med EU:s gröna taxonomi. Samtliga scenarioanalyser har skett på medellång sikt, vilket vi har definierat som kring år 2050.

Klimatscenarioanalyser enligt TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)



Illustrationen visar schematiskt Jernhusens process för att genomföra klimatscenarioanalyser enligt TCFD

Jernhusen i ett lågutsläppsscenario omkring år 2050

I lågutsläppsscenariot har politiska beslut och en ökad klimatmedvetenhet bland kunder skapat en kraftig omställning av samhället år 2050. Jernhusens fastigheter kommer behöva vara klimatneutrala och del i en cirkulär ekonomi, både vad gäller hur vi utvecklar och förvaltar fastigheterna och de verksamheter som bedrivs på dem. Det ställer nya krav på byggt teknik och byggnadernas utformning. I det här scenariot tror vi att transportsystemet kommer att vara omställt till förnybara energikällor och till stora delar ha elektrifierats. Vidare kommer det finnas tillgång till bland annat fossilfritt stål och betong.

Med Jernhusens tydliga hållbarhetsfokus, nätverk av kombiterminaler och kollektivtrafiknära lägen har våra fastigheter möjligheter att bli noder i ett hållbart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet där tåget samverkar med andra transportslag. En hög klimatmedvetenhet bland kunder ger möjlighet till relativt högre intäkter för lokaler och andra tjänster på klimatsmarta fastigheter samtidigt som en effektivare resursanvändning minskar energibehovet. Bland investerare och långgivare

bedöms klimatneutrala, eller till och med klimatpositiva, fastigheter ha en stark attraktionskraft.

På kort sikt kan ökade skatter på fossila energikällor och andra regleringar, samt en ökad klimatmedvetenhet bland resenärer och de som fraktar gods, ge järnvägstransporter en konkurrensfördel gentemot andra transportmedel såsom lastbil, flyg och sjöfart. Ökade transporter på järnväg gynnar Jernhusen eftersom det leder till ökad efterfrågan på våra järnvägsnära fastigheter.

På medellång sikt kan andra transportmedel än tåg komma att ha elektrifierats eller på andra sätt bli klimatneutrala. Vår bedömning är ändå att persontransporter och transport av gods på järnväg kommer att vara det mest energieffektiva transportsättet. Utöver att vara ett klimatsmart sätt att resa och transportera gods är en av järnvägens stora och långsiktiga konkurrensfördelar dess höga kapacitet och möjlighet att transportera en stor mängd människor direkt in i citykärnorna. Vår bedömning är därför att transport på järnväg är ett konkurrenskraftigt transportsätt i lågutsläppsscenariot även på medellång sikt.

Samtidigt som vi ser flera möjligheter i lågutsläppsscenariot kan tillgång till material och byggt teknik för att bygga klimatneutralt och cirkulärt försenas och/eller fördras. Det skulle göra det svårt eller dyrare än beräknat att bygga klimatneutralt och ökar risken för olönsamma investeringar. Det kan även visa sig att Jernhusen har befintliga byggnader som tekniskt inte går att anpassa, eller att nödvändiga anpassningsåtgärder är så kostsamma, att de inte är ekonomiskt genomförbara. Dessa skulle bli obrukbara enligt det här scenariot.

Vidare kan politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan öka priset på energi, ge svåråterförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att klara energitillgången.

Sammanfattningsvis visar scenarioanalysen att lågutsläppsscenariot innebär både omställningsrisker och omställningsmöjligheter, men att de fysiska riskerna är begränsade jämfört med det klimat som råder idag.

Detta är RCP 2.6

Scenario RCP 2.6 innebär att världen i princip uppnår målen i Parisavtalet. I analyserna har vi utgått från följande givna förutsättningar från IPCC och SMHI:

- Utsläppen av växthusgaser kulminerar 2020 och halveras till 2050, vilket leder till 1,5–3 graders nationell temperaturhöjning i Sverige
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma klimatpolitiska initiativ och inför skatter och regleringar gällande växthusgaser
- Ändrade krav från kunder och investerare

Jernhusen i ett högutsläppsscenario omkring år 2050

I högutsläppsscenariot ger den generella temperaturhöjningen både tillfälliga (akuta) och bestående konsekvenser år 2050. Vi drabbas av snabbare temperaturväxlingar, ett fuktigt klimat och fler värmeböljor och köldknäppar. Detta ökar risken för bland annat skador och förkortad livslängd på material samt större behov av att både kyla och värma inomhusluften. Stormar riskerar att skada byggnader, riva ner kontaktledningar och orsaka driftstopp i tågtrafiken. Kraftig nederbörd, som regn, hagel och snö, kan ge vatteninträngning på fastigheter, skapa sättningar i byggnader, överbelasta dagvatten- och avloppssystem, ge skador på tak, öka behovet av snöröjning och orsaka driftstopp eller helt avskuren kommunikation i tågtrafiken. Stigande vattennivåer kan leda till permanenta översvämningar, vatteninträngning på fastigheter, erosion och ras, avskuren kommunikation och skador på grundläggning.

Utöver fysiska skador med behov av reparationer kan extremväder leda till periodvis stängning av byggnader. Verksamheter kan komma att behöva evakueras tillfälligt eller fastigheter inte alls kunna användas för sina ursprungliga syften. Detta riskerar att påverka kundnöjdheten, leda till minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden, eller att specifika lokaler blir svåra att hyra ut samt

svårigheter att försäkra vissa fastigheter. Fastigheter som inte går att skydda mot exempelvis översvämningar, eller där nödvändiga klimatanpassningsåtgärder är så omfattande att kostnaderna överstiger fastighetens värde, riskerar att bli obsoleta. Omkring år 2050 kommer klimatanpassade fastigheter att ha en relativt sett starkare attraktionskraft hos hyresgäster, andra kunder och bland investerare.

Extremväder kan ge störningar i tågtrafiken, både genom problem på Jernhusens stationer och depåer och genom problem i infrastruktur som ligger utom Jernhusens kontroll. Det riskerar att minska förtroendet för järnvägen, vilket vore en nackdel för Jernhusens järnvägsnära fastigheter. Samtidigt ger en ökad trängsel i transportnätet till följd av befolkningsökningen ett effektivt färdmedel som tåg en fördel jämfört med andra transportslag. I högutsläppsscenariot tror vi att det liksom idag kommer att vara en stor variation i klimatmedvetenhet bland hyresgäster och andra kunder och bland resenärer i allmänhet.

Benägenheten att bygga och ställa om fastigheter till att vara klimatsmarta är på motsvarande nivå som idag, vilket innebär att fastighetsbeståndet i Sverige kommer att ha en variation av klimatneutrala och icke klimatneutrala fastigheter som liknar dagens variation.

Sammantaget bedömer vi att attraktionskraften i järnvägsnära fastigheter kommer att vara på ungefär samma nivå som idag.

Vilka åtgärder som vidtas för att minska konsekvenserna vid extremväder är till viss del beroende av vad kommuner, staten och andra aktörer förväntas göra vad gäller exempelvis utbyggnad av dagvattennät, skyddsvallar mot översvämningar, väg- och tåggränsnät. Om Jernhusen missbedömer omfattningen av sådana åtgärder riskerar vi att antingen inte vidta tillräckliga åtgärder på våra fastigheter eller att vidta alltför omfattande åtgärder, vilket innebär onödiga investeringar.

I det här scenariot bedömer vi att det finns en risk att tillgången till klimatneutral byggteknik, exempelvis fossilfritt stål och betong, kommer att vara begränsad. Givet Jernhusens mål att vara klimatneutralt år 2045 riskerar det att leda till försämrade möjligheter att investera i ny- och ombyggnationer.

Detta är RCP 8.5

Scenario RCP 8.5 är ett högutsläppsscenario där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt. I analyserna har vi utgått från följande givna förutsättningar från IPCC och SMHI:

- Koldioxidutsläppen fortsätter att öka i dagens takt, vilket leder till 2–4 graders nationell temperaturhöjning i Sverige
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt. Energiintensiteten är hög och beroendet av fossila bränslen ökar kraftigt
- Stigande vattennivåer och fler dagar med extremväder och översvämningar
- Ingen tillkommande klimatpolitik och oförändrade beteenden hos kunder och investerare
- Jordens befolkning ökar från 8 miljarder år 2020 till 12 miljarder

Strategier för att hantera risker och tillvarata möjligheter

Scenarioanalyserna visar att Jernhusen skulle påverkas av båda scenarierna. Vår sammantagna bedömning är att det är viktigt att förbereda och anpassa verksamheten för både hårdare klimatregler och ändrade kundbeteenden enligt lågutsläppsscenarioet och för återkommande extremväder enligt scenariot med fortsatt höga utsläpp.

Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar vi proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Vi har som målsättning att nybyggda kontor ska certifieras enligt BREEAM och nå nivån "outstanding" och att nybyggda stationer och depåer ska nå nivån "excellent". Det innebär låga koldioxidutsläpp och låg energi-användning i fastigheternas driftsfas. Vidare arbetar vi löpande med energibesparingsåtgärder.

Från och med 1 januari 2022 klimatdeklarerar nybyggnationer enligt Boverkets krav. För hela verksamheten har vi ett mål att ha halverat vår klimatpåverkan 2030, jämfört med 2020, och vara helt klimatneutrala senast år 2045. Vidare är Jernhusen en aktiv inköpare av klimatbättre material, klimatsmart energi, fjärrvärme och liknande.

Under 2022 genomfördes en systematisk analys av fastighetsbeståndet för att bedöma riskerna vid ett förändrat klimat med mer extremväder. Arbetet följs upp med sårbarhetsanalyser för riskutsatta fastigheter för att identifiera åtgärder för att anpassa och utveckla fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar. Åtgärderna ska framför allt vara del av fastigheternas ordinarie investerings- och underhållsplaner. Inom organisationen sker en kontinuerlig kompetensutveckling på området.

RISKER OCH MÖJLIGHETER I KORTHET

Scenarioanalyserna enligt TCFD har gett Jernhusen viktig vägledning om klimatförändringarnas framtida risker och möjligheter, nedan sammanfattade i korthet.

RCP 2.6 – LÅGUTSLÄPPSSCENARIO

I det här scenariot ställer samhället om, kunder efterfrågar klimatneutrala fastigheter, det finns tillgång till fossilfritt stål och betong och transportsystemet har ställt om till fossilfria energikällor.

Risker och möjligheter

- – Ökad konkurrens från andra transportmedel som blivit fossilfria
- Risk att vissa fastigheter ej går att anpassa till nya krav
- Ökade drift- och byggkostnader vid ett pris på koldioxidutsläpp



- Järnvägsnära fastigheter har goda möjligheter att vara noder i ett klimatsmart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet mellan olika trafikslag. Resande och transport med tåg vinner även fortsättningsvis på energieffektivitet och hög kapacitet
- Klimatsmarta fastigheter har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster

Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

- – Investeringar i omställning till klimatneutralitet
- Investeringar i energilagring och/eller lokal energiproduktion

Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

- – Minskat marknadsvärde för fastigheter som ej gått att anpassa till nya krav



- Ökade hyresintäkter och marknadsvärden för järnvägsnära fastigheter
- Lägre finansieringskostnader för klimatsmarta fastigheter

RCP 8.5 – FORTSATT HÖGA UTSLÄPP AV KOLDIOXID

I det här scenariot lyckas inte världen ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt. Jernhusen kommer dock ha kvar en hög ambitionsnivå i klimatarbetet.

Risker och möjligheter

- – Dålig eller obefintlig tillgång till klimatneutral byggteknik försvårar nyinvesteringar
- Materiella skador på fastigheter
- Minskat förtroende för järnvägen vid återkommande driftstopp
- Obsoleta fastigheter där klimatanpassning inte är möjlig



- Ökad attraktionskraft för klimatanpassade fastigheter bland investerare och hyresgäster
- Resande och transport med tåg bibehåller sin särställning som klimatsmart transportmedel

Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

- – Stora investeringar i klimatanpassning av fastigheter

Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

- – Ökade kostnader för drift, reparationer, underhåll och försäkringar
- Lägre hyresintäkter för fastigheter med återkommande driftstopp
- Minskat eller uttraderat värde för fastigheter i riskområden som ej går att klimatanpassa



- Högre hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter
- Lägre finansieringskostnader för klimatanpassade fastigheter

Riskernas och möjligheternas finansiella påverkan

Nedan redovisas vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkningarna de identifierade riskerna och möjligheterna skulle kunna leda till. Observera att beräkningarna utgör simuleringar snarare än Jernhusens bedömning av det mest sannolika utfallet.

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet	Tåg har konkurrensfördel som fossilfritt transportmedel på kort sikt och bibehåller sedan sin attraktivitet tack vare sin energieffektivitet och höga kapacitet. Jernhusens järnvägs-nära fastigheter ökar i attraktivitet.	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer samt högre övriga intäkter från kollektivtrafiknära fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 827 MSEK år 2023. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 183 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
Risk	Brist på tillgång till material och byggteknik för att bygga klimatsneutralt och användandet av ny och otestad byggteknik innebär ökad osäkerhet kring investeringars lönsamhet.	Kostnader	Minskad lönsamhet i investeringsprojekt till följd av förseningar och fördröjningar som följd av materialbrist och användandet av otestad teknik. Uttryckt i MSEK per år och procent av resultat före skatt.	Den finansiella påverkan är mycket svårbedömd. Under 2023 uppgick fastighetsinvesteringar till 1 237 MSEK. En kostnadsökning om 10 procent skulle öka investeringarna med 124 MSEK och värdeförändringar skulle påverka fastigheter negativt med motsvarande belopp. Det motsvarar 6 200 procent av resultatet före värdeförändring finansiella instrument och skatt.	
Risk	Om Jernhusen har byggnader som tekniskt inte går att anpassa till nya krav från hyresgäster och lagstiftare eller där nödvändiga anpassningar är så kostsamma att de inte är lönsamma innebär det en risk att fastigheter blir ekonomiskt obrukbara.	Tillgångar	Andelen fastigheter som på grund av sin utformning, ålder eller andra faktorer inte går att anpassa till framtida regulatoriska krav och/eller krav från kunder och andra brukare. Uttryckt i MSEK i fastighetsvärde.	Det är mycket svårt att bedöma hur stor del av beståndet som riskerar att inte kunna anpassas till framtida krav från kunder och lagstiftare. Om 10 procent av beståndet skulle bli obrukbart motsvarar det 2 197 MSEK i fastighetsvärde. De fastigheter som riskerar att bli obrukbara torde dock redan idag ha lägre värde relativt övriga, mer moderna, fastigheter i beståndet.	
Risk	Politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan kan öka priset på energi, ge svårförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att hantera osäker tillgång på energi.	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av energipriset med 1 krona per kWh. Uttryckt i MWh, MSEK och procent av driftöverskottet om ingen del av den ökade kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna.	Total användning av inköpt el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas inom organisationen uppgick till 119 545 MWh år 2023, vilket motsvarade en kostnad om 132 MSEK beräknat utifrån det genomsnittliga priset per kWh åren 2019-2023. Vid en ökad kostnad med 1 kr per kWh skulle kostnaden öka med 120 MSEK, vilket motsvarar 11 procent av driftöverskottet 2023. År 2023 vidaredebiterades 96 procent av den totala energikostnaden till hyresgästerna.	GRI 302-1
		Kostnader	Ökade driftkostnader vid ett ökat pris om 1 000 kronor per ton för utsläpp i scope 1 och 2, marknads- och platsbaserat. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Vid ett pris på koldioxid om 1 000 kr per ton utsläpp i scope 1 och 2 beräknat enligt den marknadsbaserade allokeringssmetoden skulle driftkostnaderna öka med 2 MSEK 2023, vilket motsvarar 0,1 procent av driftöverskottet. Beräknat enligt den platsbaserade allokeringssmetoden skulle kostnaderna öka med 5 MSEK, vilket motsvarar 0,5 procent av driftöverskottet.	GRI 305-1, 305-2

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet	Klimatsmarta och klimatanpassade fastigheter har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster.	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer för miljöcertifierade fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 827 MSEK år 2023. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 183 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
		Tillgångar	Fastigheter som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket respektive EU:s taxonomiförordning. Uttryckt i MSEK och procent av totala fastighetsvärdet.	Per den 31 december 2023 uppgick totala tillgångar i fastigheter i den gröna poolen till 10 006 MSEK och marknadsvärdet på de fastigheter som uppfyller kraven i taxonomin uppgick till 17 845 MSEK, vilket motsvarar 46 respektive 81 procent av det totala fastighetsvärdet. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden för taxonomiförenliga fastigheter är jämfört med övrig finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
		Skulder	Totala utestående gröna låneskulder i form av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån. Uttryckt i MSEK och i procent av totala låneskulder exklusive värdet av derivatinstrument.	Per den 31 december 2023 uppgick utestående volym av gröna låneskulder till totalt 10 136 MSEK, vilket motsvarar 100 procent av total låneskuld exklusive derivatinstrument. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden genom grön finansiering är jämfört med icke-grön finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
Möjlighet	Lägre driftkostnader för energieffektiva fastigheter och genom egen energiproduktion.	Kostnader	Genomförda investeringar i lokal elproduktion, primärt i form av solceller, samt egen produktion av el från förnybara energikällor. Uttryckt i investerad effekt per år respektive MWh producerad energi, procent av total energianvändning inom organisationen och kostnadsbesparing i MSEK.	Under 2023 investerades en solcellsanläggning med en effekt om 110 kW. Egen energiproduktion från förnybara energikällor uppgick till 320 MWh, vilket motsvarar 0,3 procent av den totala energianvändningen inom organisationen och en kostnadsbesparing om 0,4 MSEK.	GRI 302-1
Risk	Högre kostnader för reparation och underhåll till följd av materiella skador på fastigheter och förkortad livslängd på material på grund av extremväder, högre luftfuktighet och större variationer i temperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning baserat på antagandet att reparations- och underhållskostnader ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet och resultatet före skatt.	Under 2023 uppgick kostnadsförda reparations- och underhållsåtgärder till 80 MSEK och aktiverat planerat underhåll till 326 MSEK. En ökning med 10 procent skulle öka utgifterna med 8 MSEK respektive 33 MSEK. 8 MSEK motsvarar 0,7 procent av driftöverskottet och 8 MSEK och 33 MSEK motsvarar tillsammans 18 procent av resultatet före skatt.	
Risk	Ökat behov av både kyla och värme till följd av större variationer i utomhustemperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov och kostnadsökning kopplad till ökad effektkostnad med 50 procent. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet.	Ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov bedöms öka energikostnaderna med 14 MSEK respektive 1 MSEK, vilket motsvarar 1,4 procent av driftöverskottet. Därtill innebär ökad effektkostnad med 50 procent att energikostnaden ökar med ytterligare 6 MSEK, vilket motsvarar 0,6 procent av driftöverskottet.	
Risk	Stormar och översvämningar orsakar driftstopp i tågtrafiken och översvämningar gör byggnader tillfälligt obrukbara.	Intäkter	Förlorade intäkter baserat på antagandet att 10 procent av fastighetsbeståndet är obrukbart 1 månad vart femte år. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	År 2023 uppgick fastighetsintäkterna till 1 827 MSEK. Vid uteblivna intäkter från 10 procent av beståndet under 1 månad vart femte år skulle intäkterna minska med 3 MSEK, motsvarande 0,3 procent av driftöverskottet, årligen.	
Risk	Permanent högre vattennivåer gör byggnader permanent obrukbara.	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för permanent högre vattennivåer.	Under 2022 genomfördes en inventering av fastighetsbeståndet med avseende på bland annat havsnivåhöjningar och permanent vatteninträngning från vattendrag. Inventeringen visade att ingen av fastigheterna bedöms översvämmas permanent fram till år 2050. Bedömningen är därför att det inte finns någon risk för negativ finansiell påverkan på grund av permanent högre vattennivåer som gör fastigheter helt obrukbara.	

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Risk	Höjda försäkringspremier för fastigheter generellt och för fastigheter i riskområden i synnerhet.	Kostnader	Ökad kostnad för försäkringspremier baserat på antagandet att premierna ökar med 100 procent för en fjärdedel av beståndet och med 50 procent för resterande fastigheter. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	En dubblering av försäkringspremierna för en fjärdedel av fastighetsbeståndet och en ökning med 50 procent för resterande bestånd skulle öka kostnaden med 2 MSEK, motsvarande 0,2 procent av driftöverskottet.	
Risk	Högre vattenkostnader till följd av investeringsbehov i vatten- och avloppsnäten och försämrade tillgång på vatten.	Kostnader	Kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Under 2023 uppgick vattenförbrukningen till 342 992 kbm. En dubblering av vattenpriset inklusive fasta avgifter skulle öka kostnaderna med 8 MSEK, vilket motsvarar 0,7 procent av driftöverskottet.	
Möjlighet, risk	Tåg har konkurrensfördel som fossilfritt transportmedel på kort sikt och bibehåller sedan sin attraktivitet tack vare sin energieffektivitet och höga kapacitet. Jernhusens järnvägsnära fastigheter ökar i attraktivitet	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer samt högre övriga intäkter från kollektivtrafiknära fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 827 MSEK år 2023. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 183 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	

TCFD-index

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER & MÅL
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 18, 22, 28	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 34-36	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 28, 33	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 8, 37-39
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 8-9, 22, 28, 32-36	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 34-36	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 8-9, 33-36	B. Beskrivning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 92-94
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidorna 36	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 8-9, 33-36	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 8-9, 90-95

Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december

MSEK	Noter	2023	2022
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter	1–4	1 436	1 314
Övriga fastighetsintäkter	1–4	391	324
Summa fastighetsintäkter		1 827	1 638
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-338	-290
Energi		-141	-136
Underhåll		-80	-66
Fastighetsskatt		-22	-21
Fastighetsadministration		-177	-160
Summa fastighetskostnader	5	-757	-675
Driftöverskott		1 071	963
Central administration	6	-48	-40
Strategisk utveckling	6	-43	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-	0
Finansiella poster	10–11	-178	-127
Förvaltningsresultat	7–8	801	753
Värdeförändring fastigheter		-803	973
Värdeförändring derivat	28	-121	312
Värdeförändring finansiell skuld		-104	-
Resultat före skatt		-227	2 037
Skatt	12	38	-400
Periodens resultat		-189	1 637
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Värdeförändring elderivat		-53	41
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat		11	-8
Övrigt totalresultat ¹⁾		-42	32
Periodens totalresultat		-231	1 670
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		-188	1 639
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	-1
Resultat per aktie, SEK		-47	410
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

¹⁾ Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna ökade med 12 procent under året, främst till följd av indexuppräknings, högre omsättningshyror och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning om 21 MSEK.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 115 MSEK omsättningshyra eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkterna från markupplåtelse utgjorde 80 MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd uppgår till -1 MSEK under året. De enskilt största nyuthyrningarna har gjorts på centralstationerna i Stockholm och Göteborg. Störst negativ påverkan har uppsägning av hyresavtal på Nässjö respektive Hagalunds Depå samt i Malmö Foajén haft. Omförhandling av ett antal hyresavtal i depåbeståndet har påverkat nettouthyrningen i befintligt fastighetsbestånd positivt.

