



2024

Årsredovisning med
hållbarhetsrapport

Innehåll

2024 i korthet	2
Det här är Jernhusen	3
Vd har ordet	4
Omvärld och marknad	8
Finansiella mål	10
Strategisk styrning	11
Intressenter och värdekedja	12
Dubbel väsentlighetsanalys	14
Strategiska mål för hållbart värdeskapande	16
Fastigheter och projekt	24
Finansiering	29
BOLAGSSTYRNING	
Bolagsstyrningsrapport 2024	32
Styrelse	37
Ledning	39
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	42
FINANSIELLA RAPPORTER	
Förvaltningsberättelse	44
Risker och riskhantering	46
Jernhusen och klimatförändringarna (TCFD)	51
Bokslut koncernen	58
Bokslut moderbolaget	65
Noter	69
Undertecknande av årsredovisningen	90
Revisionsberättelse	91
Flerårsöversikt	95
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Allmän information	97
Miljöinformation	101
Social information	112
Styrningsinformation	116
GRI-index	117
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	119
Ordlista och förklaringar	120
Kontaktinformation	122

2024 i korthet

- Park Central och Göteborg Grand Central i Centralstaden Göteborg började byggas. Planerad invigning av stationsfunktionen i båda byggnaderna blir i slutet av 2026 då del av Västlänken öppnar för trafik.
- Varbergs Resecentrum började byggas och planeras att tas i drift i juli 2025.
- Projekt- och genomförandeavtal för en ny svarvbyggnad på Hagalunds Depå tecknades, med planerat färdigställande 2026.
- Jernhusens andel i Västerås Central avyttrades och frånträdde.
- Det finansiella målet för belåningsgrad ändrades från 45–55 procent till 40–50 procent. Det tydliggör att Jernhusen ska ha lägre finansiell risk i en mer intensiv investeringsfas.
- Biljana Pehrsson tillträdde som ny vd.
- Detaljplan för ytterligare 140 000 kvadratmeter BTA i Centralstaden Göteborg vann laga kraft.
- Jernhusen invigde sitt nya huvudkontor i egna lokaler på Stockholms Centralstation. Utformningen av kontoret har gjorts med

Finansiella nyckeltal	2024	2023
Totala intäkter, MSEK	1 906	1 827
Förvaltningsresultat, MSEK	804	801
Överskottsgrad %	58,1	58,6
Belåningsgrad %	42,3	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,5
Totalavkastning, %	5,8	0,8
Utdelning, MSEK	358 ¹⁾	357

¹⁾ Styrelsens förslag.

- höga klimatambitioner och utfallet visar på en återbruksandel om 86 procent för byggmaterial och 90 procent avseende inredning.
- S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter.
 - Byggnationen av Västra Vagnhallen på Hagalunds Depå startade, med planerat färdigställande 2026.
 - Ett fjärde strategiskt mål för hållbart värdeskapande infördes: Positiv kundupplevelse.

OM DENNA RAPPORT

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 44–89. Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 119. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av års-

redovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 117–118. Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 32–42. Revisors granskning av bolagsstyr-

ningsrapporten återfinns på sidan 94. Kommentarer till resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