Nettouthyrning

MSEK	2023	2022
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	29	19
Omförhandlingar	10	6
Uppsagt för avflytt	-39	-14
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	-1	11
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	42	5
Uppsagt för avflytt	-14	-6
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	29	-1
Nettouthyrning totalt	28	10

Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,4 (7,2) procent. Minsningen beror främst på uthyrning av tidigare vakanta lokaler och på ökat hyresvärde till följd av indexuppräknings.

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 12 procent främst på grund av högre drift-, underhålls- och administrationskostnader. Ökade driftskostnader avser främst ökade kostnader för städning och infrastrukturförvaltning medan ökade administrationskostnader främst avser högre personalkostnader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för året var 51 MSEK högre än föregående år. Den främsta förklaringen till ökningen är högre marknadsräntor, men även en högre räntebärande skuld har påverkat utfallet.

JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND

Förvaltningsresultatet i jämförbart bestånd ökade med 6 procent, vilket förklaras av att ökningen av fastighetsintäkterna är högre än ökningen av fastighets- och finansieringskostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

Värdeförändringar fastigheter under perioden är negativa och motsvarar 3,8 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till höjda direktavkastningskrav som delvis motverkas av nyuthyrningar, omförhandlingar och ökade lokalhyror.

VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om -121 (312) MSEK beror på den räntenedgång som skett under slutet av året.

VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELL SKULD

Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. [Se redovisningsprinciper på sidan 52 för ytterligare information.](#)

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	2023	2022
Driftnettoeffekt	731	1 316
Projektnettoresultat	-167	136
Direktavkastningskrav	-1 366	-479
Summa värdeförändringar	-803	973

SKATT

Den effektiva skatten var positiv och motsvarade 16,6 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats främst av värdeförändring av finansiell skuld som är en ej avdragsgill post.

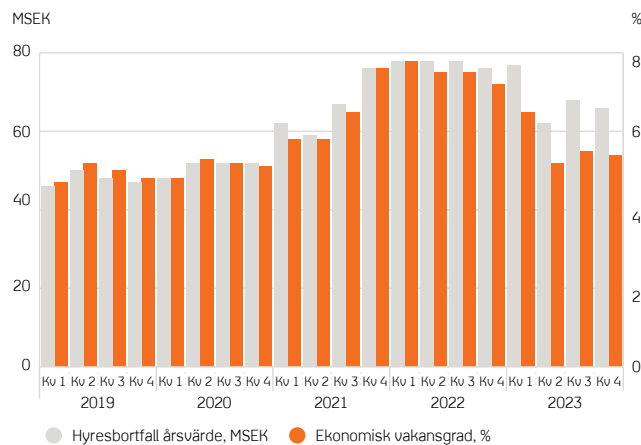
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 456 (1 796) MSEK, varav 1 343 (1 657) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 9 390 (8 525) MSEK.

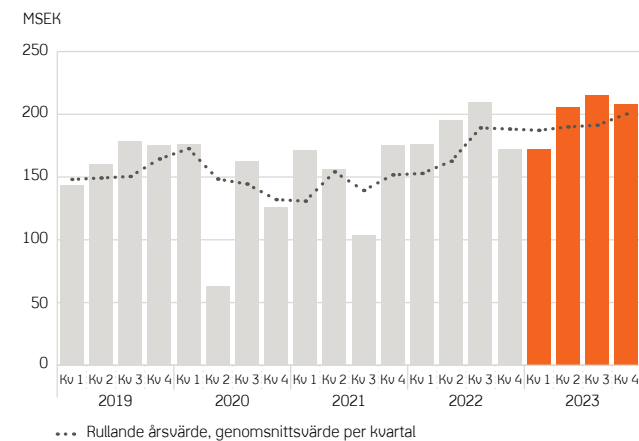
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR ELDERIVAT

Värdeförändringar för elderivat har påverkats negativt av sjunkande priser på el. Uppskjuten skatt på värdeförändringarna redovisas till nominell skattesats 20,6 procent.

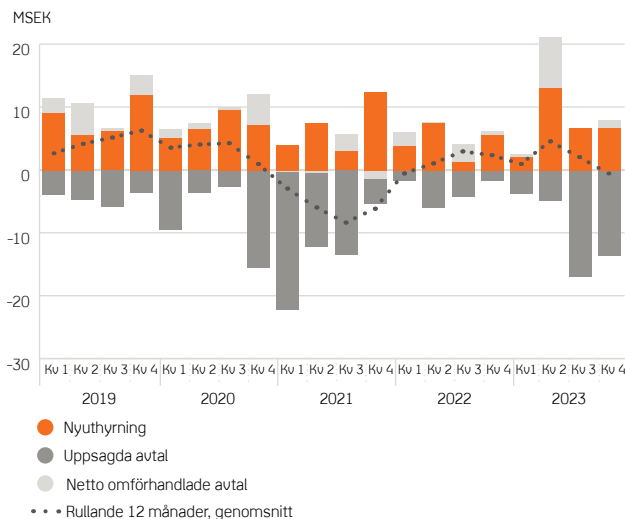
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



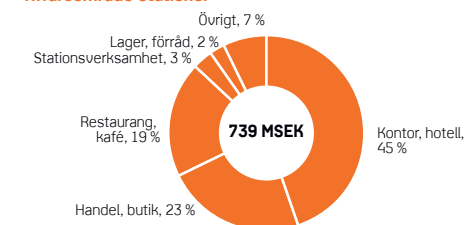
Förvaltningsresultat, kvartal



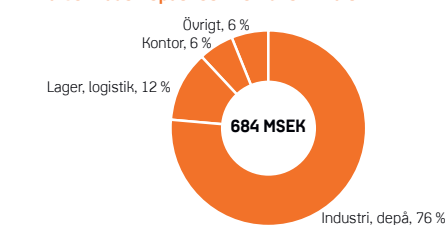
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Andel av hyresvärde per användningsområde, Affärsområde Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde, Affärsområde Depåer och Kombiterminaler



Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13-14	21 967	21 289
Övriga materiella anläggningstillgångar	14-15	108	127
Immateriella tillgångar	15	14	18
Andelar i intresseföretag	17	-	-
Derivat	28	140	283
Summa anläggningstillgångar		22 229	21 717
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	288	315
Räntebärande kortfristiga fordringar		1 045	782
Övriga fordringar	19-20	239	235
Likvida medel		448	384
Fastigheter som innehas för försäljning	13-14	-	16
Summa omsättningstillgångar		2 020	1 732
SUMMAR TILLGÅNGAR		24 249	23 448

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 057	10 718
Innehav utan bestämmande inflytande		36	37
Summa eget kapital	21	10 093	10 756
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	2 208	2 254
Räntebärande skulder	23	7 195	6 061
Övriga skulder		251	-
Derivat	28	33	22
Avsättningar	24	102	128
Summa långfristiga skulder		9 789	8 464
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 389	3 407
Derivat	28	1	8
Leverantörsskulder		378	215
Övriga skulder	25-26	600	598
Summa kortfristiga skulder		4 367	4 229
Summa skulder	28	14 156	12 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 249	23 448

Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december ägde Jernhusen 144 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 537 000 (542 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (80) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 662 (1 731) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. Negativa värdeförändringar under året beror på höjda direktavkastningskrav, som delvis motverkats av ökade hyresintäkter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,31 procentenheter under perioden och var vid periodens utgång 5,76 (5,45) procent.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 541 (825) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 326 (218) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Pågående projekt framgår av [sidan 11](#).

Avyttringar

Under perioden har tre fastigheter i Nyköping och en mindre del av en fastighet i Ängelholm, som alla har kontrakterats för försäljning tidigare år, frånträtts. En del av en mindre fastighet i Halmstad har kontrakterats för försäljning och frånträtts under perioden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under året har den räntebärande nettolåneskulden ökat med 879 MSEK och uppgår till 8 972 (8 093) MSEK. Belåningsgraden har under perioden ökat till 40,8 (38,0) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december bestod låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av 7 780 MSEK gröna obligationer, gröna lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 856 MSEK.

Koncernen – Eget kapital

Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Utgående eget kapital 2021-12-31	400	1 887	7 151	9 437	39	9 477
Lämnad utdelning	-	-	-390	390	-	-390
Avyttring dotterföretag	-	-	-	-	-1	-1
Årets totalresultat	-	-	1 671	1 671	-1	1 670
Utgående eget kapital 2022-12-31	400	1 887	8 432	10 719	37	10 756
Lämnad utdelning	-	-	-432	-432	-	-432
Årets totalresultat	-	-	-230	-230	-1	-231
Utgående eget kapital 2023-12-31	400	1 887	7 770	10 057	36	10 093

Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 071	963
Central- och projektadministration	-91	-84
Återläggning av avskrivningar och utrangeringar	44	38
Betald ränta	-187	-120
Erhållen ränta	30	7
Betald skatt	2	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869	798
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	27	-223
Förändring av övriga korta fordringar	-294	-490
Förändring av leverantörsskulder	163	34
Förändring av övriga korta skulder	-85	186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680	304
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 156	-822
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-349	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	79	166
Förvärv av inventarier	-2	-11
Investering i immateriella tillgångar	-	-5
Avyttring av intresseföretag	-	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 428	-607
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-748	-302

1 januari–31 december

MSEK	2023	2022
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning av räntebärande skulder	2 903	1 472
Amortering av räntebärande skulder	-1 807	-1 477
Förändring av långfristiga skulder	147	-
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-1
Utbetald utdelning	-432	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	812	-396
Periodens kassaflöde	64	-698
Likvida medel vid årets början	384	1 082
Likvida medel vid årets slut	448	384

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2022-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödespåverkande förändringar		2023-12-31
			Omklassi- ficering (kort/långt)	Förändring marknads- värden	
Derivat	283		-22	-121	140
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	283		-22	-121	140
Företagscertifikat och MTN-program	5 640	1 130	16		6 785
Leasingskulder	420	-33	2	21	410
Derivatinstrument	22		11		33
Finansiell skuld	0	147		104	251
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	6 082	1 244	29	125	7 479
Företagscertifikat och MTN-program	3 367		-16		3 351
Leasingskulder	40		-2		38
Derivatinstrument	8		11	-18	1
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 416	-	-7	-18	3 390

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har ökat till följd av högre driftöverskott än föregående år.

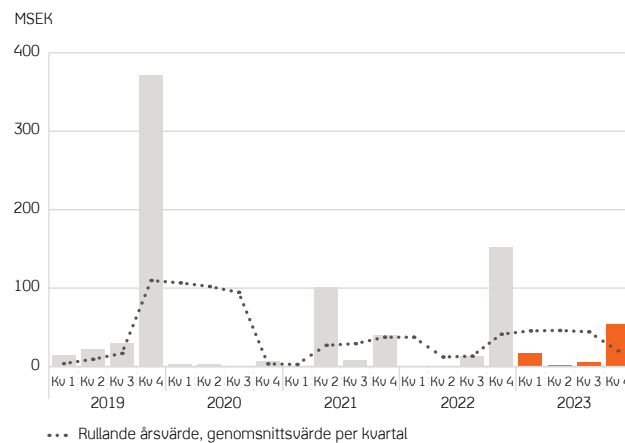
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Ökningen av det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på högre investeringar i utvecklingsfastigheter och förvärv av förvaltningsfastigheter.

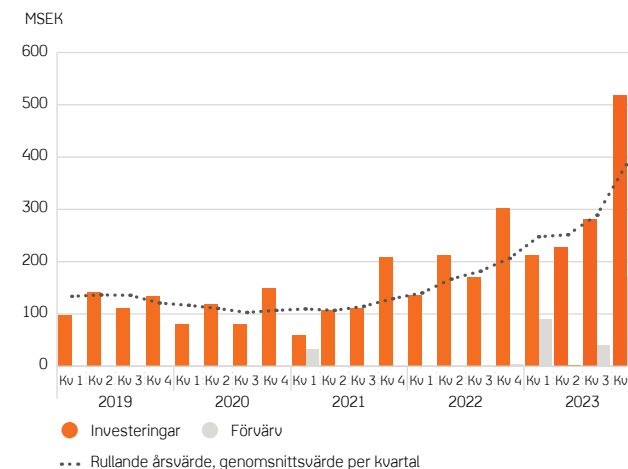
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändringen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på amorteringar av obligationer och nyupplåning. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner projektet Park Central i Göteborg.

Auyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal



Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 328 (318) MSEK och kostnaderna uppgick till -330 (-308) MSEK. Finansiella poster ökade till 596 (55) vilket förklaras av att år 2021 anteciperades utdelningar från dotterbolag vilket innebar att moderbolaget för år 2022 inte redovisade någon intäkt från utdelningar. Utdelningar avseende 2022 har redovisats som intäkt 2023. Resultatet före skatt uppgick till 943 (301) MSEK.

1 januari–31 december

MSEK	Not	2023	2022
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	328	318
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	5	-238	-224
Driftöverskott		89	94
Central administration	6	-48	-39
Strategisk utveckling	6	-43	-44
Rörelseresultat	7-8	-2	10
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	9	-205	38
Utdelning från andelar i dotterföretag		759	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	262	170
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-220	-152
Summa finansiella poster		596	55
Resultat efter finansiella poster		593	65

1 januari–31 december

MSEK	Not	2023	2022
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		0	1
Erhållna koncernbidrag		349	234
Summa bokslutsdispositioner		349	235
Resultat före skatt		943	301
Skatt	12	-66	-48
Årets resultat		877	253
Resultat per aktie, SEK		219	63
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolaget – Balansräkning

Tillgångarna består i huvudsak av aktier och andelar, fordringar på de fastighetsägande dotterbolagen samt likvida medel.

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	14	18
Summa immateriella anläggningstillgångar		14	18
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	9	9
Summa materiella anläggningstillgångar		9	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	1 813	2 018
Fordringar hos koncernbolag		701	500
Andelar i intresseföretag	17	-	-
Uppskjuten skattefordran	22	274	340
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 788	2 858
Summa anläggningstillgångar		2 811	2 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1 306	1 037
Räntebärande kortfristiga fordringar		1 039	744
Övriga fordringar	19	17	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	27	46
Summa kortfristiga fordringar		2 390	1 850
Likvida medel		9 921	8 815
Summa omsättningstillgångar		12 311	10 665
SUMMA TILLGÅNGAR		15 122	13 550

MSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kronor		400	400
Reservfond		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 446	3 625
Årets resultat		877	253
Summa eget kapital	21	4 822	4 378
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1	1
Summa obeskattade reserver		1	1
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	6 785	5 633
Summa långfristiga skulder		6 785	5 633
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 351	3 374
Leverantörsskulder		39	53
Skulder till koncernbolag		1	5
Övriga skulder	25	24	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	100	71
Summa kortfristiga skulder		3 514	3 538
Summa skulder		10 299	9 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 122	13 550

Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
MSEK				
Utgående eget kapital 2021-12-31	400	100	4 015	4 515
Lämnad utdelning	–	–	-390	-390
Årets resultat	–	–	253	253
Utgående eget kapital 2022-12-31	400	100	3 878	4 378
Lämnad utdelning	–	–	-432	-432
Årets resultat	–	–	877	877
Utgående eget kapital 2023-12-31	400	100	4 322	4 822

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2	10
Avskrivningar	7	6
Betald ränta	-200	-138
Erhållen ränta	262	170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67	48
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av övriga korta fordringar	569	-307
Förändring av leverantörsskulder	-14	20
Förändring av övriga korta skulder	-7	-303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615	-542
Investeringsverksamheten		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-	-5
Förvärv av inventarier	-3	-4
Avyttring av dotterbolag	-	67
Återbetalning lån	-201	287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204	345
Kassaflöde från den operativa verksamheten	411	-196
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 904	1 472
Amortering av skuld	-1 775	-1 445
Utbetald utdelning	-432	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	696	-363
Periodens kassaflöde	1 107	-559
Likvida medel vid årets början	8 815	9 374
Likvida medel vid årets slut	9 922	8 815

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2022-12-31	Kassaflöden	Icke kassa- flödes- påverkande förändringar	2023-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	5 633	629	23	6 285
Grönt lån	-	500	-	500
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 633	1 129	16	6 785
Företagscertifikat och MTN-program	3 374		-23	3 351
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 374	1 128	-23	3 351

Redovisnings- och värderingsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Jernhusen AB (publ), org.nr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkongcernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Västra Järnvägsgratan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Kongcernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023 har godkänts av styrelsen och verkstäl- lande direktören den 23 februari 2024 och föreläggas till årsstämman den 24 april 2024 för fastställande. Kongcernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Kongcernredovisningen för Jernhusen och dess dotterbolag är upprättad 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. Kongcernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncer- ner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 27 februari 2020.

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 56](#).

GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDET AV REDOVISNINGEN

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvalt- ningsfastigheter 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 peri- oden 1 januari–31 december 2023 (2022) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2023 (2022) för balansräkningsrelate- rade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Kongcernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

ANVÄNDNING AV BEDÖMNINGAR

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företags- ledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinci- perna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig infor- mation. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa upp- skattningar 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 vär- deringen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 26 fastigheter, motsvarande 84 procent av fastighetsbeståndets marknads- värde, kontrollvärderats externt. [Se not 13](#) för mer information.

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Inga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalandet har haft någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

KOMMANDE STANDARDER/ REKOMMENDATIONER

Inga nya eller ändrade redovisningsstandar- der bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

KONGCERNREDOVISNING

Kongcernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag, där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rös-

terna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, det vill säga där moderbolaget expo- nerats för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Kongcernbokslutet är upprättat enligt förvärvs- metoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I kongcernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i kongcernredovisningen 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 över- tagna skulder och eventalförpliktelser. Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och skulder och eventalförpliktelser, redovi- sas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i rapport över totalresultat.

Kongcerninterna fordringar och skulder, intäk- ter eller kostnader eller orealiserade vinster och förluster som uppkommer från kongcerninterna transaktioner mellan kongcernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av kongcernredovi- sningen.

Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar kongcernens ägarandel i bolaget. Andel av eget kapital av- seende 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.

REDOVISNING AV PROJEKTET PARK CENTRAL

Jernhusen har tidigare ingått ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central i Göteborg. Avtalet har ett tvingande återköpsåtagande. Under 2023 frånträdde Jernhusen aktierna. Jernhusen har bedömt att denna transaktion inte ska ses som en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal. Inbetalningen från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden redovisas löpande till verkligt värde över resultaträkningen då återbetalningsbeloppet är baserat på det underliggande värdet på fastigheten. När fastighetens värde förändras påverkas även skulden. Värdeförändringen redovisas i rapport över totalresultat på raden för värdeförändring finansiell skuld. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens rapport över finansiell ställning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av förvaltningsfastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

NÄRSTÅENDE PARTER

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmissiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Med närstående avses även de företag där Jernhusen kan utöva ett bestämmande, betydande eller gemensamt bestämmande inflytande vad gäller de

operativa och finansiella beslut som fattas, det vill säga koncernföretag, intresseföretag och joint venture. Som närstående fysiska personer definieras ledande befattningshavare, styrelseledamöter samt nära familjemedlemmar till sådana personer.

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 och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkoncernen organiseras och styrs efter tre affärsområden varav två utgör rörelsesegment enligt IFRS 8, Stationer samt Depåer och Kombiterminaler. [Se vidare not 1.](#)

INTÄKTSREDOVISNING

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Intäkter för infrastrukturförvaltning samt utfakturerad fastighetsskatt redovisas som hyresintäkt. Hyresintäkter 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.

Övriga fastighetsintäkter utgörs av intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, taxiängöring och reklam vilka redovisas när tjänsterna utförs i enlighet med IFRS 15.

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

LEASINGAVTAL SOM LEASETAGARE

Jernhusens leasingavtal som leasetagare består i allt väsentligt av ett tomträttsavtal, utöver det förekommer även lokalhyresavtal. För övriga leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantagen, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och amorteras därför aldrig. Nyttjanderätts-tillgången redovisas som förvaltningsfastighet till verkligt värde. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

För lokalhyresavtalen har koncernen exkluderat så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppet.

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, 5-10 år
- Fordon, 5 år
- Datorer, 3 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

SÄKRINGSREDOVISNING

Från och med 2022 tillämpar Jernhusen säkringsredovisning av kassaflöden i syfte att hantera kassaflödesrisker kopplat till elpriser genom användandet av elderivat. Genom terminer prissäkrar Jernhusen inköpskostnaden för el på 1-4 års sikt. För ett derivatinstrument som är ett säkringsinstrument i en kassaflödes-säkring redovisas den effektiva delen av förändring i värde i övrigt totalresultat och ackumuleras i säkringsreserven i eget kapital, medan eventuell ineffektiv del redovisas direkt i resultaträkningen.

Om villkoren för säkringsredovisning inte längre är uppfyllda, överförs de ackumulerade värdeförändringarna som redovisas i övrigt totalresultat till resultaträkningen i efterföljande period då den säkrade posten påverkar resultatet. Värdeförändringar från den dag villkoren för säkringsredovisning upphör att gälla redovisas direkt i resultaträkningen. Om den säkrade transaktionen inte längre förväntas ske, överförs säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omedelbart från övrigt totalresultat till resultaträkningen.

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 IFRS 9, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

skattefordringar. Om en analys av koncernens redovisade värde på materiella anläggnings-tillgångar (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 räntointäkter 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.

Räntointäkter 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. Räntointäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella

rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

INTERPRISÄTTNING

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

AUSÄTTNINGAR AVSEENDE MILJÖÅTER-STÄLLANDE 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 AUSÄTTNINGAR TILL PENSIONER

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggs genom en försäkring i Alecia. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, är detta att anse som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då Alecia 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 Alecia uppgår till 18 (20) MSEK. Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2023 uppgick Alecias överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till

157 (172) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecia uppgår till 0,05955 procent och koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,02978 procent.

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 kund-

fordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller -intäkt.

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 för 2023 är 20,6 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, [se vidare not 12 och 22](#).

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomt-rättsavtal 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 83 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, leverantörsskulder, upplåning, obligationer samt derivatinstrument.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. 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 skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. 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 är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringens förväntade löptid är kort och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Kundfordringar som har en väsentlig finansieringskomponent värderas däremot till verkligt värde. Koncernen innehar kundfordringarna i syftet att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under

fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar och avtalstillgångar grupperats baserat på kreditriskkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik. Historiska förluster justeras sedan för att ta hänsyn till nuvarande och framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran.

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 två kategorier: tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För mer detaljerad information om de finansiella instrument som Jernhusen innehar, [se not 28](#).

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen klassificerar endast sina finansiella tillgångar som tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde då följande krav är uppfyllda:

- Tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- Avtalsvillkoren ger vid specifika tidpunkter upphov till kassaflöden som enbart består av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen redovisar följande finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen:

- Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas vare sig till upplupet anskaffningsvärde enligt ovan eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

Avvikelserna 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

Det belopp som avsatts till obeskattade reserver i moderbolaget utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna i moderbolaget.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Leasingavtal

IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas undantaget i RFR 2 att redovisa leasingavtalen som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. Erhållna utdelningar redovisas i resultaträkningen.

Koncernbolag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdesmetoden. 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.

Not 1 Segmentsrapportering

Jernhusen är organiserat i två fastighetsägande affärsområden som klassificeras som rörelsesegment, Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter, vilka ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter som exempelvis Verksamhetsutveckling och Ekonomi. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på driftöverskott och värdeförändring fastigheter. Affärsområde Projektutveckling styrs och följs främst upp utifrån de projektresultat som genereras på utvecklingsfastigheter. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på affärsområden utan påverkar övriga enheters rörelseresultat.

RÖRELSESEGMENT

- Affärsområde Stationer äger, utvecklar och förvaltar stationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

KUNDER

Jernhusen har en kund som står för mer än 10 procent av intäkterna. Dessa intäkter hänförs till affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler.

Fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

	Helår 2023	Helår 2022
MSEK		
Affärsområde Stationer		
Lokaler	663	605
Markupplåtelse	100	101
Summa hyresintäkter	763	706
Energi	48	44
Stationsavgifter	98	103
Reklamintäkter	44	45
Övrigt	88	54
Summa fastighetsintäkter	1 040	953
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Lokaler	533	483
Markupplåtelse	32	29
Infrastrukturförvaltning	113	101
Summa hyresintäkter	679	613
Energi	78	65
Övrigt	36	13
Summa fastighetsintäkter	792	691
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	-5	-6
Summa	-5	-6
Summa fastighetsintäkter koncernen	1 827	1 638

Resultat per fastighetsägande affärsområde

MSEK	Helår 2023	Helår 2022
Driftöverskott		
Stationer	580	515
Depåer och Kombiterminaler	510	448
Övriga enheter och koncernelimineringar	-19	1
Summa driftöverskott	1 071	963

Externa och interna fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Stationer	1 036	947	5	5	1 040	953
Depåer och Kombiterminaler	791	691	1	0	792	691
Övriga enheter	-	-	-	1	0	0
Summa	1 827	1 638	6	6	1 833	1 643
Koncernelimineringar	-	-	-6	-6	-6	-6
Summa fastighetsintäkter	1 827	1 638	-	-	1 827	1 638

Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Depåer och		Totalt
	Stationer	Kombiterminaler	
Antal fastigheter	87	56	143
Hyresvärde, MSEK	739	683	1 422
Totalavkastning, %	-3,6	9,8	0,8
Lokalarea, kvm	190 000	346 000	537 000
Återstående kontraktstid, år	4,3	4,9	4,6
Ekonomisk vakansgrad, %	6,3%	4,2%	5,4%

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Depåer och		Totalt
	Stationer	Kombiterminaler	
Marknadsvärde 2022-12-31	13 989	7 316	21 305
Driftnetto	223	508	731
Projekresultat	-247	79	-167
Direktavkastningskrav	-1 052	-314	-1 366
Delsumma värdeförändring	-1 076	273	-803
Investeringar	607	630	1 237
Förvärv	59	244	303
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	4	-	4
Frånträden	-30	-50	-80
Marknadsvärde 2023-12-31	13 553	8 414	21 967

Avstämning segmentsrapportering 2023

MSEK	Stationer	Depåer och kombi- terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	763	679	-5	1 436
Övriga fastighetsintäkter	277	114	0	391
Summa fastighetsintäkter	1 040	792	-6	1 827
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-248	-90	-	-338
Energi	-63	-78	-	-141
Underhåll	-46	-34	-	-80
Fastighetsskatt	-20	-1	-	-22
Fastighetsadministration	-84	-80	-13	-177
Summa fastighetskostnader	-461	-283	-13	-757
Driftöverskott	580	510	-19	1 071
Central administration	-	-	-48	-48
Strategisk utveckling	-	-11	-32	-43
Finansiella poster	-8	-	-171	-178
Förvaltningsresultat	572	499	-270	801
Värdeförändring fastigheter	-1 076	273	-	-803
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-121	-121
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-104	-104
Resultat före skatt	-504	772	-495	-227

Avstämning segmentsrapportering 2022

MSEK	Stationer	Depåer och kombi-terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	706	613	-5	1 314
Övriga fastighetsintäkter	247	78	-1	324
Summa fastighetsintäkter	953	691	-6	1 638
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-222	-69	1	-290
Energi	-62	-74	-	-136
Underhåll	-39	-28	-	-66
Fastighetsskatt	-20	-1	1	-21
Fastighetsadministration	-94	-72	6	-160
Summa fastighetskostnader	-438	-243	7	-675
Driftöverskott	515	448	1	963
Central administration	-	-	-40	-40
Strategisk utveckling	-	-	-44	-44
Resultat från andelar i intresseföretag	0	-	-	0
Finansiella poster	-	-	-127	-127
Förvaltningsresultat	515	448	-210	753
Värdeförändring fastigheter	388	586	-	973
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	312	312
Resultat före skatt	903	1 033	102	2 037

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	
	2023	2022
Intäkter, %	100,0	100,0
Kostnader, %	1,7	1,3

Not 3 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående har gjorts på marknadsmässiga villkor och omfattar statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Nedan framgår de väsentliga transaktionerna med närstående som skett under året.

Under 2023 har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. [Se mer på sidan 64. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.](#)

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
SJ	339	279	-	-
Trafikverket	135	160	-	-
Arlandabanan Infrastructure	22	24	-	-
Green Cargo	14	20	-	-
Summa	509	484	-	-
Köp av varor och tjänster				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	134	69	-	-
Infranord	28	34	-	-
Samhall	15	16	-	-
Summa	178	119	-	-
Fordringar				
Statliga bolag/verk				
SJ	25	55	-	0,2
Trafikverket	2	10	-	-
Green Cargo	1	1	-	-
Summa	28	65	-	0,2

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

Statliga bolag/verk	Intäkter	Kostnader
SJ	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av tågdepåer	
	Uthyrning av butikslokaler	
Trafikverket	Uthyrning av teknikutrymmen	Energikostnader
	Uthyrning av kontor	
	Uthyrning av förrådsutrymmen	
Arlandabanan Infrastructure	Upplåtelse av yta för angöring samt stationsfunktioner	
Green Cargo	Uthyrning av förrådsutrymmen	
	Uthyrning av kontor	
Samhall		Städkostnader
Infranord		Fastighetsunderhåll

Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 286 (223) MSEK hänförligt till omsättningsbase-
rade intäkter. Av dessa utgör 16 (6) procent
intäkter utöver grundhyra.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Lokaler	1 191	1 083	-	-
Markupplåtelser	132	131	-	-
Infrastrukturförvaltning	113	101	-	-
Summa hyresintäkter	1 436	1 314	-	-
Energi	126	109	-	-
Stationsavgifter	98	103	-	-
Reklamintäkter	53	45	-	-
Övrigt	114	66	328	318
Summa övriga fastighetsintäkter	391	324	328	318
Summa	1 827	1 638	328	318

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2024 ²⁾	811	97	319	24,4
2025	325	68	197	15,1
2026	202	81	164	12,6
2027	112	35	74	5,7
2028	28	26	85	6,5
2029	15	20	49	3,8
2030-	60	113	418	32,5
Totalt	1 553	440	1 306	100,0

¹⁾Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.
²⁾Av de kontrakt som förfaller under 2024 avser 70 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tillsvidare
med 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 757
(674) MSEK. I dessa belopp ingår såväl
direkta fastighetskostnader, såsom
kostnader för drift, energi, underhåll och
fastighetsskatt, som indirekta fastighets-
kostnader i form av uthyrnings- och fastig-
hetsadministration.

DRIFTKOSTNADER

Driftkostnader består bland annat av fastighets-
hetsskötsel, städning och bevakning.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Underhållskostnader består av såväl planera-
de 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 eko-
nomisk fördel, jämfört med före åtgärden, och
därmed påverka marknadsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt utgår med en procent på
taxeringsvärdet för kontorslokaler och med
en halv procent för industrilokaler. Flertalet av
Jernhusens fastigheter är kommunikations-
fastigheter vilka inte åsätts något taxerings-
värde och därmed ingen fastighetsskatt.

LEASINGAVTAL I MODERBOLAGET

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak
lokalhyror, bilar och kontorsmaskiner och
har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa
uppgick årets leasingkostnader till 28 (23) MSEK.
Återstående kostnader under löptiden uppgår
till 79 (55) MSEK, varav 24 (18) MSEK avser kom-
mande 12 månaderna.

Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Driftkostnader				
Energi, värme, vatten	141	136	-	-
Fastighetsskötsel	135	104	-	-
Städning och renhållning	52	35	-	-
Bevakning	55	47	-	-
Utlägg för vidarefakturerings	16	11	-	-
Avskrivningar	19	18	-	-
Övrigt	61	73	-	-
Summa	478	426	-	-
Underhåll	80	66	-	-
Summa	80	66	-	-
Fastighetsskatt	22	21	-	-
Summa	22	21	-	-
Fastighetsadministration				
Ersättning till anställda	153	138	148	138
Övriga personalrelaterade kostnader	4	5	4	5
Avskrivningar	21	5	0	0
Lokal- och kontorskostnader	51	36	63	64
Konsultkostnader	9	19	9	19
IT-kostnader	15	15	15	15
Aktiverade projektutgifter	-80	-65	0	-5
Övrigt	3	8	-1	-1
Summa	177	160	238	234
Summa fastighetskostnader	757	675	238	234

Not 6 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	
	2023	2022	2023	2022
Ersättning till anställda	23	21	23	21
Övriga personalrelaterade kostnader	1	1	1	0
Strategisk utveckling	43	44	43	44
Övrigt ¹⁾	24	19	24	19
Summa	91	84	91	84

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

Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen 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 revisionsupp-

draget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen.

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	2	1	2	1

Not 8 Personal och styrelse

ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER

Jernhusen följer statens principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. För vidare information [se sidorna 22-23](#).

Pensioner

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare och övriga anställda är pensionsåldern 65 år för dem som omfattas av ITP2, och 66 år för dem som omfattas av ITP1, med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	16 217	15 034	16 217	15 034
Övriga anställda	132 735	119 684	129 243	116 472
Summa	148 952	134 718	145 459	131 506
Sociala kostnader				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	9 459	9 348	9 459	9 348
varav pensionskostnader	4 316	4 593	4 316	4 593
Övriga anställda	72 951	70 950	71 622	69 660
varav pensionskostnader	23 408	25 710	23 215	25 467
Summa	82 410	80 298	81 081	79 008

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Jernhusen AB:s styrelse utgår ersättning enligt årsstämans beslut, vilket framgår av tabellen

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats 2010 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. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med statens principer för ersättning och anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande.

till höger. Styrelsen har rätt till ersättning för utlägg.

Ersättning till styrelse 2023

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisionsutskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	291	31	34	31
Kjell-Åke Averstad	141	-	-	20
Magnus Jacobson ²⁾	141	-	44	14
Agneta Kores	141	20	-	14
Martin Lindgren	141	-	-	20
Lotta Mellström ³⁾	-	-	-	-
Katarina Wählin Alm	141	-	-	20
Summa	995	51	78	119

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ordförande i revisionsutskott.

³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till styrelse 2022

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisionsutskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	281	30	32	30
Kjell-Åke Averstad	136	-	-	20
Magnus Jacobson ²⁾	136	-	42	-
Agneta Kores	136	20	-	-
Martin Lindgren	136	-	-	13
Lotta Mellström ³⁾	-	-	-	-
Katarina Wählin Alm	136	-	-	20
Summa	959	50	74	83

¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

²⁾ Ordförande i revisionsutskott.

³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2023

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	4 661	5	1 419	6 086
Sofia Campos, Chef HR 3) ³⁾	1975	165	-	-	165
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	1 861	72	471	2 404
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation ⁴⁾	1978	376	21	92	489
Per Forsling, Chef Teknik och Verksamhetsutveckling	1974	1 488	93	506	2 087
Victor Josefsson, cfo	1985	1 727	5	397	2 129
Peter Larsson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ⁵⁾	1969	1 260	10	475	1 746
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	2 023	49	556	2 628
Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler ⁶⁾	1961	477	1	125	602
Cecilia Österholm, Chef Marknad och Kommunikation ⁷⁾	1974	1 103	5	274	1 382
Summa		15 140	261	4 316	19 717

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Sofia Campos tillträdde som Chef HR 14 april 2023 och ingår i ledningsgruppen som adjungerad medlem sedan 1 december 2023. Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

⁴⁾ Henrik Fontin lämnade rollen som Chef HR och Kommunikation 31 mars 2023.

⁵⁾ Peter Larsson tillträdde som Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler 1 april 2023.

⁶⁾ Micael Svensson lämnade rollen som Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler 31 mars 2023.

⁷⁾ Cecilia Österholm tillträdde som Chef Marknad och Kommunikation 1 april 2023.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023		2022	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	8	3	7	4
Summa	15	6	14	7

Ersättning till ledande befattningshavare 2022

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	4 478	5	1 372	5 855
Peter Anderson, Ekonomidirektör ³⁾	1970	703	14	244	962
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	1 801	52	557	2 410
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation	1978	1 471	84	433	1 988
Per Forsling, Chef Strategisk utveckling ⁴⁾	1974	535	35	245	815
Victor Josefsson, cfo ⁵⁾	1985	1 128	5	262	1 394
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling ⁶⁾	1963	2 181	-	-	2 181
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	1 973	6	675	2 653
Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	1 779	5	804	2 588
Summa		16 049	205	4 593	20 846

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.

²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

³⁾ Peter Andersson avslutade sin anställning 30 april 2022

⁴⁾ Per Forsling tillträdde den 15 augusti 2022 en ny roll som Chef Strategisk utveckling. Från den 12 oktober 2022 utökades ansvaret till att också omfatta Jernhusens verksamhetsutveckling och IT.

⁵⁾ Victor Josefsson tillträdde som cfo 1 maj 2022.

⁶⁾ Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode. Anders Mellring lämnade rollen som Chef Verksamhetsutveckling den 12 oktober 2022.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	77	68	74	65
Män	104	107	100	102
Summa	181	175	174	167

Nyckeltal anställda	Moderbolag	
	2023	2022
Antal anställda	178	166
Genomsnittlig anställningstid, år	7,2	7,2
Personalomsättning, %	6,9	13,2
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100
Genomsnittlig ålder, år	49	49
Könsfördelning (kvinnor/män), %	42/58	40/60
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	50/50	47/53
Total sjukfrånvaro, %	2,1	2,6
varav korttidsfrånvaro, %	0,7	1,0
varav långtidsfrånvaro, %	1,4	1,6

Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

MSEK	Moderbolag	
	2023	2022
Resultat från avyttring av dotterföretag	-	38
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-205	-
Summa	-205	38

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	233	163
Övriga ränteintäkter	30	7	30	6
Summa	30	7	262	170

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	208	134	214	148
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	6	4
Summa	208	134	220	152

Not 12 Skatt

I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat, som vanligtvis skiljer sig från det redovisade resultatet främst beroende på:

- Skillnader i redovisningsprinciper mellan bolagen och koncernen.
- Avyttrade fastigheter skattefritt via bolagsförsäljning.

- Skattemässiga avskrivningar på fastigheter, vilka inte ingår i koncernens redovisade resultat.
- Kvittnings av vinster mot förluster som har uppstått tidigare år.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 procent för beskattningsåret 2023.

[Se not 22 för mer information.](#)

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	2	-7	-	-
Uppskjuten skatt	36	-393	-66	48
Summa	38	-400	-66	48
Skatt på årets resultat enligt gällande skattesats, 20,6 %	47	-420	-194	-62
Skatteeffekt av:				
bolagsförsäljning	1	15	0	8
utdelning från dotterföretag	-	-	156	-
nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-	-42	-
ej avdragsgill ränta	-1	-	-	-
ej avdragsgill värdeförändring finansiell skuld	-21	-	-	-
övertaget negativt räntenetto	-	-	9	-
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	6	5	-	4
omvärdering av underskottsavdrag	-	-	6	-
övriga skattemässiga justeringar	3	5	0	2
justeringar hänförliga till föregående år	3	-6	0	0
Summa	38	-400	-66	-48
Effektiv skattesats, %	negativ	19,6	7,0%	15,9

Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde), vilket kvalitetssäkras genom att cirka 83 procent av beståndets marknadsvärde värderas av en oberoende part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2023 uppgår till 21 967 (21 305) MSEK, vilket är en ökning om 662 (1 731) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 541 (825) MSEK och värdeförändring om -803 (974) MSEK. Värdeförändringen motsvarar -3,8 (4,6) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). [Se även sidan 54–55.](#)

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2023	2022
Marknadsvärde 1 januari	21 305	19 574
Investeringar	1 237	822
Förvärv	304	3
Omvärdering leasingtillgångar	4	121
Avyttrade fastigheter	-80	-188
Värdeförändringar	-803	974
Marknadsvärde 31 december	21 967	21 305 ¹⁾
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	21 606	20 948

¹⁾ Varav 16 MSEK redovisas som Fastigheter som innehas för försäljning.

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena hänförs till framtida förvärv av markvillkorat lagakraftvunnen detaljplan. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 125 (165) MSEK. I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad

gäller att förvärva, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Investeringar. [Väsentliga investeringar framgår av sidan 11.](#)

VÄRDERINGSMODELL

Jernhusen fastighetsportfölj är spridd såväl geografiskt som mellan olika segment, från nybyggda kontorsfastigheter i centrala lägen i storstadsregioner, till stationsfastigheter i mindre städer samt underhållsdepåer och godsterminaler belägna vid viktiga järnvägs-knutor. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bestäms på basis av transaktioner. En övervägande del av värdet fastställs enligt kassaflödesmetoden. Här används marknadsbedömda parametrar, vilka så långt som möjligt är transaktionsbaserade. Jernhusens värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Ingen förändring av nivå har skett under året.

Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde fastställs största delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av en 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 samt restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbestän-

dets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

Ortsprismetod

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

Byggrätter

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

negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

Försäljningspris

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

INTERN VÄRDERING

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2023 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 93 (92) procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

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. Fastighetskostnader 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 2 100 (2 000) SEK per kvadratmeter, medianen är 1 400 (1 400) SEK per kvadratmeter. Driftkostnaderna uppgår till 600 (500) SEK per kvadratmeter och medianen är 600 (500) SEK per kvadratmeter. Den genomsnittliga långsiktiga ekonomiska vakansgraden i beståndet är 6,0 (6,0) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	2 100	1 400
Driftkostnader, SEK/kvm	600	600
Ekonomisk vakansgrad, %	6,0	8,0

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 hyresvärdet. 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 5,76 (5,45) procent. Portföljens direktavkastningskrav höjs som ett resultat att marknadens direktavkastningskrav på grund av stigande räntor. Medianen i beståndet är 8,0 (8,0) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, koncernen %	5,76	8,00
Direktavkastningskrav Affärsområde Stationer, %	5,18	
Direktavkastningskrav Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, %	6,66	
Kalkylränta, % ¹⁾	7,76	10,00

¹⁾ I värdebedömningen används en kalkylränta som baseras på en riskfri realränta med kompensation för inflationsförväntningar och generell samt objektsspecifik fastighetsrisk.

Regioner	Marknadsvärde	Andel, %	Direktavkastningskrav, %
Stockholm	10 497	48	5,19
Göteborg	4 317	20	5,55
Malmö	2 823	13	5,79
Riks	4 331	20	7,27
Summa	21 967	100	5,76

EXTERN VÄRDERING

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 26 (26) fastigheter, motsvarande 83 (84) procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield och Newsec. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Den externa värderingen av de utvalda fastigheterna uppgår till 18 672 (16 991) MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 18 155 (17 883) MSEK vilket är -517 (892) MSEK lägre än externa, motsvarande -2,8 (5,0) 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 intervuvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 19 770 – 24 164 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys

	Marknadsvärde	Förändring, MSEK
Direktavkastning		
-0,25 %	23 147	1 180
-0,10 %	22 425	458
0 %	21 967	0
0,10 %	21 526	-441
0,25 %	20 896	-1 071
Driftnetto		
10 %	24 411	2 444
5 %	23 189	1 222
0 %	21 967	0
-5 %	20 745	-1 222
-10 %	19 523	-2 444

Not 14 Leasingavtal

De leasingavtal där koncernen är leasetagare avser lokalhyresavtal samt ett tomrättsavtal. Leasingavtalen skrivs normalt för fasta perioder mellan sex månader och åtta år men möjligheter till förlängning kan finnas.