24,0

Fastighetsvärde 2024-12-31, miljarder SEK

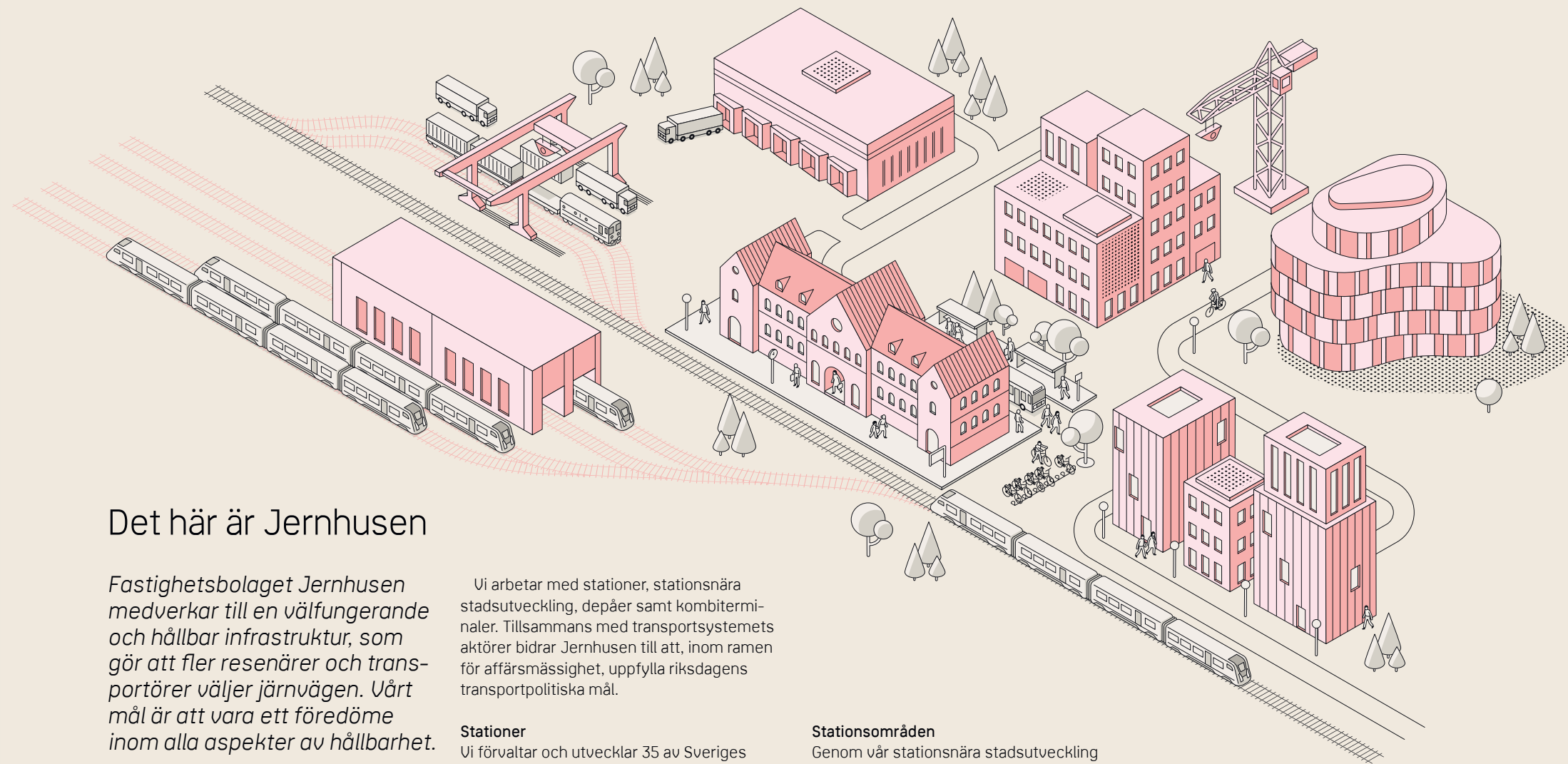
1,9

Totala intäkter 2024, miljarder SEK

Jernhusens vision

Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

Läs mer om Jernhusen på jernhusen.se



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 kommersiella fastigheter nära den svenska järnvägen. Genom en aktiv förvaltning och värdeskapande fastighetsutveckling skapar vi hållbar tillväxt med god lönsamhet för ägaren. Det ger förutsättningar för en positiv kund- och resenärsupplevelse och förutsättningar att skapa värde för medarbetare, samhälle och andra intressenter.

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.

Stationer

Vi förvaltar och utvecklar 35 av Sveriges stationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som våra kunder efterfrågar, som butiker, restauranger och kaféer. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalor i stationerna, vilket ytterligare förbättrar kundupplevelsen. Stationerna ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

Stationsområden

Genom vår stationsnära stadsutveckling skapar vi förutsättningar för nytt liv i stationsområden så att fler kan bo, arbeta och vistas nära det kollektiva resandet.