	Koncern	
MSEK	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderätt tomrätt	-	-
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-14	-27
Summa	-14	-27
Räntekostnader	-9	-7
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-	-1
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	-	0
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leaseingskulder	-3	-4
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-43	-41
Redovisat värde nyttjanderätt tomrätt	361	357
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	88	106

Justeringar av nyttjanderättsavtalen framgår av [not 13 för tomrättsavtalet](#) respektive [not 15 för lokaler](#). Se även [not 23 avseende leaseingskulder](#).

Not 15 Övriga materiella och immateriella anläggningstillgångar

Koncern	2023					2022				
MSEK	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	207	2	119	348	17	180	2	115	313
Årets investeringar	–	–	–	5	5	5	–	–	7	11
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	–	–	–3	–3
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	–	18	–	–	18	–	27	–	–	27
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	225	2	124	371	21	207	2	119	348
Ingående avskrivningar	–3	–101	–2	–98	–204	–	–74	–2	–90	–166
Årets avskrivningar enligt plan	–4	–34	–	–7	–46	–3	–27	–	–8	–38
Utgående ackumulerade avskrivningar	–8	–136	–2	–105	–249	–3	–101	–2	–98	–204
Utgående planenligt restvärde	14	88	–	20	122	18	106	–	21	145

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om –46 (–38) MSEK redovisas –26 (–21) MSEK som driftkostnader och –19 (–17) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag	2023				2022			
MSEK	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	–	36	57	17	–	31	48
Årets investeringar	–	–	3	3	5	–	4	9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	–	38	60	21	–	36	57
Ingående avskrivningar	–3	–	–27	–30	–	–	–25	–25
Årets avskrivningar enligt plan	–4	–	–2	–7	–3	–	–2	–5
Utgående ackumulerade avskrivningar	–8	–	–29	–37	–3	–	–27	–30
Utgående planenligt restvärde	14	–	9	23	18	–	9	27

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om –7 (–5) MSEK redovisas –7 (–5) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 16 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2023, MSEK	Bokfört värde 2022, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158	158
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500	500
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	315	315
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27	27
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20	20
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5	5
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	51	51
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	520	520
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50	50
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	64	64
Jernhusen Holding 2 AB ¹⁾	556835-1372	Stockholm	500	100	100	-	205
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	87	87
Jernhusen Holding 7 AB	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Cityterminalen i Stockholm AB	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	15	15
Jernhusen Holding 8 AB	559237-6056	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 9 AB	559237-6049	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 10 AB	559234-3510	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Bygg och Projektutveckling AB	559237-0414	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Summa						1 813	2 018

¹⁾ Samtliga aktier har avyttrats under 2023.

Not 17 Andelar i intresseföretag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	-	68	-	30
Resultatandel	-	-	-	-
Avyttrad verksamhet	-	68	-	-30
Bokfört värde vid årets slut	-	-	-	-

Intresseföretag

Åre Centrum AB (556624-4678) avyttrades under 2022. Innehavet redovisades som ett intresseföretag då Jernhusen hade en röstandel på 28,2 procent. Eftersom verksamheten i Åre Centrum AB ansågs vara verksamhetsnära, redovisades resultatandelarna i rörelseresultatet.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2023	2022
Kund- och hyresfordringar	294	324
Reserv för osäkra fordringar	-6	-9
Summa	288	315

Kontraktsstorlek

Kontraktsvärde, MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0–0,09	857	52,6%	21	1,6%
0,1–0,4	347	21,3%	87	6,5%
0,5–0,9	167	10,3%	119	8,9%
1,0–2,4	160	9,8%	245	18,4%
2,5–4,9	52	3,2%	173	13,0%
5,0–9,9	24	1,5%	170	12,7%
10,0 –	21	1,3%	520	39,0%
Summa	1 628	100%	1 335	100%

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2023	2022
Avsättning vid årets början	9	5
Reservering för befarade kundförluster	2	5
Konstaterade förluster	-5	0
Avsättning vid årets slut	6	9

NOTER

Åldersanalys

	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
MSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Koncern												
Kund- och hyresfordringar	313	309	-3	-2	-2	1	-1	0	8	17	315	324
Summa	313	309	-3	-2	-2	1	-1	0	8	17	315	324

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov.

Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 6 (9) MSEK motsvarande 2 (3) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Not 19 Övriga fordringar

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Mervärdesskattfordran	–	–	–	11
Fordran på staten avseende miljöåtagande	16	36	–	–
Skattfordran	13	9	17	13
Reversfordran från fastighetsavyttringar	–	5	–	–
Handpenning	13	–	–	–
Övriga fordringar	18	16	–	1
Summa	61	65	17	25

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäkter	92	109	–	–
Förutbetalda hyreskostnader	9	7	6	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78	53	22	40
Summa	179	169	27	46

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 100 SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2023

fördelat på 4 000 000 aktier. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Styrelsen föreslår att 357 MSEK, motsvarande 89,25 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2023
Balanserade vinstmedel	3 445 739 985
Årets resultat	876 518 297
Summa	4 322 258 282

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2023
Till aktieägaren utdelas	357 000 000
I ny räkning balanseras	3 965 258 282
Summa	4 322 258 282

Not 22 Uppskjuten skatt

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 12 136 (12 780) MSEK, varav 11 525 (12 332) MSEK utgör grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 94 (269) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 1 456 (1 796) MSEK, varav 1 343 (1 657) MSEK ligger till grund

för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 440 (1 788) MSEK, varav 1 343 (1 649) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 2 208 (2 254) MSEK för koncernen och 274 (340) MSEK för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2023		2022	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	11 966	2 465	12 332	2 540
Derivat	124	26	246	51
Elderivat	-12	-2	41	8
Underskottsavdrag	-1 343	-277	-1 657	-341
Osäkra kundfordringar	-6	-1	-9	-2
Tillgångar hänförliga till leasingavtal	449	92	456	94
Skulder hänförliga till leasingavtal	-449	-92	-460	-95
Övrigt	-13	-3	-4	-1
Enligt balansräkningen	10 718	2 208	10 944	2 254

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2022		2022	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 328	274	1 649	340
Övrigt	-	-	1	0
Enligt balansräkningen	1 328	274	1 650	340

Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	411	425	-	-
Skulder till kreditinstitut	500	-	500	-
MTN-program	6 285	5 633	6 285	5 633
Övriga	-	3	-	-
Summa	7 195	6 061	6 785	5 633
Kortfristiga skulder				
Leasingskulder	38	33	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 351	3 374	3 351	3 374
Övriga	-	-	-	-
Summa	3 389	3 407	3 351	3 374

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 18 200 (17 700) MSEK varav 10 000 (10 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 500 (500) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) MSEK avsåg ett företagscertifikatprogram, 500 (0) MSEK avsåg ett Grönt lån i bank och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 4 000 (4 000) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up-finansiering. Samtliga kreditfaciliteter har covenant avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 10 835 (9 468) MSEK varav 7 780 (7 155) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet och 1 856 (1 852) MSEK avsåg utestående företagscertifikat som i sin helhet är kortfristiga. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Leasingskulder består till stor del av tomt-rättsavtal, vilka anses vara på evig löptid.

Ränteförfallstruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	2 087	2,8
1-2 år	1 749	0,2
2-3 år	1 350	1,2
3-4 år	1 750	3,4
4-5 år	2 500	2,3
5- år	700	2,1
Totalt	10 136 ¹⁾	2,1

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 33 MSEK och leasingskulder om 447 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	7 780	76,8
Företagscertifikatprogram	3 000	1 856	18,3
Checkräkningskredit	200	-	-
Grönt lån	500	500	4,9
Totalt	18 200	10 136	100,0

Löptidsanalys (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⁾	246	3 576	3 662	1 379	1 563	527
Derivat ¹⁾	-81	-82	-77	-58	-30	-14
Totalt	165	3 494	3 585	1 321	1 533	513

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

Not 24 Avsättningar

Avsättningarna från tidigare år avser exploateringsåtagande avseende frånträdna fastigheter i Malmö och ett förlustbringande leverantörsavtal. Avsättningarna förväntas betalas ut inom 5 år.

MSEK	Koncern	
	2023	2022
Vid ingången av året	128	146
Tillkommande avsättningar redovisade i resultaträkningen	-	-
Nyttjad avsättning	-26	-18
Summa	102	128

Not 25 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Skatteskuld	2	0	-	-
Handpenningar avseende fastighetsavyttringar	25	28	0	28
Personalrelaterade skulder	8	8	8	7
Mervärdesskatteskuld	34	56	-6	-
Övriga skulder	15	35	22	-
Summa	84	127	24	36

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	365	337	5	-
Upplupna räntor	59	38	58	38
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	24	24	23	23
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69	73	14	10
Summa	516	471	100	71

Not 27 Ställda panter och eventualförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	500	500	-	-
Dotterbolagsreverser	-	-	500	500
Summa	500	500	500	500

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 500 (500) MSEK.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markförening. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen, vilket innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöförening hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid sanering

som inte omfattas av garanti, till exempel vid sanering för bostadsändamål.

TUISTER

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen var per årsskiftet ej part i någon väsentlig tvist i domstol utöver ett antal pågående ärenden i hyresnämnd.

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

Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkoncernen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument och korta placeringar av likvida medel. Jernhusens finansiella skulder består till största del av 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 124 (246) 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 det samma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 146 (275) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 22 (29) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -121 (312) MSEK.

FINANSIELL RISKHANTERING INOM JERNHUSEN KONCERNEN

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas,

vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och refinansieringsriskerna är de klart största. Transaktionsvolymen i utländsk valuta är liten och valutarisken därmed mycket begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntorna 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. 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 2023, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 101 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 2,1 (1,7) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,8 (3,0) år. Räntebindningen har minskat genom förfall av kort räntebindning, utomstående ränteswapkontrakt per den sista december 2023 var ett nominellt underliggande värde om 3 200 (1 900) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i [not 23](#).

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var i slutet av året -121 (312) 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 2022	246
Värdeförändring	-121
Värde derivat 31 december 2023	124

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken 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.

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 125 procent av samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 3,0 (2,7) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till fem år.

Valutarisk

Valutarisk är risken att förändringar i valutakurser negativt påverkar kassaflöde. 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	Värdering/Klassificering	2023	2022
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	288	315
Räntebärande kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	1 039	782
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	15	18
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	448	384
Summa		1 790	1 499
Derivat			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	146	283
Summa		146	283
Övriga finansiella skulder			
Övriga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	7 195	6 061
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	378	215
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 640	3 407
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	13	35
Summa		11 226	9 718
Derivat			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	33	30
Summa		33	30

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 29 Händelser efter balansdagen

I februari 2024 utsåg styrelsen Biljana Pehrsson till ny vd i bolaget. Datum för tillträde som vd är fastställt till den 1 maj 2024.

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 över-

sikt 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.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Jernhusens hållbarhetsrapport 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den 23 februari 2024

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Magnus Jacobson
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Martin Lindgren
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 23 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25 – 74 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är

förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen men också andra kommersiella fastigheter i stationsområdet i syfte att bidra till ökat kollektivt resande

och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av verkligt värde beroende på fastighetstyp.

Vi har utformat vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt beaktat de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. I Jernhusens fall avser sådana områden främst värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt, vilka också bedömts utgöra de största riskerna för väsentliga fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna respektive bedömning av uppskjuten skatt med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. Risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen har beaktats, och bland annat har vi övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har en koncernansats som omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter

inom koncernen. Ansatsen innebär att väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exempelvis värderingsprocessen, intäktsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om koncernens fastigheter redovisas i olika juridiska enheter. Koncernens tillgångar utgörs till ca 91 procent av förvaltningsfastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkas av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning,

samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsent-

lighetstal fastställdes till 250 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetsströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Koncernens väsentlighetstal

Övergripande väsentlighetstal: ca 250 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Nivån 1 procent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetsströskel.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-15 och sidorna 80-107. Den andra informationen består även av Jernhusens Ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 identifierats 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 behandlas inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2023-12-31 till 22,0 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur behäftad med osäkerhet och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens skick, framtida hyresintäkter och lokala marknadsutveckling. Jernhusens fastighetsportfölj har en bred geografisk spridning och är diversifierad då den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig åt och det bedrivs även projektutveckling i delar av fastighetsbeståndet.

Jernhusens värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Jernhusen genomför interna fastighetsvärderingar fyra gånger per år vilka även, till stor del, kvalitetssäkras via årliga externa värderingar. Jernhusens värderingsteam har en dialog med övriga delar av Jernhusen för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data. Det innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp och geografiskt läge.

Bland Jernhusens fastigheter finns objekt med speciella egenskaper där tillgång till direkt jämförbar marknadsinformation är begränsad. Jernhusens kunskap om hyresgästernas verksamheter i kombination med flera olika källor för marknadsinformation och egenutvecklad metodik för analys av marknadsdata utgör underlaget för värdebedömningarna.

Det stora inslaget av de uppskattningar och bedömningar för fastställande av verkligt värde, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar liksom postens storlek gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har följt upp tidigare års kartläggning av Jernhusens process för fastighetsvärdering, tillämpad metodik samt utvärderat det interna värderingsteamets kompetens och erfarenhet. Revisionsteamet, tillsammans med PwCs värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna vad gäller de mest väsentliga antagandena i värderingarna såsom prognostiserat driftnetto, avkastningskrav, framtida investeringar och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har utvärderat dess matematiska riktighet och riktigheten i dess grunddata, så som hyresintäkter, samt huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod. Som en del av detta arbete har vi intervjuat ansvarig personal gällande de mest väsentliga antagandena i värderingarna.

Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen men även beaktat fastighetstyp och geografiskt läge då fastigheterna i beståndet är diversifierat och innefattar objekt med speciell karaktär och verksamhet. De fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare period har ägnats särskild uppmärksamhet.

Jernhusen har låtit ett externt fastighetsvärderingsinstitut värdera ca 80% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna

per 31 december 2023 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån avkastningskrav och prognostiserade driftnetton, uthyrbar yta och långsiktiga vakanser. Väsentliga avvikelser har analyserats och utvärderats. Vidare har vi tagit del av de analyser Jernhusen utfört gällande utfallet av de externa värderingarna och på så vis skapat oss en uppfattning om grunden för eventuella avvikelser.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Jernhusen använda antagandena ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Särskilt betydelsefullt område**Värdering av uppskjuten skatt**

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt uppskjuten skatt not 22.

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till netto 2 208 MSEK. Posten utgörs i huvudsak av uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag.

Beräkningen av uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av uppskattningar och bedömningar. Det avser till exempel möjligheten att nyttja aktuella underskottsavdrag, effekter vid direktförsäljning av fastigheter eller försäljning i bolagsform och ställningstaganden i samband skattemässiga justeringar.

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som förväntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av

tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

Då värdering av uppskjuten skatt i hög grad är förknippad med uppskattningar och bedömningar samt postens storlek är det att betrakta som ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision utvärderat Jernhusens ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt samt granskat beräkning av uppskjutna skatter. Granskningsåtgärderna har fokuserat på att utvärdera bolagets process och verktyg för beräkning av den uppskjutna skatten samt på att stickprovsvis testa rimligheten i beräkningen av fastigheternas bokförda och skattemässiga värden vilket även innefattar årets skattemässiga justeringar. Vidare har vi analyserat tillämpliga principer och bedömningar kopplade till värdering av koncernens underskottsavdrag. Vi har ställt förfrågningar till företagsledningen, tagit del av och utvärderat koncernens modell för att uppskatta koncernens framtida resultatutveckling samt underliggande beräkningsunderlag. Erhållen information har analyserats med beaktande av koncernens nuvarande affärsplan.

Sammantaget har vi skapat oss en uppfattning om rimligheten i bolagets bedömning av möjligheten att nyttja underskottsavdragen mot framtida skattepliktiga vinster samt värderingen av koncernens temporära skillnader avseende fastighetsvärdet.

Vår uppfattning är att de bedömningar och antaganden som bolaget gjort ligger inom ett acceptabelt intervall.

Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB för år 2023 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 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.

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 fortlöpande 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017.

Stockholm den 23 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 827	1 638	1 514	1 446	1 622
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-500	-447	-492	-451	-499
Underhåll	-80	-66	-60	-64	-56
Fastighetsadministration	-177	-160	-162	-187	-183
Driftöverskott	1 071	963	801	744	884
Central administration och strategisk utveckling	-91	-84	-82	-86	-92
Resultat från andelar i intresseföretag	-	0	13	5	1
Finansiella poster	-178	-127	-124	-135	-136
Förvaltningsresultat	801	753	607	528	658
Värdeförändring fastigheter	-803	973	1 231	-365	702
Värdeförändring derivat	-121	312	128	4	-16
Värdeförändring finansiell skuld	-104				
Resultat före skatt	-227	2 038	1 966	167	1 343
Skatt	38	-400	-334	-30	-217
Årets resultat	-189	1 637	1 633	137	1 126
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	21 967	21 289	19 574	17 974	17 922
Övriga materiella anläggningstillgångar	108	127	130	168	166
Immateriella tillgångar	14	18	17	2	-
Derivat	140	283	86	72	93
Omsättningstillgångar	2 020	1 732	1 700	1 131	774
Summa tillgångar	24 249	23 448	21 507	19 345	18 955
Eget kapital och skulder					
Eget kapital ¹⁾	10 093	10 756	9 477	8 013	8 094
Långfristiga skulder	9 789	8 464	7 666	7 475	7 259
Kortfristiga skulder	4 367	4 229	4 364	3 858	3 602
Summa eget kapital och skulder	24 249	23 448	21 507	19 345	18 955

1 januari–31 december

MSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	537 000	542 000	548 000	582 000	586 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	21 967	21 305	19 574	17 973	17 922
Investeringar och förvärv i fastigheter, MSEK	1 541	825	517	427	484
Fastighetsförsäljningar, MSEK	80	188	150	14	439
Överskottsgrad, procent	56,3	58,9	52,9	51,5	54,5
Direktavkastning, procent	4,9	4,7	4,3	4,1	5,4
Totalavkastning, procent	0,8	9,1	10,4	1,7	8,6
Ekonomisk vakansgrad, procent	5,4	7,2	7,6	5,1	4,8
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, procent	41,6	45,9	44,1	41,4	42,7
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	8 972	8 093	8 073	8 257	8 378
Belåningsgrad, procent	40,8	38,0	41,2	45,9	46,7
Skuldkvot, ggr	9,1	9,2	11,2	12,5	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,9	5,8	4,9	5,8
Genomsnittlig ränta, procent	2,2	1,3	1,2	1,4	1,4
Räntebindningstid, år	2,8	3,0	3,1	3,4	3,1
Avkastning på eget kapital, procent	-1,8	16,2	18,7	1,7	14,3
Övriga uppgifter					
Antal anställda	185	174	183	191	196

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsredovisningen för Jernhusen-koncernen är integrerad i årsredovisningen. Det innebär att hållbarhetsaspekter finns med i de flesta av årsredovisningens delar, se hänvisningar i GRI-indexet nedan. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och GRI Standards 2021 med tillägg av relevanta delar av det tidigare sektorstillägget Construction and Real Estate.

Hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag, dock ej Cityterminalen i Stockholm AB som ej är integrerat i Jernhusens AB:s verksamhet.

Under 2023 har Jernhusen implementerat ett nytt system för uppföljning och hantering av hållbarhetsrelaterade data, till stor del den data som presenteras nedan i hållbarhetsredovisningen. Syftet med att implementera ett nytt system är att kunna följa upp och styra bolagets hållbarhetsarbete mer kvalitativt och strukturerat. Genom detta har också tillgång getts till Exiobases utsläppsfaktorsdatabas för kostnadsbaserade utsläppsberäkningar. Även om målet är att rapportera faktiskt data från klimatberäkningar kommer delar av Jernhusens verksamhet beräknas baserad på kostnader framöver,

och då ger utsläppsfaktorerna i Exiobase en högre kvalitet.

Detta innebär att viss förändring i avgränsning har skett till årets rapport. Framför allt rör det beräkning av utsläpp av växthusgaser inom scope 3, där även historiska rapporterade data har räknats om för att skapa jämförbarhet. Om någon förändring i urval och omräkning har skett förklaras det under respektive not.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Utöver ovan beskrivna ändringar finns inte heller 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 sextonde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer.

Den senaste redovisningen publicerades i februari 2024.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta hållbarhetschef Pia Orthén på telefon 08-410 626 00.

Allmänna upplysningar

HÅLLBARHETSSTYRNING

I tillägg till statens ägarpolicy ges riktning för Jernhusens hållbara värdeskapande i Jernhusens policys. Samtliga policyer, [se sidan 24](#), fastställs årligen av styrelsen och har, förutom [Policyn för hållbara affärer](#) som finns på Jernhusens hemsida, beslutats vara för internt bruk.

Tillsammans med tillhörande riktlinjer och instruktioner samt uppförandekoder för medarbetare respektive leverantörer, anger de hur vi ska agera och kommunicera ansvarsfullt inom områden som miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption och affärsetik. Jernhusen står bakom och agerar utifrån FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. I det ingår att tillämpa försiktighetsprincipen, [se exempel i not CRE5 på sidan 101](#) samt på [sidan 24](#), och att utföra konsekvensanalyser (due diligence), exempelvis kring faktisk och potentiellt negativa påverkan på de mänskliga rättigheterna.

Grundläggande mänskliga rättigheter ska vara kända, respekteras och tillämpas av alla anställda. Utbildning och information till medarbetare sker med jämna mellanrum, särskilt i för områden med förhöjda risker. [Se exempel i riskavsnittet på sidan 28.](#)

STYRELSENS ROLL OCH ANSVAR

Styrelsens förståelse för Jernhusens verksamhet samt våra utmaningar och möjligheter kopplat till hållbart värdeskapande utvecklas kontinuerligt. Årligen sammanställs rapporter till styrelsen kring väsentliga frågor såsom regel efterlevnad, antikorruption och effekterna av vårt trafiksäkerhetsarbete.

Styrelsen är sammansatt så att väsentliga kompetensområden finns representerade. Utöver det ordinarie styrelsearbetet och studiebesök var ett fokusområde under 2023 EU:s nya rapporteringsdirektiv CSRD och Jernhusens implementering av det.

Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen hålla förteckning över ledamöternas väsentliga uppdrag i andra styrelser eller annan ledande ställning. I det fall det bedöms föreligga risk för intressekonflikt i en fråga deltar den eller de ledamöter som anses jäviga varken vid beredning eller beslut i frågan. Transaktioner med Jernhusen närstående parter [framgår av not 3.](#)

Upplysningar

2-7, 2-8 Medarbetare och annan personal

Uppgifterna om medarbetare och personal avser antal personer per den siste december. Andel anställda som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar var 5 procent år 2023.

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	71	98	64	91	61	99
Tillsvidareanställda deltid	3	6	2	8	3	10
Visstidsanställda heltid	0	0	0	1	0	2
Visstidsanställda deltid	0	0	0	0	0	0
Summa	74	104	66	100	64	111

Konsulter anlitade av Jernhusen är ofta specialister eller involverade i projektutvecklingsverksamheten. Antal konsulter har ökat till 2023 till följd av ökad projektvolym. Långtid är 6 månader eller längre, och korttid upp till 6 månader.

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	5	14	2	6	4	7
Långtid deltid	3	4	0	5	1	3
Korttid heltid	1	5	4	4	1	2
Korttid deltid	0	2	1	0	0	1
Summa	9	25	7	15	6	13

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

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

	2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	58	84	53	74	55	80
Göteborg	13	23	10	21	8	24
Malmö	8	20	6	17	4	17
Sundsvall	4	0	4	0	3	0
Västerås	0	1	0	2	0	2
Örebro	0	1	0	1	0	1
Summa	83	129	73	115	70	124

2-21 Årlig total ersättning

Högst total ersättning har bolagets vd. Total ersättning för alla anställda omfattar löner och pensionskostnader. Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde nedan.

	2023
Förhållande mellan högst betald och medelvärde för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning)	6,3
Förhållande mellan ökning för högst årlig ersättning och medelvärde för alla anställda (exklusive högst betalda)	1,4

2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar

Jernhusen har under rapporteringsperioden inga betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar. Således har inga sanktioner ålagts bolaget och inga böter har erlagts.

2-28 Engagemang och medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Fastighetsägarna	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Ud ingår i styrelsen
UIC (Union Internationale des Chemins de fer)	Medlem
Byggvarubedömningen (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SVEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Transportsektorns samverkan inför samhällsstörningar (TP SAMS)	Medlem
Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik	Medlem
FN:s Global Compact	Medlem
Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30)	Medlem
BIM Alliance	Medlem
CCBuild	Anslutna
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever

Väsentliga frågor (GRI 3-1 – 3-3)

Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål och etableringen av EU-taxonomin har, tillsammans med Jernhusen strategi, taxonomiförenliga ramverk för emittering av gröna obligationer och klimatförändringarnas finansiella påverkan på bolaget (TCFD), utvecklat synen på bolagets hållbarhetskontext. Den är dock under fortsatt konstant utveckling, bland annat till följd av branschens ständiga framsteg inom hållbarhetsområdet. Införandet av CSRD sätter dessutom ytterligare ljus på vikten av

att integrera Jernhusens väsentliga frågor med bolagets strategi och affärsmodell. Jernhusen kan göra skillnad för det kollektiva resandet och fraktandet av gods med tåg i Sverige, bidra positivt till miljöns och klimatets utveckling och förbättra människors livskvalitet i bolagets hela värdekedja. Kontrollen och påverkansmöjligheten är störst i den egna verksamheten och hos direkta partners men bolagets inflytande sträcker sig över hela värdekedjan.

Våra intressenter och väsentliga ämnen

Jernhusens intressenter återfinns bland annat bland befintliga och potentiella kunder, leverantörer, aktörer i eller sammanlänkade med fastighets- och transportbranschen, kommuner och deras invånare, ägare och finansiärer samt medarbetarna på Jernhusen. Samverkan och dialog sker dagligen med många av dem, exempelvis i kundmöten och olika samverkansform. Utvalda intressentgrupper samt aktuella ämnen och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan.

[Läs mer om Jernhusens intressenter på sidan 6.](#) För intressen som inte alltid har en tydlig företrädare rådfrågas experter för att få fördjupad förståelse. Det har de senaste åren skett avseende mänskliga rättigheter i vår värdekedja samt miljö- och klimataspekter.

Intressenter identifieras utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter i form av en bred bruttoförteckning av potentiellt väsentliga frågor och områden.

Intressentdialog

VEM – Intressent

Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)

Resenärer

Ägare

Banker, finansinstitut och placerare

Kommuner och kommuninvånare

Leverantörer

Medarbetare

Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag

VAD – Exempel på aktuella ämnen

Lönsamhet, effektiva och kollektivtrafiknära kontor och lokaler, god inomhus- och arbetsmiljö, energi, avtal och prissättning, avfallshantering, upplevelse, trygghet, säkerhet och trivsel

Trygg och tillgänglig stationsmiljö, orienterbarhet, bra serviceutbud

Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affärsetik, respekt för mänskliga rättigheter, bidrag till de transportpolitiska målen och annat som följer av Ägarpolicy

Goda och långsiktiga relationer, god lönsamhet, hållbarhetsprestanda, taxonomiförenlighet

Stadsutveckling med hög kvalitet, kollektivtrafikförsörjning, blandad bebyggelse, detaljplaner, god gestaltning och arkitektur

Rättvis upphandling, goda arbetsvillkor, miljökrav, mänskliga rättigheter, uppförandekod

Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor

Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet.

HUR – Exempel på aktiviteter och forum för dialog

Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum, intervjuer

Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och ordningsvakter, resenärsundersökningar, djupintervjuer

Ägarrepresentation i styrelsen, årsstämma, ägardialog, årsredovisning och annan löpande rapportering, nätverksträffar, ordförandemöten

Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer

Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser

Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer, dialog i projekt

Löpande dialog i medarbetarsamtal, eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, intervjuer, kompetensutvecklingsdagar

Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer

UTVALDA DIALOGER 2023

Jernhusen fortsätter att arbeta med resenärsundersökningar som verktyg för dialog med resenärerna. Under året har en ny metod testats genom att låta resenären svara på enkätfrågor digitalt via QR-kod. Resultat från den digitala datainsamlingen har jämförts med pappersenkäter, vilket gav viktiga insikter i hur intressentdialogen kan genomföras. Arbetet med att utveckla dialogen med resenären kommer att fortsätta under 2024. Resultatet från resenärsundersökningarna har följts upp per station och utgör tillsammans med Stationsguiden underlag för kommande aktiviteter i affärsplan.

Jernhusen utför kundnöjdhetsundersökningar (NKI) varannat år, där den senaste utfördes under hösten 2022. 586 kunder tillfrågades varav 194 svarade i intervju- och enkätform. De

viktiga aspekter för kunderna och deras upplevelse av Jernhusen var då nedan punkter, vilka bedöms fortsatt vara aktuella:

- Information och kommunikation, kontakt och relation, proaktivitet, tillgänglighet och service.
- Hållbarhet och miljö
- Vision och gemensamma mål, samarbete
- Underhåll av lokalerna

Hos Jernhusen är dialogen inom bolaget, mellan medarbetare och mellan medarbetare och chef några av bolagets viktigaste verktyg. Via avdelningsmöten efter varje styrelsemöte går information ut om hur det går för bolaget samt viktiga och aktuella händelser. Jernhusens intranät är ytterligare en kanal för att nå ut med information samt dela kunskap inom bolaget.

Årligen genomförs ett par medarbetarundersökningar där alla medarbetare får chansen att anonymt svara på ett antal frågor.

Med Jernhusens geografiska spridning pågår dialog med många 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 bland annat genom ägardialog, rapportering och uppföljning samt vid de nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen.

[Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i avsnittet om intressenter på sidan 6.](#)

VÄSENTLIGA ÄMNEN 2023

I grunden består intressenternas mest väsentliga frågor. Pandemins effekter på det kollektiva resandet har avtagit och besöksantalet har återigen ökat på flertalet av bolagets stationer, och omsättningen hos hyresgästerna därmed återhämtat sig.

Det är fortsatt viktigt att Jernhusens fastigheter och verksamheter är säkra, sunda och trygga för alla att vistas på, oavsett om du är resenär, besökare, hyresgäst, leverantör eller medarbetare. För att säkerställa det arbetar Jernhusen ständigt med frågor som hälsa, säkerhet och arbetsvillkor samt mänskliga rättigheter som tillgänglighet. Jernhusen har, till följd av det mer instabila omvärldsläget, gjort insatser för att stärka säkerheten på de allmänna platserna, bland annat genom att tydliggöra gränsdragningar och ansvarsområden mot myndigheter, kommuner och andra aktörer. I noterna 403-9 och 403-10 kan du läsa mer om vår strävan mot säkra, sunda och trygga fastigheter för alla.

Därutöver ses Jernhusens roll i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet (delvis kopplat till klimatpåverkan) och rollen som aktör på offentliga platser, med fokus på sociala aspekter, som ett viktigt område för Jernhusen. Det gäller inte minst i våra pågående stadsutvecklingsprojekt kring centralstationerna i Göteborg och Stockholm.

Det är tydligt att våra intressenter fäster allt större vikt vid miljön och framför allt klimatfrågan. Det lyfts exempelvis fram som ett av de fyra viktigaste områden i fjolårets kundnöjdhetsundersökning. Speciellt klimatpåverkan till följd av materialanvändning, transporter till och från våra fastigheter, avfall och den energi som används lyfts fram som Jernhusens mest väsentliga miljöpåverkan. Energianvändning med tillhörande kostnader var fortsatt aktuellt under 2023. Som följd av detta fortsätter vi att utveckla rapporteringen av Jernhusens direkta och indirekta klimatpåverkan.

Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för att fastställa Jernhusens väsentliga hållbarhetspåverkan löper kontinuerligt under året. Den bygger vidare på föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Med dem som bas revideras och verifieras vår kontext löpande.

Jernhusens process för identifiering av väsentliga frågor:

1. Jernhusens påverkan på omvärlden

Potentiella väsentliga hållbarhetsområden är sammanställda i en bruttolista utifrån bland annat GRI:s aspektregister samt det tidigare sektorstillägget Construction and Real Estate, Jernhusens miljöaspektregister, aspektregister för sociala frågor, FNs globala mål, klimatmål, Sveriges miljömål, befintliga och möjligen kommande lagkrav, EU:s taxonomi, TCFD, trender och andra perspektiv som Sustainability Accounting Standards Boards (SASB) förteckning över frågor som är relevanta för fastighetsbolag. Den nya sektorsbilagan för fastighetssektorn har vid denna rapports färdigställande ännu inte publicerats av GRI.

Jernhusens avdelning för hållbar utveckling samt fackkunniga på andra avdelningar identifierar, kvantifierar och viktar bolagets påverkan, både positiv och negativ samt direkt och indirekt. Årets bedömning är i huvudsak baserad på allvarlighet och omfattning. Kommande år är ambitionen att beakta faktisk och potentiell påverkan mer stringent. Påverkansområdets vikt för samhället i stort ingår i analysen.

2. Områden som påverkar viktiga intressenters bedömningar och beslut

I den löpande kontakten med intressenter förs kontinuerligt viktiga frågor som klimatpåverkan, energianvändning, trafiksäkerhet, trygghet, affärsvillkor och arbetsmiljö fram. I mer organiserade intervjuer och dialoger med representanter för intressentgrupperna inhämtas respondenternas behov och förväntningar. Utgångspunkt för efterföljande analysen är intressenternas spontana åsikter och svar på öppna frågor, svar på frågor baserade på påverkanssammanställningen (i steg 1) och i någon mån Jernhusens nuvarande väsentliga frågor.

Kompletterande underlag utgörs av Nöjd Resenärsundersökning (NRI), Nöjd Kundundersökning (NKI), medarbetarundersökning (eNPS) samt dialog med exempelvis strategiska leverantörer eller expertis inom miljö, klimat och mänskliga rättigheter.

3. Väsentlighetsanalys – sammanvägning av påverkan och intressenter

Resultaten av årets och tidigare intressentdialoger och väsentlighetsanalyser vägs samman. Sammantaget förblir de tidigare väsentliga hållbarhetsfrågorna viktiga. Tyngdpunktskiftningar sker när flera intressentgrupper för fram nya, eller förstärker tonvikten, vid särskilda områden. Ett exempel på det är att samtliga intressentgrupper med större tyngd för fram klimatpåverkan som väsentlig varför bolagets arbete och rapportering på området fortsätter att intensifieras.

4. Validering

Väsentliga områden presenteras för Jernhusens ledningsgrupp som en del av det löpande ledningsarbetet. Ledningsgruppen får ta del av underlag i förväg och resultatet diskuteras samtidigt som fördjupande frågor kan ställas. Genom detta har resultatet validerats av ledningen.

De områden som är av stor vikt för intressenterna och som Jernhusen har hög påverkan på men som inte rapporteras, är antingen lagkrav som hanteras genom andra processer, eller är områden där mer arbete behövs för att identifiera Jernhusens roll och hur den kan rapporteras på ett relevant sätt. Ett exempel på det senare är Jernhusens roll och agerande i det framväxande mobilitets- och godstransportsystemet.

Kommande förändring av processen till följd av CSRD

Till följd av CSRD kommer processen för att identifiera Jernhusens väsentliga hållbarhetspåverkan att förändras till 2024 års rapport. Jernhusen har under 2023 påbörjat en dubbel väsentlighetsanalys enligt riktlinjerna i CSRD för att identifiera utåt- och inåtgående påverkan. Analysprocessen kommer att integreras i bolagets tidigare processer för väsentlighetsanalys.

Hållbarhetsstyrning

Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande är beslutade utifrån ett väsentlighetsperspektiv och är alla kopplade till de roller i vilka Jernhusen skapar samhällsnytta, [läs mer på sidorna 8–9](#). De väsentliga aspekter med tillhörande indikatorer Jernhusen rapporterar på är således på följande sidor samlade i områdena Säkert, sunt och tryggt för alla, Klimatneutralt samt Lönsam tillväxt.

Ansvaret för styrning, genomförande och uppföljning av allt vi gör på Jernhusen finns i linjeorganisationen. Det inkluderar även de delar som ingår i hållbarhetsrapporten, [läs mer i bolagsstyrningsrapporten med start på sidan 16](#). Vår [Policy för hållbara affärer](#) beskriver hur vi långsiktigt och på kommersiella villkor på ett ansvarsfullt sätt bidrar i omställningen till ett hållbart transportsystem i Sverige.

Säkert, sunt och tryggt för alla

Genom att erbjuda resenärer säkra, trygga och tillgängliga bytespunkter och stationsnära stadsmiljöer ger vi fler människor tillgång till ett resurseffektivt kollektivt resande. Sedan 2020 är ett av bolagets tre övergripande strategiska mål att hela vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla som kommer i kontakt med våra fastigheter och vår verksamhet.

Utöver stationsområden berör det även säkerhetsaspekter för verksamma på våra depåområden och kombiterminaler. De spår- anläggningar och den högspänning som finns på dessa fastigheter medför risker som vi försöker reducera genom säkerhetsutbildningar för personal som vistas i närhet av spårmiljön. På kombiterminalerna är exempelvis arbetsvillkor för arbetstagare hos godstransportörer en viktig trygghetsfråga som vi försöker påverka genom bland annat kravställning i vår uppförandekod för leverantörer.

Under 2023 skadades en person allvarligt i Jernhusens projektverksamhet. [Läs mer om det på sidan 89.](#)

Vårt Kvalitetsprogram för stationsnära stadsutveckling definierar hur vi genom rätt val i utvecklingsprojekten skapar levande stationsområden där många människor trivs. Den fysiska miljön tillsammans med de verksamheter och de människor som befolkar den är våra främsta medel för att skapa platser som är inkluderande, trygga och attraktiva.

För våra stationer använder vi Jernhusens stationsguide som systematiskt verktyg för att förbättra resenärsupplevelsen. Stationsguiden medger även utvärdering av stationsmiljön och fungerar således som ett verktyg för systematisk förbättring. Stationsmiljön bedöms utifrån en femgradig skala i fem dimensioner. Utifrån önskad kvalitetsnivå identifieras förbättringsområden som efter genomförande kan utvärderas med samma verktyg. Sedan 2021

har Jernhusen genomfört ett projekt för att validera den nuvarande Stationsguiden samt hitta utvecklingsmöjligheter. Det har gjorts genom att använda verktyget ”Station Experience Monitor”, där viktiga insikter har nåtts men även kvaliteten på det nuvarande verktyget bekräftats. Verktyget är utvecklat av nederländska Nederlandse Spoorwegen för att utvärdera en stations funktionalitet.

Våra attraktiva stationsmiljöer med generösa öppettider och stora inslag av allmän plats attraherar hela samhället, även socialt utsatta människor och individer med tvivelaktiga uppsåt. För att skapa attraktiva miljöer är långsiktigt och systematiskt arbete viktigt, liksom att engagera partners. Under 2023 formaliserades samarbetet med platssamverkan med Stockholm stad, Region Stockholm samt Capio Vård för hemlösa genom ett samverkansavtal. Där har en gemensam vision och mål tagits fram för 2023 och 2024 där alla i målgruppen får erbjudande om stöd eller lotsning till samhällets stödssystem och personer som behöver vidare vård eller stöd kommer hjälpas till rätt instans. Genom insatserna finns en förhoppning om att antalet stadigvarande runt Stockholm Centralstation att minska. Genom bolagets partners expertis får Jernhusen både bättre förståelse för problematiken och kraft att hantera problemen på ett ansvarsfullt sätt.

Målet följs upp bland annat genom att se på antalet rapporterade fall eller incidenter under exempelvis not 205-3, 403-9, 403-10 och 406-1. [Läs mer om hur Jernhusen jobbar för att skapa säkra, sunda och trygga miljöer på sidan 8](#) och under noterna som följer för det här väsentliga området.

205-3 Bekräftade korruptionsincidenter, vidtagna åtgärder och klagomålsmekanism

Jernhusen har en visselblåsarfunktion, dit miss-tänkta fall av bland annat korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra allvarliga missförhållanden kan rapporteras. Tjänsten tillhandahålls via en extern leverantör (WhistleB) för att anonymiteten hos en uppgiftslämnare ska kunna garanteras. Tjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats (www.jernhusen.se) och på Jernhusens intranät. Chef Säkerhet, Chef HR och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna

ärenden och beslut kring eventuella åtgärder konfidentiellt. Pågående ärenden rapporteras regelbundet till Jernhusens ersättningsutskott.

Under 2023 inkom inga ärenden kopplat till korruption via visselblåsarfunktionen.

Antal inkomna fall	2023	2022	2021
Visselblåsarfunktion	0	5	0
varav relevanta	0	1	0
Övriga kanaler	0	0	0
varav relevanta	0	0	0

308-1 Höga krav på leverantörer 414-1

En förutsättning för vår verksamhet är alla våra leverantörer. Under 2023 gjordes inköp för 1,7 miljarder kronor från 1 448 leverantörer. Med total inköpsvolym avses de inköp som gjorts aktivt genom upphandling, och som inte utgörs av koncerninterna mellanhavanden, myndighetsavgifter, pensionsavsättningar eller andra ej påverkbara kostnader. Flera av Jernhusens leverantörer är strategiskt viktiga samarbetspartners för att möta hyresgästers och resenärers förväntningar. Hit hör driftspersonal, lokalvårdare och bevaknings- och väktarservice. Våra inköp sker nästan uteslutande i Sverige, men leverantörsleden för materialförsörjning har global räckvidd. Vårt inflytande minskar och risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar ju fler led som ingår i leverantörskedjan, och av denna anledning kravställer vi alla våra byggtreprenörer att maximalt ha två underentreprenörsled.

Inköp sker både i förvaltningsverksamheten och i utvecklingsprojekten. Nu när Jernhusen

står inför en tyngdpunktsförskjutning från en i huvudsak förvaltande verksamhet till en mer utvecklande roll sker också en förflyttning av exponering i leverantörskedjan. I byggprojekt finns risk för exempelvis korruption och åsidosatt arbetsrätt, därför inleddes 2021 ett arbete med att utveckla våra arbetssätt kring utvärdering av kvalitet och villkor i fler led i leverantörskedjan.

Under 2022 fortsatte arbetet genom utvärdering av olika samarbetspartners och system för att hitta rätt verktyg och metoder för att samla in relevant information för att fatta bättre beslut och göra bättre affärer, och det valda verktyget har implementerats under andra halvåret av 2023. I det nya verktyget möjliggörs en fördjupad utvärdering och uppföljning av leverantörerna, parallellt med insamling och rapportering av bolagets övriga hållbarhetsrelaterade data, och en viktig funktionalitet i verktyget är möjligheten att dela leverantörsutvärderingar med andra stora svenska fastighets

bolag inom ramen för ett branschgemensamt initiativ, FIHL (Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled). Med anledning av arbetet med det nya systemet utfördes ingen leverantörsutvärdering för året 2022. I början av 2024 genomfördes det för första gången i det nya systemet, med avseende på 2023 års leverantörer.

Jernhusen process för utvärdering och riskprofilering av bolagets viktigaste leverantörer, som utfallet nedan avser, består av tre delar:

- Leverantörerna utvärderas via en extern enkät som tagits fram i samarbete med övriga fastighetsbolag i FIHL, där de genom självskattning får besvara frågor på hur de uppfyller krav inom olika hållbarhetsområden, och poängbedöms utifrån uppfyllandegrad. Frågeområdena motsvarar kraven i Jernhusens uppförandekod och innehåller flera frågor kopplade till områdena som GRI-indikatorn representerar.
- Andra delen består av en separat riskklassning av leverantörerna kopplat till branschtillhörighet och särskild riskflaggning av enskilda nyckelområden baserat på enkätsvaren. En leverantör kan därför få högt totalbetyg i utvärderingen och ändå riskflaggas baserat på enskilda faktorer.
- Slutligen länkas varje dygn även leverantörernas ekonomiska status och kreditvärdighet in från Creditsafe.

Urvalet av leverantörer som utvärderas är baserat på deras strategiska påverkan på Jernhusen och omfattar vanligen 10-20 procent av leverantörerna, vilket normalt motsvarar cirka 80 procent av totala inköpsvolymen. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de strategiskt viktiga leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år.

Resultatet av leverantörsuppföljningen sammanställs i form av riskprofiler för leverantörerna i en databas som medarbetarna kan använda för att göra underbyggda leverantörsval med lägre risk. Databasen är dessutom gemensam med övriga fastighetsbolag i FIHL som nyttjar samma verktyg för sin leverantörsuppföljning. Detta innebär att även utvärderingsdata för leverantörer som Jernhusen själva inte utvärderat finns tillgänglig.

Status för de utvärderade leverantörerna visas grafiskt i systemgränssnittet på såväl enskilda leverantörer som på aggregerad nivå, och det finns även möjlighet att mer i detalj granska vad som ligger bakom utfallet. Exempel på affärsnytta med arbetssättet är minimering av kostnadsökning och lägre risk för förseningar i projektgenomförande genom att leverantörer med låg leveranskvalitet eller tvekelaktiga arbetsvillkor kan undvikas.

Andelen av den totala inköpsvolymen för de strategiskt viktiga leverantörerna uppgår 2023 till 68 procent. Att den inte når 80 procent och är lägre än tidigare är beror på ett antal samverkande faktorer:

- Frånvaro av större entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.
- Beloppsgränsen för mindre leverantörer som inkluderats i utvärderingen har höjts från 300 KSEK till 500 KSEK för att bli mer relevant.
- Ett antal stora leverantörer som tidigare inkluderats bland de strategiskt viktiga leverantörerna och därmed ingått i utvärderingen har exkluderats för 2023 främst på grund av att de är statliga eller kommunala bolag i monopolställning, till exempel energibolag och Trafikverket, och det varit svårt att få svar på tidigare utvärderingsenkäter.

	2023	% av inköpsvolym	2022	% av inköpsvolym	2021	% av inköpsvolym
	Antal		Antal		Antal	
Leverantörer som utvärderats	235	68%	i.u.	i.u.	254	83%
Varav besvarade den externa enkäten	168	56%	i.u.	i.u.	182	72%

403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem

Jernhusens ledningssystem för hälsa och säkerhet är tillgängligt på intranätet och omfattar samtliga medarbetare och inhyrd personal. Här finns även rutiner, policyer och riktlinjer för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Det systema-

tiska arbetet omfattar risker ([läs mer på sidorna 28-32](#)), ansvar och arbetsmiljöuppgifter som följer av rollen som arbetsgivare, byggherre, fastighetsägare, infrastrukturförvaltare och innehavare av elanläggningar.

403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning

Det är viktigt för Jernhusen att känna till, bedöma och hantera risker och faror innan dessa har en negativ inverkan på vår egen och/eller entreprenörers personals hälsa och säkerhet. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete syftar till att vi ska bedriva en verksamhet där arbetsmiljörisker, oönskade händelser och ohälsa förebyggs. Riskidentifiering och riskeliminering är grunden i arbetsmiljöarbetet och görs löpande i vår verksamhet, vid specifika händelser, inför stora projekt samt inför förändringar i organisationen. Skyddsronder görs kontinuerligt och skyddsombud äger rätten att stoppa arbete om det inte utförs på ett säkert sätt. Skyddsronder följs vid behov upp i en arbetsmiljökommitté varefter bolagets ledningsgrupp informeras vid behov. I medarbetarundersökningen kan även eventuella risker i den psykosociala arbetsmiljön identifieras.

Vid inträffade incidenter, tillbud eller olyckor startar alltid en uppföljning/utredning för att identifiera orsak och vidta korrigerande åtgärder för framtiden. Anmälan av olyckor, arbetsskada eller risker sker till närmaste chef, HR eller skyddsombud och tillbudsrapport upprättas. Missförhållanden kan även anmälas anonymt till visselblåstjänsten.

Beroende på incidentens art kopplas rätt instans in för uppföljning och åtgärd. HR samlar in eventuella tillbudsrapporter som rör våra anställda, dessa följs upp i arbetsmiljökommittén löpande. Vid exempelvis trafiksäkerhetsincidenter startar vår trafiksäkerhetsgrupp en utredning enligt de rutiner som föreskrivs genom vårt trafiksäkerhetsansvar.

403-3 Hälsovårdstjänster

Arbetsmiljö och hälsa ligger högt på agendan i organisationens olika forum och följs även upp på individnivå genom kontinuerliga avstämningar mellan chef och medarbetare. Vi följer hälsorisker även på övergripande bolagsnivå via vår årliga medarbetarundersökning bland annat gällande stressnivå, arbetsklimat och balans mellan jobb och fritid.

Jernhusen jobbar aktivt för att förebygga

ohälsa och erbjuder efter behov hälsovårdstjänster genom samarbete med traditionell företagshälsovård, men även genom andra aktörer, för att främja både fysiskt och psykosocialt välmående. Två exempel på det är att alla anställda erbjuds en grundläggande hälsokontroll vartannat år och kontinuerlig tillgång till stöd hos extern samarbetspartner vid behov.

403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet

Arbetsmiljökommittémöten tillsammans med samverkansmöten hålls kontinuerligt samt vid påkallat behov, där representation från både

arbetsgivare- och arbetstagsidan finns med. Våra skyddsombud har också en viktig roll i detta arbete och finns med vid riskbedömningar.

403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet utifrån roller – riskbedömning och ansvarsfördelning är obligatoriska aktiviteter som genomförs både internt och externt. Detta är särskilt viktigt vid arbete i våra fastigheter där vi äger spår och kontaktledning men även inom

byggprojekten på andra fastigheter. Jernhusen tillgodoser också att medarbetare genomför utbildningen "Bättre arbetsmiljö" för att främja en god allmän kunskap om arbetsmiljö och hälsa på arbetet.

403-6 Friskvård

Friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer tillsammans med en bra balans mellan arbete och fritid är i fokus på Jernhusen. För att påverka allas hälsa i en positiv riktning och ge våra medarbetare en möjlighet att utveckla sin egen hälsokompetens ger Jernhusen stöd och uppmuntran till olika former av friskvård. Genom att erbjuda friskvårdsbidrag tillsammans med andra hälsofrämjande insatser vill Jernhusen

hjälpa till med förutsättningarna för att ha ett friskare liv och därmed må bättre. Jernhusen har en aktiv friskvårdsgrupp som arrangerar inspirationsföreläsningar, tävlingar och andra gemensamma aktiviteter. Under 2023 har bland annat löpning, innebandy, yoga och thaiboxning arrangerats.

403-7 Förebyggande arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisiker, [läs mer i riskavsnittet på sidorna 28–32](#). Några av de aktörer vi samarbetar med i våra projekt och vår fastighetsförvaltning är leverantörer, byggentreprenörer och deras underentreprenörer samt hyresgäster.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer i kombination med tydliga krav i upphandlingsdokument är exempel på hur vi skapar förutsättningar för god arbetsmiljö tillsammans med våra samarbetspartners.

Som engagerade beställare följer vi upp

våra krav och instruktioner genom ett aktivt deltagande i förvaltningen och i våra projekt. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter som vi som byggherre och fastighetsägare kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar till en god och säker arbetsmiljö i våra olika projekt och fastigheter.

Som en av grundarna av, och aktiv medlem i, Håll Nollan jobbar vi med ständiga förbättringar inom arbetsmiljö på byggen, ett arbete som gynnar både oss själva, branschen och våra samarbetspartners. Inom Håll Nollan är vi aktivt representerade i såväl Stygrupp som flera olika arbetsgrupper.

403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet

Samtliga Jernhusens medarbetare omfattas av de policyer, riktlinjer och andra krav som framgår av vårt interna ledningssystem för hälsa och

säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

403-9 Arbetsrelaterade skador

403-10 och hälsa

Olycksfrekvensen är låg och det förekommer inga återkommande olyckor. Historiskt har ett fåtal olyckor inträffat, då i samband med idrottsaktiviteter tillhandahållna av Jernhusen eller i samband med resa till arbetsplatsen.

Jernhusens spåranläggningar och de högspänningsanläggningar som framför allt finns i depåer och på kombiterminaler är exempel på delar av Jernhusens verksamhet som innebär förhöjd olycksrisk för både medarbetare och andra som har våra fastigheter som arbetsplats. För att få i spår miljön måste utbildningen Vistelse i spår genomgå med godkänt resultat. För att få arbeta inom spåranläggningen krävs att en säkerhetsplanering genomförs och resurser tillsätts som är speciella för arbeten inom järnvägen. Kunskaperna ska befästas vart tredje år.

Under 2023 skadades en anställd hos en underentreprenör till Jernhusen allvarligt inom ramen för Jernhusens platsutveckling inom depå. Internt och externt utredningsarbete startade direkt i samband med händelsen. Med avstamp i utredningen kommer åtgärder att vidtas för att inget liknande ska hända igen.

Stress är den vanligaste arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Olyckor relaterade till fall, klämning, skärskador eller andra fysiska skador är sällsynta hos egen personal då vi är en tjänstemanna- och beställarorganisation men är exempel på förekommande orsaker i vår värdekedja. Se vidare i not 403-6 för förebyggande hälsofrämjande åtgärder för att skapa bra balans mellan arbete och fritid och förebyggande av stress.

Dagar nedan avser arbetsdagar om åtta timmar och antalet arbetsdagar 2023 för Jernhusen var 247. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas inte av redovisningen. Andel redovisas i procentuell frånvaro utav antal arbetsdagar, med antal kvinnor/män inom parentes. Antal tillfällen av korttids- och långtidsfrånvaro anges ej då de är få i relation till antalet medarbetare och därför skulle kunna vara utpekande. Med anställda menas personal anställd hos Jernhusen. Större projekt med entreprenader är inte medräknade.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro, fördelade på kön (k/m) (exkl. konsulter) i den egna verksamheten

Typ	2023		2022		2021	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar
Olycksfall, antal	1	0	0	0	0	0
Korttidsjukfrånvaro	i.u.	0,66% (0,44%/0,22%)	i.u.	0,95% (0,51%/0,44%)	i.u.	0,51% (0,30%/0,21%)
Långtidsjukfrånvaro	i.u.	1,40% (0,24%/1,16%)	i.u.	1,63% (0,77%/0,86%)	i.u.	1,97% (0,94%/1,03%)
Dödsfall, antal	0	0	0	0	0	0

Ett av Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande fokuserar på att vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla för alla som kommer i kontakt med oss eller våra fastigheter. Målet omfattar entreprenörer och leverantörer som bidrar till utvecklingen av våra fastigheter, hyresgäster och andra som har våra fastigheter som sin arbetsplats samt resenärer och besökare på våra stationer. Målet syftar till att ingen ska komma till allvarlig skada till följd av vårt ansvar som arbetsgivare, byggherre, fastighetsägare, infrastrukturförvaltare och innehavare av starkströmsanläggningar. Mätetalet är ett sätt att följa upp resultatet av vårt systematiska säkerhets- och trygghetsarbete och krav på skäliga villkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

Målet är definierat som att ingen ska skadas så allvarligt att det leder till mer än 24 timmars

sjukfrånvaro, varken av fysiska eller psykiska skäl. Dessa fall redovisas under allvarlig olycka i tabellen. Målet antogs december 2020 varför 2021 var första året utfallet ingick i vår rapportering. Till 2023 inkluderas även statistik från Affärsområde Projektutveckling och Affärsområde Stationer. Innan redovisades enbart statistik från Affärsområde Depåer och Kombiterminaler.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro i bolagets värdekedja

Typ	Antal tillfällen	
	2023	2022
Olycksfall	9	9
Tillbud	39	12
Allvarlig olycka	1	0

406-1 Diskrimineringsärenden och viktiga åtgärder

Jernhusens roll som samhällsfunktion ställer höga krav på efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. Under 2016 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och 2017 beslutade styrelsen om uppdaterad uppförandekod för medarbetare. 2018 genomfördes en genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter för att identifiera risker och förbättringsområden. Genomlysningen bidrog även till att fortbilda medarbetare i de mänskliga rättigheterna. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande genomförs kontinuerligt värdegrundsarbete och utbildning i arbetsmiljö.

Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagets kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten. Som uppföljning på området redovisar Jernhusen antal inkomna klagomål som har koppling till kränkning av mänskliga rättigheter och diskriminering.

Klagomål definieras i redovisningen i den här noten som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2023 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visuellblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gångse 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.

Under 2023 har inget diskrimineringsärende som bedömts vara relevant kommit till bolagets vetskap.

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 visuellblåsarfunktionen. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2023	2022	2021	2020
Antal klagomål ¹⁾ kopplade till mänskliga rättigheter ²⁾	0	0	0	0
Ej relevanta	0	0	0	0
Relevanta där vidare utredning skett	0	0	0	0
Hanterade och avslutade ärenden	0	0	0	0

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 och vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Klimatneutralt

Genom att utveckla fastigheter invid järnvägs-systemet bidrar Jernhusen till att fler reser och transporterar gods med tåg i Sverige, vilket är positivt ur klimathänseende. Utöver depåer, kombiterminaler och stationer prioriteras hotell och kontor eftersom dessa byggnadstyper i stationsnära lägen främjar kollektivt resande mest.

Samtidigt har fastighetsutveckling och -förvaltning generellt en negativ påverkan på klimatet, framför allt till följd av utsläpp relaterat till:

- Material
- Energianvändning
- Avfall
- Transporter till och från fastigheterna.

Sedan 2020 är ett av bolagets tre övergripande strategiska mål att hela vår verksamhet ska vara klimatneutral senast år 2045. Målet är i linje med Parisavtalet och Sveriges nationella klimatmål. Målet innefattar att vi ska ha halverat vår påverkan till 2030 jämfört med 2020.

Bolagsmålet följs upp genom totala utsläpp i ton CO₂e, medan intensitetsmättet kg CO₂e/BTA används för projekt. För att jobba systematiskt med att minska bolagets negativa påverkan har en Färdplan för klimatneutralt Jernhusen tagits fram som beskriver vår kontext, vårt åtagande och vår väg till att nå målet. Färdplanen uppdateras och konkretiseras kontinuerligt, där nästa uppdatering kommer att ske under våren 2024.

Till följd av implementationen av det nya systemstödet förklarar på [sidan 81](#) har möjligheten getts att beräkna bolagets klimatpåverkan på ett nytt sätt. Tidigare har Jernhusens klimatpåverkan i scope 3 till största del omfattat bolagets projektverksamhet men med tillgång till andra kostnadsdata kan nu ytterligare delar av verksamheten omfattas, såsom media och IT. För att säkra jämförbarhet mellan årens utfall

har Jernhusen beslutat att räkna om basåret. Vad som har räknats om och hur vi gått tillväga redogörs nedan under not 305-1, 305-2 och 305-3.

Resurseffektivitet och material med låg klimat- och miljöpåverkan är, tillsammans med återbruk i stor skala samt andra cirkulära resursflöden, avgörande för att lyckas. Här vill Jernhusen vara en aktiv aktör genom att bidra till både utbud och efterfrågan.

Under ett par års tid har organisationen kompetensutvecklats i klimatfrågan, bolagets påverkan och hur den kan minimeras. En bred grundkompetens har byggts i organisationen och därtill har vissa roller erbjudits fördjupade utbildningar. Att förstå är första steget till att kunna göra bättre val. Parallellt byggs systemstöd och rutiner för att effektivt kunna hantera denna stora mängd data och göra den till beslutsunderlag i vardagen.

För utvecklingsprojekten finns målgränsvärden för olika byggnadstyper som ger ett riktvärde för maximal mängd utsläpp relaterat till uppförandefasen. Utifrån varje projekts specifika förutsättningar, som preciseras i programfasen, åsätts projekten ett projektspecifikt värde som blir en koldioxidbudget för genomförandet. Ett liknande arbetssätt avses implementeras i förvaltningen.

Utöver att styra på intensitetsmått rapporteras klimatpåverkan i enlighet med GHG-protokollets tre scope. [Läs mer om våra mål på sidorna 8-9](#) och i färdplanen.

Det är komplext och tar tid att komplettera de konventionella dimensionerna tid, kostnad och kvalitet med klimatfrågan så att det på riktigt ändrar hur Jernhusen gör affärer.

För att bygga och dela erfarenhet och kunskap är bolaget aktiva i flera sammanhang. Exempelvis är Jernhusen medlemmar i Lokal

Färdplan Malmö 2030 (LFM30) som är ett lokalt initiativ för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 i Malmöregionen. Basen för

LFM30 är metodutveckling i framkant och ett öppet samarbete mellan aktörer knutna till branschen.

Totala utsläpp av växthusgaser

Ton CO ₂ e	2023	2022	Basår 2020
Scope 1	82	41	32
Scope 2			
Platsbaserat	5 341	5 479	5 634
Marknadsbaserat	925	1 390	2 156
Scope 3			
Platsbaserat	23 807	22 279	16 986
Marknadsbaserat	21 448	19 997	14 779
Totalt platsbaserat	29 230	27 799	22 651
Totalt marknadsbaserat	24 814	23 710	19 174

302-1 Energianvändningen inom organisationen

En av Jernhusens fastighetsbestånds största påverkan på miljön är användning av energi. Därför följs energianvändningen noggrant på månatlig basis och inköpt el är från förnybara källor. Även fjärrvärme och fjärrkyla kommer till stor del från förnybara källor men då komplett information saknas lämnas ingen uppgift om fördelningen.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheter-na och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in av Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både som fastighetsenergi och för hyresgästernas verksamhet. Utöver den av Jernhusen inköpta energin har hyresgäster eget energiinköp på vissa fastigheter, men den energianvändningen redovisas inte här. Som komplement till huvud-mätarna har Jernhusen ett stort antal under-mätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anlägg-ningens system så att mätning av byggnadens olika komponenter kan genomföras. Genom att mäta energianvändningen till de fastighets-tekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortlöpande arbetet med energieffek-tivisering och driftoptimering. Det gör också att avvikelser och onormal drift uppmärksammas på ett tidigt stadium och att effekterna av dessa driftfall kan minimeras. Energianvändningen följs upp och sammanställs månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

I år hämtas energidata från energiuppfölj-ningssystemet istället för direkt från energi-leverantören. Det gör att energi som köps in till Jernhusens fastigheter men sedan säljs vidare till en annan fastighet kan räknas bort. Det resul-terar i en minskad redovisad energimängd i den här noten. Till följd av detta har även 2022 och 2021 hämtas från samma källa och rapporterad energimängd korrigerats till den här årsredo-visningen. För tidigare rapporterade siffror, se årsredovisningen för 2022.

Den ej normalårskorrigerade energianvändning-en har ökat något jämfört med 2022. Det beror på en ökning i användningen av fjärrvärme till fastighetsenergi.

Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2023	2022	2021
El	67 360	67 780	69 545
Fjärrvärme	48 036	45 173	54 726
Fjärrkyla	3 085	3 710	3 533
Biogas	1 064	1 067	1 342
Summa	119 545	117 731	129 147

302-3 Energieffektivisering
302-4 och energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltningen av Jernhusens bestånd. Målet är att fram till 2030 halvera energi-intensiteten definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter bruksarea (kWh/BRA). Energianvändningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna energi-abonnemang, varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1. Därtill är energi-användningen och arean i denna not justerad efter årets jämförbara bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under året och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller

Jernhusen investerar för att öka sin egen produktion av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Under 2023 har en ny sol-cellsanläggning färdigställts i Göteborg, med en produktionskapacitet på 104 kW.

Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2023	2022	2021
Solel	320	387	118

avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla. Resultatet av energieffektiviseringsarbetet be-räknas genom differensen mellan föregående års normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Arbetet med energieffek-tivisering och driftoptimering specificeras i not 305-5 nedan.

Under 2023 sänktes energiintensiteten med 3,1 procent relativt 2022, vilket innebär att Jernhusen har energieffektiviserat 39 procent jämfört med basåret 2008.

Energieffektivisering och energiintensitet

	2023		2022		2021	
	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA
Total användning	130 680	188	135 562	194	142 562	219
Effektivisering		-6		-25		1.0
Effektivisering, relativt föregående år, %		-3,1%		-11%		0,5%
Effektivisering, relativt basåret 2008 år, %		-39%		-37%		-29%

305-1 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Sedan 2022 har Jernhusen bara en gasanläggning ämnad för värmeproduktion. Utsläpp kopplade till förbränningen på den kvarvarande anläggningen är noll för 2023 till följd av användandet av biogas som bränsle. Utsläppsfaktorn för biogasen omfattar växthusgaserna koldioxid, lustgas och metan och är hämtad från Energiföretagen. Utsläppen från gasanvändning representeras av en eldstad med naturgas som energikälla. Utsläppsfaktorn är hämtad från leverantören.

Läckage från kylaggregat som innehåller köldmedia motsvarar påfyllnadsmängden, något som kan hämtas från årliga besiktningsprotokoll. Data från utsläpp av köldmedia släpar efter med ett år på grund av att besiktningsprotokollen från föregående år inte är färdiga i tid till årsredovisningen. Under 2022 identifierades läckage på två aggregat. Årets rapportering innehåller precis som 2022 de besiktningspliktiga aggregaten på Jernhusens fastigheter. Målet är att utöka till att rapportera läckage från fler aggregat.

Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Ton CO ₂ e	2023	2022	Basår 2020
Gas för värmeproduktion	2,9	1,2	1,0
Företagsbil	15	15	31
Köldmedia	65	25	i.u.
Summa	82	41	32

Utsläpp från företagsbilar rapporteras sedan 2022 på information från leasingbolaget. För poolbilar levereras faktiska utsläpp medan förmånsbilar beräknas på respektive fordonets körda distans och utsläppsfaktorer från Trafikverket, AIB och Energimyndigheten. Utsläpp från privat bil i tjänst har tidigare rapporterats inom scope 1 men är nu flyttad till affärsresor under scope 3.