Depåer

Vi äger depåer på 14 orter, från Luleå i norr till Malmö i söder. Depåerna ligger nära de stora trafikstråken och säkerställer att tågfirmorna har tillgång till underhåll för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg.

Kombiterminaler

Vid våra fem kombiterminaler omlastas varje år cirka 150 000 enheter gods mellan järnväg och lastbil. Kombiterminalerna ligger centralt placerade i logistiska knutpunkter.

Vd har ordet

Det är med glädje jag blickar tillbaka på ett år med starkt förvaltningsresultat och hög investeringstakt, detta trots den lågkonjunktur som Sverige befunnit sig i under året. Tågsverige växer och Jernhusen taktar den utvecklingen genom aktiv förvaltning och värdeskapande utveckling av stationer, stationsområden depåer och kombiterminaler – attraktiva och hållbara platser där människor kan trivas och inspireras.

Under ett antal år har såväl privatpersoner som företag i och utanför Sverige haft stora utmaningar till följd av bland annat skenande inflation, högt ränteläge och stegrande energipriser. Under 2024 var många överens om att botten nåddes i Sverige. Året har präglats av fortsatt lågkonjunktur med svag BNP-tillväxt och försvagad arbetsmarknad. I den bransch som Jernhusen verkar, tog det sig främst uttryck i låg aktivitet på transaktionsmarknaden och en sval obligationsmarknad. Under senare delen av året kunde vi till slut se

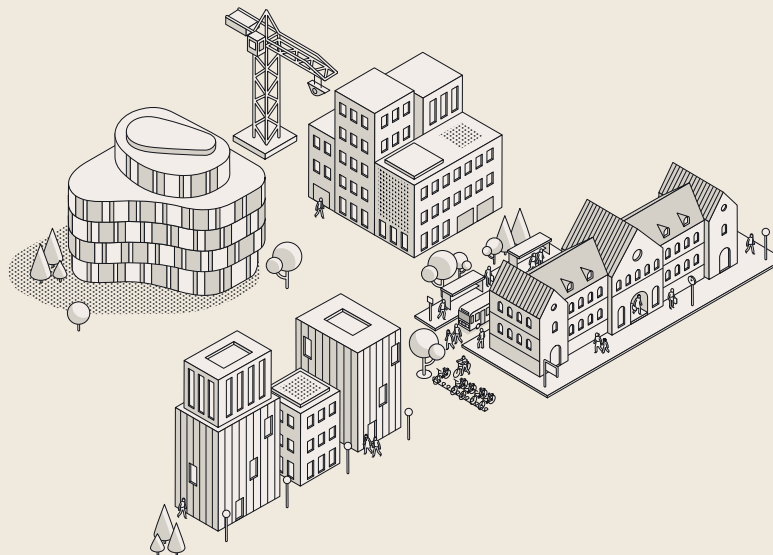
en försiktig återhämtning i och med sjunkande inflation och sänkt styrränta.

Trots den volatila period som Sverige och fastighetsmarknaden befunnit sig i under 2024 avslutar Jernhusen året med stärkt finansiell ställning. Jernhusens strategi, långsiktiga affär och sedan tidigare stabila finansiella position har bidragit till en motståndskraft i vikande konjunktur. Vår låga belåningsgrad och höga räntetäckningsgrad har bidragit till att vi kunnat fortsätta finansiera verksamheten till bra villkor via obligationsmarknaden och fortsätta utveckla för framtidens växande tågsverige.

När försäljningen i detaljhandeln minskade på nationell nivå, till följd av lägre konsumtionsutrymme hos hushållen i lågkonjunktursens spår, påverkades inte försäljningen inom stationerna på samma sätt. Omsättningen ökade på våra största stationer jämfört med år 2023. Det har sin förklaring i att kollektivt resande på järnväg har fortsatt att öka med en breddad kundbas som följd. Enligt Trafikverkets prognoser om framtidens tågresande kommer resandet med tåg öka med 46 procent fram till 2045 jämfört med 2019. Redan idag har vi drygt en halv miljon besökare i våra stationer varje dag och förbereder oss för att kunna välkomna många fler.