Vid omräkningen av basåret 2020 har utsläppen från förbränning av gas korrigerats efter upptäckt av felaktig beräkning. Utsläppen för företagsbilar rapporterades tidigare som 0 ton CO₂e till följd av brist på data. Inga nya data har erhållits, men då företagsbilar användes under året har ett snitt för 2021-2023 kombinerat med Transportstyrelsens utsläppsfaktor för personbilar rapporterats för 2020. Det tidigare rapporterade basåret i Scope 1 var 102 ton CO₂e inklusive privat bil i tjänst, numera i scope 3. Utan privat bil i tjänst var det 10 ton CO₂e.

305-2 Utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Sedan 2022 redovisas utsläpp för alla tre energislag enligt både den marknadsbaserade (Market based method) och den platsbaserade (Location based method) allokeringmetoden. För den marknadsbaserade allokeringmetoden beräknas CO₂e-utsläppen utifrån vilken produkt Jernhusen köper av leverantören, medan den platsbaserade metoden redovisar utsläppen för respektive nät och leverantörs standardprodukt. Jernhusen ämnar köpa ursprungsgaranterad eller klimatneutral energi där det är möjligt, och undersöker löpande möjligheten att konvertera ytterligare energiabonnemang till bättre miljöval. Under 2023 konverterades 27 av Jernhusens fjärrvärmeabonnemang till klimatneutral energi eller energi med bättre miljöval. Genom att vara en aktiv och kravställande part hoppas Jernhusen bidra till att fler leverantörer producerar mer energi med bättre miljöval.

Nytt för 2023 års rapportering är att utsläpp kopplat till hyresgästernas användning av energi inköpt av Jernhusen redovisas i Scope 3, under kategori 13 för nedströms hyrda tillgångar. Denna förändring har även gjorts för tidigare år för att skapa fortsatt jämförbarhet. Fördelningen mellan scope 2 och 3 baseras på taggning av energidata i Jernhusens system för energiuppföljning.

Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Ton CO ₂ e	2023	2022	Basår 2020
Platsbaserat			
El	3 060	3 172	3 398
Fjärrvärme	2 257	2 269	2 187
Fjärrkyla	24	38	48
Marknadsbaserat			
El	0	0	0
Fjärrvärme	924	1 390	2 124
Fjärrkyla	0,3	0,3	32
Summa platsbaserat	5 341	5 479	5 634
Summa marknadsbaserat	925	1 390	2 156

För elinköp blir de marknadsbaserade utsläppen noll, då Jernhusen köper ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el. För den platsbaserade allokeringmetoden används en utsläppsfaktor för den nordiska elmixen, som avser både produktionen av el och utsläpp kopplat till import och export. Utsläppsfaktorn togs fram 2021 av Naturvårdsverket. Det anges ej vilka växthusgaser som är inkluderade i utsläppsfaktorn.

Utsläpp för fjärrvärme och fjärrkyla är beräknat på utsläppsfaktorer inhämtade från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2022 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme omfattar växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas. Här redovisas de utsläpp som kopplas till förbränningen vilket motsvarar huvudparten av utsläppen. Några av Jernhusens leverantörer finns inte med i Energiföretagens sammanställning, och för de fallen har Jernhusen kontaktat energiproducenten direkt för inhämtning av värden. För de platsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för leverantörens standardprodukt, medan för de marknadsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för den produkt Jernhusen betalar för.

305-3 Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Jernhusens mest väsentliga klimatpåverkan härstammar från material, transporter, avfall och den energi som används på våra fastigheter. Det medför att vår rapportering av klimatpåverkan i Scope 3 sker i kategorierna nedan.

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att utveckla metoder och system för att kunna mäta och styra klimatpåverkan. För projektverksamheten används kg CO₂e/BTA som enhet. Läs mer om hur Jernhusen arbetar med att minska klimatpåverkan i Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen.

Som beskrivet på [sidan 81](#) och [90](#) har Jernhusen fått förändrade förutsättningar för beräkning av utsläppen av växthusgaser. Framför allt gäller det Scope 3 där en mer omfattande kostnadsdata numera används och en uppdelning mellan kategori 1 och 2 för första gången görs. Det första härleds till att kostnadsdata nu hämtas ifrån ett annat system än tidigare, där Jernhusen har kostnader från alla inköp över hela organisationen till skillnad från det tidigare urvalet av data som främst kom från projektverksamheten. Det senare har linjerats med Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare i den mån det har varit möjligt. Mer information om de förändringar som har gjorts finns i beskrivningen för respektive kategori. Jernhusen har även genom användandet av Position Green tillgång till utsläppsfaktordatabasen Exiobase, vars utsläppsfaktorer har använts till all kostnadsdata.

Till följd av förändringen i omfattning av klimatrapporteringen har utfallen från basåret till 2023 räknats om utifrån det nya dataurvalet. Vad som har räknats om, hur det har gjorts och vad det tidigare rapporterade utfallet var inom respektive kategori finns nedan i beräkningsgrunderna för utsläppskategorierna. Det tidigare rapporterade utfallet för basåret inom scope 3

var 5 822 ton CO₂e. För tidigare rapporterade siffror, se årsredovisningen för 2022.

De platsbaserade utsläppen inom scope 3 beräknades 2023 till 23 807 ton CO₂e och de marknadsbaserade till 21 448 ton CO₂e, vilket är en ökning jämfört med 2022 och basåret 2020. Ökningen beror på en ökad projektverksamhet.

Beräkningsgrunder för respektive utsläppskategori:

1. Köpta varor och tjänster

Kategori 1 har tidigare omfattat alla utsläpp kopplade till varor och tjänster inom Jernhusens projektverksamhet. Nytt för 2023 är att även alla andra delar av verksamheten är inkluderade. Till skillnad från tidigare är även delar av Jernhusens projektverksamhet flyttade till kategori 2, i enlighet med Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av scope 3. Den projektverksamhet som inkluderas i kategori 1 är den som definierats som ej värdehöjande. Årets rapportering inom kategori 1 är baserad på kostnadsdata, det vill säga de belopp i svenska kronor bolaget har köpt olika varor och tjänster för. I år kommer kostnadsdata från ett annat system än tidigare, där kostnadsdata från alla Jernhusens inköp lagras. Data är uppdelat i ett antal underkategorier, exempelvis personalvård och försäkringar. En utsläppsfaktor har ansatts till varje kategori utifrån den bäst matchande faktorn i Exiobase. Tidigare har erfarenhetsvärden utgjort utsläppsfaktorn, vilket vi ämnar övergå till igen när mer och bättre erfarenhetsdata erhålls och kan anpassas till nya data. För att skapa jämförbarhet har även tidigare års utsläpp beräknats utifrån det nya urvalet av data. Tidigare var utfallet för basåret i den här kategorin 4 082 ton CO₂e.

2. Kapitalvaror

Jernhusen rapporterar 2023 för första gången utsläpp i kategori 2, där fördelningen mellan kategori 1 och 2 är gjord utifrån Fastighetsägarnas vägledning. Utsläpp beräknade med hjälp av kostnadsdata från inköp av varor och tjänster i värdehöjande verksamhet är därmed det som redovisas här. Kostnadsdata är från samma system som för kategori 1, där systemets underkategorier för kostnader har kopplats ihop med utsläppsfaktorer från Exiobase. För att skapa jämförbarhet har även tidigare års utsläpp beräknats utifrån det nya urvalet av data. Tidigare var utfallet för basåret 0 ton CO₂e i kategori 2.

3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter

Här redovisas klimatpåverkan från produktion och transport av energi och bränsle inköpt av Jernhusen och använt inom Jernhusens verksamhet eller på dess fastigheter. Motsvarande klimatpåverkan från energi inköpt av hyresgästerna inkluderas i kategori 13. Nytt för 2023 är att utsläpp från framställande av bränsle till Jernhusens poolbilar är inkluderat. För elanvändningen är utsläppsfaktor hämtad Naturvårdsverket, där det inte redovisas vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme hämtas ifrån Energiföretagens hemsida (www.energiforetagen.se) och är uppdelad i en direkt del (förbränning) och i en indirekt del (produktion och transport av bränslet), där den senare är utsläpp i scope 3. Till denna beräkning användes den platsbaserade utsläppsfaktorn. Använd biogas kommer ifrån producenter i Danmark och är tillverkad enligt Energinet.dk:s certifieringssystem. Utsläppsfaktorerna för biogas hämtas ifrån Energiföretagens hemsida. För både fjärrvärme och biogas ingår växt- och husgaserna koldioxid, metan och lustgas. Även för naturgas används utsläppsfaktor från Energiföretagen, som inte anger vilka

växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktor för bränsle till poolbilar hämtas från Trafikverket, AIB och Energimyndigheten. Tidigare var utfallet för basåret 1 186 ton CO₂e i den här kategorin.

4. Uppströms transport och distribution

Här redovisas beräknad påverkan från transporter till och från Jernhusens fastigheter i samband med projekt i kategori 1 och 2. Det beräknades förut på det tidigare dataurvalet för kostnadsdata. I och med tillgång till Exiobase utsläppsfaktorer ingår utsläpp inom kategori fyra numera i kategori 1 och 2. Tidigare var utfallet för basåret 199 ton CO₂e i kategori 4.

5. Avfall

Klimatpåverkan från projektverksamheten till följd av avfall i kategori 1 och 2 har tidigare beräknats utifrån det tidigare urvalet av kostnadsdata med utsläppsfaktor baserad på erfarenhetsvärden. Numera baseras kostnadsberäkningen på det nya urvalet av kostnadsdata. Avfall från Jernhusens egna kontor är beräknade utifrån schabloner för hur mycket avfall kontorsanställda ger upphov till. Tidigare var utfallet för basåret 320 ton CO₂e.

6. Affärsresor

Resebyrån beräknar utsläpp från flygresor baserat på faktiska data och använder utsläppsfaktorer från DEFRA. Utsläpp från tågresor är beräknade av SJ och MTR, till skillnad från föregående år då de beräknades med hjälp av Naturvårdsverkets verktyg för beräkning av transportutsläpp och distanser levererat från resebyrån. Utsläpp relaterat till hotell har beräknats med hjälp av data från resebyrån över antal nätter i olika länder, samt utlägg för logi. Därtill redovisas utsläpp från konferens och studiebesök på raden för hotell, och beräknas med hjälp av kostnadsdata. Utsläpp kopplat till taxiresor har beräknats genom utlägg och privat bil i tjänst genom redovisade kilometer. Resor

med privat bil i tjänsten redovisas från och med 2023 i kategori 6. Tidigare redovisades den i not 305-1 för utsläpp inom scope 1. Även här har utfallet för basåret räknats om, då det tidigare var 12 ton CO₂e.

7. Anställdas pendlig

Påverkan av pendlingsresor beräknas utifrån antaganden om årligt antal arbetsdagar förlagda till kontor, andel som kör bil och genomsnittlig körsträcka. Utsläppsfaktor kommer från DEFRA. Resor med kollektivtrafik räknas som koldioxidneutrala precis som cykel och gång. Basåret har räknats om efter nya utsläppsfaktorer i det nya systemet för hållbarhetsdata. Tidigare rapporterat utfall för basåret var 22 ton CO₂e.

13. Nedströms hyrda tillgångar

Tidigare har utsläpp från hyresgästers energianvändning av Jernhusens inköpta energi varit inkluderade i beräkningen av Scope 2. Det till följd av att vi av mättekniska skäl inte har kunnat separera energianvändningen från fastighetsenergin. Sedan 2017 har Jernhusen i ett bolagsöverskridande mätarprojekt förbättrat möjligheten till att göra det, vilket gör att vi nu för första gång-

en rapporterar klimatpåverkan i kategori 13. Den rapporteras inom två olika kategorier. Den första kategorin innehåller utsläpp från verksamhetsenergin av Jernhusens energiinköp. Den beräknas utifrån samma beräkningsmetod som inom Scope 2, alltså både som plats- och marknadsbaserad. Utsläppen från produktion och transport av bränsle rapporteras i kategori 3. Den andra kategorin innehåller utsläpp från hyresgästernas egna energiinköp. Här har Jernhusen i dagsläget ingen kunskap om vilken produkt som köps in, varav utsläppen enbart rapporteras utifrån den platsbaserade metoden. När hyresgästen köper in gas och vetenskap om typ av gas saknas rapporteras utsläpp från användning av naturgas. Utsläppen från produktion och transport av bränsle är inkluderade i denna kategori. Jernhusen vill framöver rapportera klimatpåverkan av avfall från verksamheten på fastigheten, men besitter inte data för det ännu. För att skapa jämförbarhet har även tidigare års utsläpp beräknats utifrån den nya principen. Tidigare var utfallet för basåret 0 ton CO₂e.

Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Ton CO ₂ e	2023	2022	Basår 2020
1. Köpta varor och tjänster	6 210	6 007	6 781
Mindre renovering, lokalanpassning och reparationer	1 971	2 185	3 303
Löpande och planerad skötsel och underhåll	2 206	1 849	1 798
Övrigt	2 033	1 973	1 679
2. Kapitalvaror	11 962	10 639	4 774
Nyproduktion (klimatdeklaration)	9 584	8 483	3 746
Nyproduktion (utöver klimatdeklaration)	0	0	0
ROT (värdehöjande)	2 379	2 157	1 028
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (platsbaserade)	1 477	1 509	1 536
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (marknadsbaserade)	1 119	1 128	1 123
4. Uppströms transport och distribution	0	0	0
5. Avfall	558	489	323
Byggverksamhet	555	486	319
Egen verksamhet	3,4	3,4	4
6. Affärsresor	92	101	43
Flyg	38	23	9
Tåg	0,3	13	1,3
Taxi	1,7	0,4	0,3
Hotell	46	53	20
Personbil (privat bil i tjänsten)	7	11	13
7. Anställdas pendlig	40	40	35
13. Nedströms hyrda tillgångar (platsbaserade)	3 467	3 494	3 494
13. Nedströms hyrda tillgångar (marknadsbaserade)	1 466	1 593	1 700
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (platsbaserad)	2 069	1 998	1 913
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (marknadsbaserad)	68	97	119
Hyresgästers energiinköp	1 398	1 496	1 581
Hyresgästers avfall	i.u.	i.u.	i.u.
Summa (platsbaserat)	23 807	22 279	16 986
Summa (marknadsbaserat)	21 448	19 997	14 779

305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Jernhusen arbetar systematiskt med att hela tiden förbättra energiprestandan på fastigheterna för att minska energianvändningen och därmed utsläppen av växthusgaser. Det arbetet sker främst genom energieffektiviseringsprojekt och driftoptimering, men även uppmuntran till förändrade beteenden och ombyggnationer som syftar till förbättrad energiprestanda.

Nedan presenteras fyra av de projekt genomförda 2023 som har haft som mål att leda till en effektivisering på minst 20 procent sett till prestandan på de specifika komponenterna pro-

jektet omfattar. I projekten i tabellen har bland annat mer effektiva belysningsarmaturer och ventilationsaggregat installerats och reduktionerna av växthusgasutsläpp i projekten uppgår estimerat till sammanlagt 93 ton CO₂e.

Reduktionen av koldioxidekvivalenter gäller primärt scope 2-utsläpp, men även till viss del scope 3-utsläpp i kategori 3. Utsläppsfaktorerna som använts för att beräkna reduktionen är samma som för respektive mediaslag enligt den platsbaserade metoden i not 305-2.

Energieffektiviseringsprojekt

	Plats	Källa	Media	Beräknad effektivi- sering i procent	Reduktion av utsläpp ton CO ₂ e/år	Minskad energi- användning MWh
Byte av ventilationsaggregat	Göteborg Centralstation	Beräkning	El, värme	67%	15	207
Byte av inomhusbelysning	Örebro Centralverkstaden	Beräkning	El	86%	17	180
Installation av energiglas	Hallsberg Centralstation	Beräkning	Värme	55%	0,9	17
Byte av inomhusbelysning	Örebro Centralverkstaden	Beräkning	El	83%	61	658
Summa					93	1 061

I löpande förvaltningen sker ett kontinuerligt arbete med driftoptimerande åtgärder. Målsättningen är att energieffektivisera Jernhusens fastigheter och verksamhetens energianvändning med bibehållt eller bättre inomhusklimat. I samarbete med Jernhusens driftpartner följs energianvändningen upp månadsvis, där energjavvikelser och driftoptimerande åtgärder redovisas per fastighet. Detta underlag sammanställs varje månad och följs upp centralt för att säkerställa att arbetet fortloper i bibehållen takt.

Sedan 2017 har Jernhusen ett bolagstäckande digitaliseringsprojekt där fastigheterna en efter en digitaliseras. Syftet med projektet är bland annat att ge bättre förutsättningar för

en energieffektiv fastighetsdrift, och i längden leda till en minskad energianvändning om 20 procent. I projektet får fastigheterna ett modernt styrsystem som tillåter fastighetsdrift på distans, och manuellt avlästa mätare ersätts av nya fjärravlästa mätare. Där det är nödvändigt installeras även nya mätare för att få en högre detaljeringsgrad i mätningen.

Lönsam tillväxt

Jernhusens fastigheter fyller en viktig funktion i samhället. Samtidigt har verksamheten en negativ påverkan på omvärlden, till exempel genom utsläpp av växthusgaser. Genom att säkerställa en lönsam tillväxt ges förutsättningar att arbeta med vår påverkan på omvärlden och nå målen om klimatneutralitet och säkert, sunt och tryggt. [Läs mer om målen och hur de följs upp på sidorna 8–9.](#)

Ett framtidssäkrat fastighetsbestånd är basen för vår ekonomiska bärkraft. Det inkluderar byggnader och fastigheter som är sunda för människor och miljö, attraktiva för hyresgäster och besökare, samt motståndskraftiga mot klimatiförändringar. Sedan 2021 arbetar Jernhusen med klimatscenarioanalyser för verksamheten enligt TCFD (Task-Force on Climate-Related Financial Disclosure) för att säkerställa att vi står väl rustade inför de risker klimatiförändringarna innebär för oss som bolag, och kan ta vara på de möjligheter som uppstår. [Läs mer om Jernhusens arbete med klimatiförändringarnas effekter på sidorna 33–39.](#)

För att säkerställa alla fastigheters framtida värde och funktionalitet utfördes fastighets-specifika klimatriskanalyser under 2022. De, tillsammans med analysen i TCFD, ligger till grund för en bolagsövergripande handlingsplan för att klamsäkra våra fastigheter. Under 2023 har hela Jernhusens organisation utbildats om klimatrisker, och utvalda roller har även fått fördjupad utbildning. Det är något som kommer att fortsätta även under kommande år. Vid utbildningstillfällena har information om både generella och fastighetsspecifika klimatrisker förmedlats, vilket ska resultera i fastighetsspecifika handlings- och åtgärdsplaner. Ambitionen är att majoriteten av klimatanpassningsåtgärderna ska implementeras i den ordinarie underhållsplanen. För de fastigheter och byggnader där risker har identifierats

som höga har sårbarhetsanalyser påbörjats genom platsbesök. Under året har även stödsystem för att utveckla bolagets arbete i frågan undersökts och utvärderats. Bland annat testas ett visualiseringsverktyg för att kunna kombinera information om klimatrisker med annan relevant information, som till exempel var på fastigheten känslig teknik sitter eller markföroreningar finns. Det är ett arbete som kommer fortsätta under kommande år.

Under året har Jernhusen fortsatt implementera taxonomins och det gröna ramverkets krav i bolagets rutiner, kravlistor och anvisningar. På så sätt förbättrar vi förutsättningarna för att ha en taxonomiförenlig verksamhet. Utöver taxonomiförenlighet innehåller det gröna ramverket krav på energiprestanda och miljöcertifiering av byggnader, där bolagets arbete om det senare [finns att läsa om på sidan 36](#). Jernhusens grad av taxonomiförenlighet samt andelen grön finansiering ses som ett sätt att utvärdera vår framgång på området och kommuniceras förutom i årsredovisningen genom Jernhusens årliga [Green Financing Investor Report](#) som finns att läsa under finansiell information och obligationsprogram på www.jernhusen.se. [Läs mer om Jernhusens gröna finansiering på sidan 14](#), medan mer om taxonomin går att läsa nedan.

Taxonomirapportering

EU:s taxonomiförordning är ett sätt att kategorisera verksamheter utifrån deras påverkan på klimatet och miljön. Genom att definiera vad som är hållbart kommer investeringar att kunna styras mot de verksamheterna. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av EU:s sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen samt uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet.

Jernhusens verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter. Verksamheten träffas av ett antal olika ekonomiska verksamheter definierade i taxonomin och har möjlighet att bidra till miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, och miljömål 2, anpassning till klimatförändringar. Jernhusens verksamhet bedöms dock främst bidra till miljömål 1, varför bolagets ekonomiska verksamheters taxonomiförenlighet har utvärderats mot detta miljömål. Verksamheterna träffas av ett antal tekniska kriterier som omfattas av Annex 1, den bilaga till den delegerade rättsakten för klimat som innehåller beskrivningar av verksamheter och granskningskriterier för miljömål 1. Jernhusens stationer, depåer och kombiterminaler samt stationsverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen syftar till att stödja järnvägen och skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande på järnväg och inkluderas därför inom verksamhet 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport. Andra fastigheter i beståndet, däribland kontors- och hotellfastigheter, träffas av verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Jernhusen bedriver även bygg- och projektutveckling i järnvägsnära lägen, denna verksamhet träffas av antingen 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport eller 7.1 Uppförande av nya byggnader. Utöver det bedriver koncernen viss

reklamverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen samt tillfälliga verksamheter på ett fåtal fastigheter. Dessa omfattas inte av någon aktivitet i taxonomin.

Under 2023 publicerade EU vilka verksamheter som klassas som hållbara under miljömål 3 (Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser), 4 (Övergång till en cirkulär ekonomi), 5 (Förebyggande och kontroll av föroreningar) och 6 (Skydd och återställande av biologisk mångfald) samt de kriterier som behöver uppfyllas för att vara förenlig med respektive mål. Jernhusens verksamhet bedöms inte omfattas av någon ekonomisk verksamhet för miljömål 3, 5 och 6. Miljömål 4 har däremot en verksamhetskategori för bygg- och fastighetsverksamhet där Jernhusens projektutveckling, renoveringar och ombyggnationer omfattas av de ekonomiska verksamheterna 3.1 Uppförande av nya byggnader, 3.2 Renovering av befintliga byggnader och 3.3 Rivning av byggnader och övriga anläggningar. Ännu anses Jernhusens verksamhet främst bidra till miljömål 1 och därmed har inte taxonomiförenlighet utvärderats för miljömål 4.