“Vi ser områden runt järnvägsstationen som en helhet, där vår specifika kompetens bidrar till en attraktiv, levande och trygg miljö, reducerat klimatavtryck och ekonomisk hållbarhet.”

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen



Centralstaden Göteborg föregångare

I Göteborg pågår förberedelserna för fullt för att hantera den prognostiserade ökningen av tågresande. Ny kapacitet tillförs genom Västlänken och arbetet med den nya tunneln är i full gång. Jernhusen utvecklar i samband med detta stationen och stationsområdet runt Göteborgs Centralstation, där de första husen ska stå redo för att ta emot resenärer och besökare i slutet på 2026. Under året har vi tagit de första spadtagen för dessa två byggnader. Göteborg Grand Central blir själva stationshuset där butiker, kaféer, restauranger och kontor samspelar med den befintliga stationshallen. Park Central har fokus på kontor och handel samt en egen stationsuppgång.

Jernhusens mål i Centralstaden Göteborg, är att skapa en plats i hjärtat av Göteborg där fler kan bo, arbeta och leva med direkt tillgång till kollektivtrafiken. Under 2024 har flera viktiga milstolpar uppnåtts. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i slutet av april att den detaljplan vi verkat för i mer än 13 år har vunnit laga kraft, vilket möjliggör byggnation av 140 000 kvm kontor, hotell, handel och bostäder i direkt anslutning till centralstationen. Tillsammans med tidigare beslutade detaljplaner innebär det att Jernhusen utvecklar omkring 200 000 kvm ny stads- och stationsmiljö i området kring Göteborgs Centralstation.



Nya tågdepåer, verkstäder och saneringhallar

Förutom vårt arbete med att möta ökat kollektivt resande genom att skapa attraktiva stationer och miljöer för resenärer så fokuserar vi också på att bygga ut och bygga nya depåer, verkstäder och andra fastigheter för att möta våra kunders behov att ta hand om fler tåg. Stora investeringar i nya depåer, saneringshallar och svarvanläggningar görs i Hagalund i Solna, en av norra Europas största tågdepå.

Parallellt med utvecklingen av nya industrifastigheter arbetar Jernhusen med att modernisera det befintliga beståndet och utöka underhållskapaciteten för tågtrafiken i Göteborg och Malmö, allt i syfte att möta efterfrågan från våra kunder.

Fokus på hållbart resande och tillväxt

Under året har vi både ökat investeringstakten och breddat investerarbasen. Jernhusens ramverk för grön finansiering har varit starkt bidragande till att vi har kunnat attrahera fler investerare som delar vår målsättning om att driva på den gröna omställningen av samhället. Vårt långsiktiga fokus när vi investerar i förvaltning och utveckling av fastigheter är alltid lönsamhet och att investeringarna ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. Vi ser områden runt järnvägsstationen som en helhet, där vår specifika kompetens bidrar till en attraktiv, levande

och trygg miljö, reducerat klimatavtryck och ekonomisk hållbarhet.

Klimatarbetet viktigare än någonsin

Klimatförändringarna blir allt mer påtagliga. Enligt EU:s funktion för klimatövervakning, Copernicus, var jordens medeltemperatur 2024 den högsta som hittills har uppmätts och uppvärmningen är högre än Parisavtalets mål på 1,5 grader. Vi känner stort ansvar inför vår egen påverkan. En fastighet påverkar klimatet under hela livscykeln, men den mest utsläppsintensiva fasen är alltid byggnandet. Jernhusens utvecklingsarbete sker i samklang med järnvägens tillväxt. Vi måste utveckla och bygga nytt för att möta framtidens behov. Därför är vårt klimatarbete viktigt och påtagligt i alla våra projekt med primär inriktning på att minimera klimatavtrycket i de mest utsläppstunga segmenten: materialanvändning, avfallshantering, energianvändning och transporter. Vi har också fokus på återbruk när vi demonterar byggnader och i förvaltnings- och utvecklingsprojekt.