Tabell 1–5 i Bilaga XII till den delegerade akten (EU) 2022/1214 bedöms ej tillämpliga och redovisas ej eftersom Jernhusen inte bedriver verksamhet inom kärnkraft eller fossil gas. Tabell 1 skulle enbart innehålla "Nej" i alla fält.

PRINCIPER FÖR RAPPORTERING

Som huvudprincip har Jernhusen antagit att samtliga fastighetsintäkter, investeringar och fastighetskostnader som är förknippade med en viss verksamhet har samma klassning som den aktuella verksamheten. Ett undantag är investeringar i utredningar och projektering för annan verksamhet än den som för närvarande bedrivs på fastigheten. De investeringarna har klassificerats enligt den verksamhet de är

syftade att leda till, förutsatt att det bedömts rimligt att byggnation kommer att påbörjas i närtid.

Fastighetsintäkter, som redovisas i koncernens rapport över totalresultat, motsvarar för Jernhusen taxonomins definition av omsättning. De driftkostnader som enligt taxonomin ska ingå i OpEx är begränsade till kostnader för reparation och underhåll och är därför väsentligt lägre än de driftkostnader Jernhusen rapporterar i totalresultatet. Kapitalutgifter i tabellen motsvarar taxonomins definition av CapEx (tillägg till materiella och immateriella tillgångar inklusive rörelseförvärv under det berörda räkenskapsåret före avskrivningar och alla slags omvärderingar). De totala kapitalutgifterna framgår av raderna "Förvärv" och "Investeringar" i not 13 och raden "Årets investeringar" i not 15.

Samtliga fastighetsintäkter liksom samtliga driftkostnader har allokerats direkt till respektive verksamhet genom att de redovisats på resultatställen som är unika för varje fastighet eller verksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen. Kapitalutgifter redovisas på unika projektnummer, varav de flesta är kopplade till en viss fastighet.

De kapitalutgifter som inte omfattas av taxonomin avser koncernövergripande investeringar som inte är hänförliga till någon verksamhet definierad i taxonomin. Den omsättning och de driftkostnader som inte omfattas av taxonomin utgörs huvudsakligen av intäkter från, och kostnader för, markfastigheter, däribland parkeringsfastigheter, utan koppling till infrastruktur samt reklamintäkter och tillhörande kostnader på fastigheter som inte ägs av Jernhusen.

GRANSKNING AV TEKNISKA KRITEIRER

Under 2023 har Jernhusens fastigheter och utvecklingsprojekt som omfattas av taxonomin stämts av mot samtliga tekniska kriterier för väsentligt bidrag och att inte orsaka betydande skada. Gemensamt för alla fastigheter och projekt har varit det fortsatta arbetet med klimatrisker där klimatresilienta fastigheter står högt på Jernhusens agenda. För fastigheter under verksamhetskategori 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport uppfylls majoriteten av taxonomins kriterier för befintlig byggnad genom att svensk lagstiftning följs.

För Jernhusens kontor- och hotellfastigheter som omfattas av ekonomisk verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader har kriterium för primärenergital (för byggnader uppförda den 31 december 2020 eller tidigare) åter stämts av genom att beräkna primärenergitalet och jämfört det mot gränsvärden för att vara inom de 15 procent bästa byggnaderna gällande energiprestanda i det nationella byggnadsbeståndet. Den största utmaningen gällande taxonomiförenlighet är just gränsen för topp 15 procent, där ett antal av fastigheterna inom ekonomisk verksamhet 7.7 inte klarar kriteriet. Där fortsätter arbetet för att förbättra energiprestandan med målsättningen att komma inom topp 15 procent.

För Jernhusens utvecklingsprojekt inom ekonomisk verksamhetskategori 6.14 tillämpas ytterligare kriterier gällande avfallsgenerering och -hantering vid rivning och konstruktion, samt kriterier gällande biologisk mångfald och känslig natur. Långt gångna projekt med utarbetade hållbarhetsprogram har antagits som förenliga med taxonomin då styrningen pekar mot det. I de projekt där hållbarhetsprogrammen inte anses tillräckliga eller där insynen i projekten inte varit tillräcklig har projekten tills vidare antagits inte vara förenliga med taxono-

min, tills styrning mot taxonomiförenlighet har upprättats eller projekt avslutas och kan följas upp.

Utvecklingsprojekt inom verksamhetskategori 7.1 Uppförande av nya byggnader har i regel till denna årsredovisning antagits inte vara förenliga med taxonomin då de flesta projekt är i för tidiga skeden för att kunna avgöra taxonomiförenlighet eller inte. Där projekten kommit längre är taxonomiförenlighet inarbetat i projektens hållbarhetsprogram genom kravställning på uppfyllnad av alla kriterier och förenlighet är därmed antagen. Samtliga utvecklingsprojekt inom 7.1 ämnas att certifieras enligt BREEAM, vilket ses som ett stort hjälpmedel vid uppföljning av projektens taxonomiförenlighet. Alla utvecklingsprojekt inom verksamheterna 6.14 och 7.1 kommer att följas upp vid avslutat projekt för att säkerställa att projektet uppfyllde alla tillämpliga kriterier inom respektive verksamhetskategori i taxonomin.

Under året har utmaningar med ett antal kriterier inom projekten identifierats, framför allt kriteriet att inte orsaka betydande skada kopplat till miljömål 4 som rör avfallshantering. Till följd av det har en ny instruktion för material- och avfallshantering tagits fram. Andra kriterier som identifierats som utmanande är att inte orsaka betydande skada för miljömål 3, Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser och 5, Förebyggande och kontroll av föroreningar, vilka bevakas i projekten.

SOCIALA MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

För att en verksamhet ska vara taxonomiförenlig krävs även att de sociala minimiskyddsåtgärderna är uppfyllda. Som fastighetsägare till ett varierat fastighetsbestånd ställs Jernhusen inför många olika typer av utmaningar rörande framför allt mänskliga rättigheter. Under 2018 genomfördes under ledning av Enact en gapanalys av Jernhusens arbete utifrån FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Där identifierades och kvantifierades riskområden i Jernhusens verksamhet och värdekedja. Exempel på för Jernhusen utmärkande riskområden som uppdagades är tillgänglighet på stationer, säkerhet vid särskilda aktiviteter i eller i närhet av spårområden, samt arbetsvillkor för arbetstagare hos godstransportörer som trafikerar våra kombiterminaler.

Resultatet av gapanalysen har varit ett stort bidrag till Jernhusens arbete med mänskliga rättigheter, som är djupt rotat i organisationen i form av personal, processer och rutiner i den dagliga verksamheten. Då detta anses vara ett viktigt ämne för Jernhusen ligger ett stort fokus på förebyggande arbete, samarbeten med andra aktörer, kravställning, säkerhetsstyrning, utbildning, anvisningar och kontroller. Mänskliga rättigheter är även implementerat i flertalet policyer, bland annat Jernhusens policy för hållbara affärer, kommunikationspolicy och personalpolicy. Krav rörande social hållbarhet ställs även i uppförandekoder för både medarbetare och leverantörer. Nämda dokument behandlar även till stor del antikorruption, sunda konkurrens och skattefrågor, där även specifika riktlinjer finns.

Ämnet följs kontinuerligt upp inom ramen för den löpande verksamheten, exempelvis sammanställs olyckor och tillbud som relaterar till vårt ansvar som innehavare av järnvägsinfrastruktur, samt genom revisioner inom

projekten. Olyckor och tillbud både i egen verksamhet och i värdekedjan sammanställs i noterna 403-9 och 403-10, läs mer på [sidan 89](#). Arbetsrelaterade skador och hälsa på [sidan 89](#). Fall av missförhållanden kan även anmälas anonymt genom Jernhusens visseblåsarfunktion. De ärendena sammanställs i not 406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder, läs mer på [sidorna 89-90](#). Fall av inskränkning av mänskliga rättigheter och antikorruption rapporteras även inom ramen för bolagets Compliance-rapport som delges ledning och styrelse. Om fall av missförhållanden gällande mänskliga rättigheter uppdagas medverkar Jernhusen till gottgörelse i den mån det är möjligt.

Med ovan beskrivna processer anser vi att Jernhusen uppfyller taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder. Under 2023 har Jernhusen inte haft någon fällande dom rörande mänskliga rättigheter, korruption, skatteärenden eller sund konkurrens.

Jernhusen kommer att utveckla arbetet inom social hållbarhet, dels som en följd av kraven i taxonomin och CSRD men också för att det är ett viktigt område för Jernhusen. Målet med det är att förtydliga ansvarsfördelning i organisationen samt ytterligare förbättra processer både i förebyggande och åtgärdande syften.

BILAGOR

Nedan redovisas ytterligare tabeller för ekologiska verksamheter som bidrar till flera miljömål, som bilagor till tabellerna på [sidorna 98-100](#).

Andel av kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	92 %	100 %
CCA	0 %	100 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	28 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av driftkostnader

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	95 %	99 %
CCA	0 %	99 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av omsättningen

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	83 %	97 %
CCA	0 %	97 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter (CapEx)		2023-01-01 – 2023-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Andel kapitalutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2022-01-01 – 2022-12-31	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald				
Ekonomiska verksamheter				MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN ²																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 090	71	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	59	E	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	330	21	J	N	N/EL	N/EL	N/	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	7		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas kapitalutgifter (A.1)		1 421	92	92%	0%	0%	0%	0%	0%								67		
Varav möjliggörande verksamheter		1 090	71	71%	0%	0%	0%	0%	0%										
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%															
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	1	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								10		
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1 /CE 3.1	100	6	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								21		
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	13	1	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1		
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		114	7														32		
Kapitalutgifter från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 535	99														99		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		11	1																
Totala kapitalutgifter (A+B)		1 546	100																

Taxonomiförenliga kapitalutgifter utgör 92 procent av de totala kapitalutgifterna för 2023, vilket är en ökning med 25 procentenheter jämfört med 2022. Skillnaden beror huvudsakligen på ett antal stora taxonomiförenliga investeringsprojekt inom kategori 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport.

- 1 J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet. N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.
- 2 De taxonomiförenliga kapitalutgifterna avser i sin helhet investeringar i fastigheter.

Driftkostnader (OpEx)

Ekonomiska verksamheter	Kod	2023-01-01 – 2023-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Andel driftkostnader förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2022-01-01 – 2022-12-33	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Billogisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Billogisk mångfald				
				J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	88	94	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	91	E	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1	1	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	1		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas driftkostnader (A.1)		89	95²	95%	0%	0%	0%	0%	0%								92		
Varav möjliggörande verksamheter		88	94	94%	0%	0%	0%	0%	0%										
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%															
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									1	
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1 /CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									0	
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	3	4	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									6	
Driftkostnader hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		4	4														6		
Driftkostnader från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		93	99														98		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftkostnader från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	1																
Totala driftkostnader (A+B)		94	100																

1 J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet
N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

2 Per den 31 december bestod Jernhuens totala finansiering av 46 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 54 procent finansiering genom eget kapital och rörelseskulder samt taxonomiförenliga lån och företagscertifikat. Med antagandet att de taxonomiförenliga driftkostnaderna därigenom är hänförliga till verksamheter som till 46 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 51 procent av driftkostnaderna hänförliga till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

Omsättning	Kod	2023-01-01 – 2023-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Minimiskyddsåtgärder	Andel omsättning förenlig med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2022-01-01 - 2022-12-31	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		Omsättning	Andel av omsättningen	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald				
Ekonomiska verksamheter																			
MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 445	79	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	80	E	
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	6	0	J	N	N/EL	N/EL	N	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	63	3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	4		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)																			
		1 514 ²	83 ³	83%	0%	0%	0%	0%	0%								84		
Varav möjliggörande verksamheter		1 445	79	79%	0%	0%	0%	0%	0%								80		
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%													0		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	84	5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								6		
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1 /CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	184	10	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								9		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
		267	15														15		
Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)																			
		1 782	97														98		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)																			
		46	3																
Total omsättning (A+B)																			
		1 827	100																

1 J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet.

N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

2 Av den taxonomiförenliga omsättningen utgör hyresintäkter 1 240 MSEK och övriga fastighetsintäkter 272 MSEK.

3 Per den 31 december bestod Jernhuens totala finansiering av 46 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 54 procent finansiering genom eget kapital och rörelseskulder samt taxonomiförenliga lån och företagscertifikat. Med antagandet att den taxonomiförenliga omsättningen därigenom är hänförliga till verksamheter som till 44 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 51 procent av omsättninge hänförlig till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att miljöcertifiera sina byggnader. Certifieringarna fungerar som ett verktyg för att kvalitetssäkra hållbarhetsstandarderna i våra byggnader och leverera på kravnivåerna i Jernhusens gröna ramverk. Sedan 2018 använder sig Jernhusen av systemet BREEAM In-Use som primär certifieringsmetod för befintliga stations- och kontorsbyggnader, och BREEAM-SE för utvecklingsprojekt. Under 2020 certifierades även en depåbyggnad med BREEAM In-Use med lyckat resultat, vilket resulterat i att ytterligare två depåer certifierades under 2023. Tidigare har Jernhusen miljöklassat depåbyggnaderna med det egenutvecklade Miljö- och kvalitets-systemet MoK. MoK är baserat på Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2, men innehåller anpassningar på indikatornivå och ytterligare indikatorer som är anpassade till industriverksamheten som bedrivs på fastigheterna. Alla depåbyggnader klassades inom MoK till 2020.

Till följd av betydligt längre och mer kostsamma certifieringsprocesser togs ett beslut under 2023 att byggnader inte längre ska ny- eller omcertifieras på nivå Good. Samtidigt fattades beslut om att inte fortsätta miljöklassa depåfastigheter med MoK. Efter att ha genomfört certifiering och klassning på merparten av det befintliga beståndet bedömer Jernhusen att vi nu har en mycket god bild över byggnadernas prestanda och har infört både nya rutiner, krav och åtgärder i fastighetsförvaltningen för att upprätthålla standarden.

Strategin för certifiering ser för närvarande ut enligt följande:

PROJEKTUTVECKLINGSFASTIGHETER

Mål för nybyggnation:

- Kontorsbyggnader BREEAM-SE Outstanding
- Stationsbyggnader BREEAM-SE Excellent
- Depåbyggnader BREEAM-SE Excellent

STATIONER

Ett tiotal prioriterade byggnader, primärt stationsbyggnader med höga resenärsflöden, kommer även fortsättningsvis att certifieras på nivå Very Good.

DEPÅBYGGNADER OCH KOMBITERMINALER

Två byggnaders är under certifieringsprocess för nivå Good. Vid omcertifiering ska de försöka höjas till Very Good.

Under 2023 har 15 byggnader ny- eller omcertifierats med BREEAM In-Use. Ytterligare ett antal har skickats in till BRE men har till följd av BRE:s nya granskningsrutiner inte hunnit godkännas.

Miljöklassade och -certifierade byggnader

	2023	2022
BREEAM-SE	2	2
BREEAM In-use	15	27
Miljöbyggnad	2	2

CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Under 2017 genomfördes en systematisk inventering av hela Jernhusens fastighetsbestånd för att identifiera potentiella riskfastigheter. Sammanlagt identifierades 113 fastigheter med kända eller potentiella markföroreningar. I enlighet med försiktighetsprincipen har Jernhusen sedan 2018 arbetat systematiskt med att säkerställa att fastigheterna ska vara fria från markföroreningar som är farliga för människor eller miljö. Det görs genom undersökningar, provtagningar och vid behov sanering. Farliga föroreningar är de som sprider, eller riskerar sprida, sig eller är okända och riskerar få negativ påverkan i framtiden vid exempelvis exploatering eller annan markbearbetning.

Noten redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den sanerade marken avser det arbete som gjorts under året. 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.

Pågående certifieringar

	2023	2022
BREEAM-SE	6	4
BREEAM In-use	10	16

Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan beräknas för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända. Från detta dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet.

	2023	2022	2021
Sanerad förorenad mark, m ²	7 330	74 216 ¹⁾	67 675
Åtgärdsutredd mark, m ²	674 415	256 118 ¹⁾	177 110
Total yta potentiellt förorenad mark, m ²	3 112 487	4 046 218	4 166 515
Total yta, m ²	6 699 960	6 708 674	6 877 490

¹⁾ 2022 rapporterades dessa värden på fel plats i tabellen.

GRI-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	GRI 2: Generella upplysningar 2021		
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1 Information om organisationen	3, 52	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	52-53, 81	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	81	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	81	
Aktiviteter och anställda	2-5 Externt bestyrkande	16-24, 104	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2-3, 6, 8-9, 11-13, 86-87	
	2-7 Medarbetare	27, 82	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	27, 82	
Styrning	2-9 Sammansättning och struktur för styrning	16-23	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	16-21, 23	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	21	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	16-20	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	18, 21-22	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	18, 21-22, 81	
	2-15 Intressekonflikter	18-22, 52-53, 67-68	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	18, 81	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	19, 81	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	20, 81	
	2-19 Ersättningspolicy	22-23, 61	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	22-23, 61	
	2-21 Årlig total ersättning	82	Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde
Strategi, policyer och praxis	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5, 22	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	8, 16-17, 20, 27, 86-88, 97	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	17, 29, 81	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	97	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	29, 81, 86-87, 90	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	82	
	2-28 Medlemskap i organisationer	83	
Intressentengagemang	2-29 Metod för intressentengagemang	6, 83-85	
	2-30 Kollektivavtal	62	
Väsentliga frågor – GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	83-86, 90, 95	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	83-86, 90, 95	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	83-86, 90, 95	

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
SÄKERT, SUNT OCH TRYGGT FÖR ALLA			
Specifika upplysningar GRI 200: Ekonomi			
Antikorruption GRI 205 (2016)	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	86	
Specifika upplysningar – GRI 400: Socialt			
Anställdas hälsa och säkerhet GRI 403 (2018)	403-1 Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	87	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	87	
	403-3 Hälsovårdstjänster	88	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	27, 88	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	27, 88	
	403-6 Friskvård	88	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	8, 10, 88	
	<i>Resultat hälsa och säkerhet</i>		
	403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	88	
	403-9 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	89	
	403-10 Arbetsrelaterad hälsa	89	
Antidiskriminering GRI 406 (2016)	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	89–90	
Sociala krav på leverantörer GRI 414 (2016)	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	6, 8, 86–87	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
Miljökrav på leverantörer GRI 308 (2016)	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	6, 8, 86–87	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
KLIMATNEUTRALITET			
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
Energi GRI 302 (2016)	302-1 Energianvändning inom organisationen	91, 95	
	302-3 Energiintensitet	91, 95	
	302-4 Minskning av energianvändning	91, 95	
Utsläpp GRI 305 (2016)	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	92	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	92–93	
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	93–94	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	8-9, 95	
LÖNSAM TILLVÄXT			
Förorenad mark GRI G4 – Fastighetssupplement	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	101	
Certifierade byggnader GRI G4 – Fastighetssupplement (GRI C1)	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	14, 36, 101	

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

TILL JERNHUSEN AB, ORG.NR 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på [sidan 2](#), vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsrapporten inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på [sidan 81](#) i hållbarhetsrapport, och utgörs av de delar av GRI Standards som är tillämpliga för hållbarhetsrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsrapporten grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framåtriktad information.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) 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. Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR12 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 och granskning enligt RevR12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsrapporten utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterierna, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsrapporten.

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

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledning angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 februari 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Ordlista och definitioner

FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

BTA: Bruttototalarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

CO₂e/BTA: Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (CO₂e) per kvadratmeter bruttoarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

Ekonomisk vakansgrad: Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i förhållande till det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för vakanta lokaler i utvecklingsfastigheter inkluderas inte.

Fastighetsadministration: Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter: Hyresintäkter från lokaler, markupplåtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.

Förvaltningsresultat: Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmålet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Hyresvärde: Kontrakterade lokalhyror kommande 12 månaderna plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

Jämförbart bestånd: Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.

Lokalarea: Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsal.

Nettouthyrning: Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

Strategisk utveckling: Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.

Utvecklingsfastigheter: Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation.

Värdeförändringar fastigheter: Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

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 genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. 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. Resultatmålet 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 kapitalbindning: Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta: Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

Likviditetskvot: Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Räntebärande nettolåneskuld: Räntebärande skulder inklusive räntederivat minus räntebärande fordringar inklusive räntederivat och likvida medel.

Räntebindningstid: Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingsskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntetäckningsgrad: Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intresseföretag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Skuldkvot: Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

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 stor grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.

Totalavkastning: Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

ÖVRIGA BEGREPP

CoP: Communication of Progress relaterar till FN:s Global Compact och dess 10 principer.

CSRD: Corporate Sustainability Reporting Directive är EU:s direktiv om företags hållbarhetsrapportering. Direktivet är en del av EU:s gröna giv och syftar bland annat till att standardisera företags hållbarhetsrapportering för att skapa jämförbarhet.

GRI: Global Reporting Initiative är ett internationellt oberoende standardiseringsorgan som hjälper företag och andra verksamheter att förstå och kommunicera sin påverkan avseende klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption.

ILO: International Labour Organisation.

TCFD: Task Force on Climate-Related Financial Disclosures är ett ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Här når du oss

STOCKHOLM

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besöksadress: Västra Järnvägs-gatan 23

GÖTEBORG

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besöksadress:
Drottningtorget 5

MALMÖ

Jernhusen
Lokgatan 8
211 20 Malmö

SUNDSVALL

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besöksadress:
Sjögatan 23

Projektledning: Jernhusen

Design, layout och illustrationer: Paues Media och Waldton Design

Texter: Jernhusen och Hallvarsson och Halvarsson AB

Fotografier och visionsbilder: Anders Klapp, Andreas Lundberg, Per Myrehed, Eddie Lothman, Peter Phillips, Pixprovider, Reiulf Ramstad (Krook & Tjäder)

Omslagets framsida: Hagalunds Depå

Omslagets baksida: Göteborgs Centralstation och Sävenäs Depå

Tryck: TMG Stockholm 2024





Telefon:
08-410 626 00

E-post:
info@jernhusen.se

Hemsida:
www.jernhusen.se

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

 **Jernhusen**