Stärkt beredskap

Det osäkra omvärldsläget har satt beredskaps- och säkerhetsfrågorna i fokus. I ljuset av detta har Jernhusen under året vidtagit olika åtgärder, däribland internrevision avseende stationer och byggarbetsplatser, en

genomlysning av vår kontinuitetsplanering, utbildningsinsatser inom cybersäkerhet samt riskinventering av våra depåer för att identifiera prioriterade åtgärder. Det kan exempelvis handla om uppgraderingar av skalskydd och kameraövervakning, eller att tillsammans med kunderna förbättra säkerhetskulturen. Jernhusen har även, i samverkan med ett flertal olika aktörer och inom ramen för ett regeringsuppdrag till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, förstärkt handlingsberedskapen när det gäller terrorattentat och andra allvarliga händelser.

Ny affärsplan och vision stakar ut riktningen

Jernhusen är i en tillväxtfas. Ledningsgruppen har under hösten arbetat fram en ny affärsplan som sträcker sig till 2030 med en tydlig riktning och målbild som hela organisationen kan samlas kring. Planen har presenterats för och godkänts av Jernhusens styrelse. Vår ambition har varit att sammanfoga samhällsbyggnadsperspektivet med ett tydligare kund- och resenärsfokus. Parallellt med affärsplanen har vi landat i en ny vision för Jernhusen: Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

För att på ett tydligt sätt styra mot den uppdaterade visionen har Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande kompletterats med ett fjärde mål. De tidigare



Biljana Pehrsson, Vd för Jernhusen.

målen; Lönsam tillväxt, Säkert, sunt och tryggt, och Klimatneutralt, åtföljs numera av målet Positiv kundupplevelse. Kundperspektivet är i sig inte något nytt för Jernhusen. Vi förvaltar aktivt befintliga fastigheter och utvecklar nya men det har alltid varit människor vi jobbar med och för. Det nya är att vi med målet Positiv kundupplevelse konkretiserar detta och på ett tydligare sätt styr hela verksamheten mot kontinuerliga förbättringar i våra kundrelationer.

Efter mina första nio månader på plats som vd kan jag konstatera att Jernhusen är rätt plats att vara på om man, som jag, drivs av att jobba med hållbar stadsutveckling. När jag för första gången klev innanför dörrarna till Jernhusens huvudkontor i maj 2024 var känslan att jag kom till ett välskött och stabilt bolag med kompetenta och engagerade medarbetare. Mina många möten under året med kollegor, kunder, ägare, investerare och samarbetspartners, har förstärkt den bilden. Jag ser med tillförsikt fram emot att fortsätta det viktiga arbetet tillsammans med alla fantastiska medarbetare under 2025.

Biljana Pehrsson
Vd



Omvärlden är osäker, men järnvägsbehovet är fortsatt stort

Året som gått kännetecknades av en orolig omvärld, med ökad osäkerhet kring klimatet, geopolitiken och samhällsekonomin. Samtidigt blev det än tydligare att järnvägssystemet kommer att behöva byggas ut med kraft. Järnvägsbranschen formulerade under året en gemensam syn på framtidens mobilitet och järnvägssystem, med kunden i centrum.

Järnvägen spelar avgörande roll i omställningen

Under året som gått har världens behov av klimatomställning skärpts ytterligare. EU:s funktion för klimatövervakning, Copernicus, meddelade i början av 2025 att jordens medeltemperatur 2024 var den högsta som hittills har uppmätts. Det är det första kalenderåret som den globala medeltemperaturen har överstigit Parisavtalets målsättning om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader i förhållande till förindustriell nivå.

I ansträngningen att hejda den globala uppvärmningen kommer omställningen av våra system för mobilitet och transport att vara

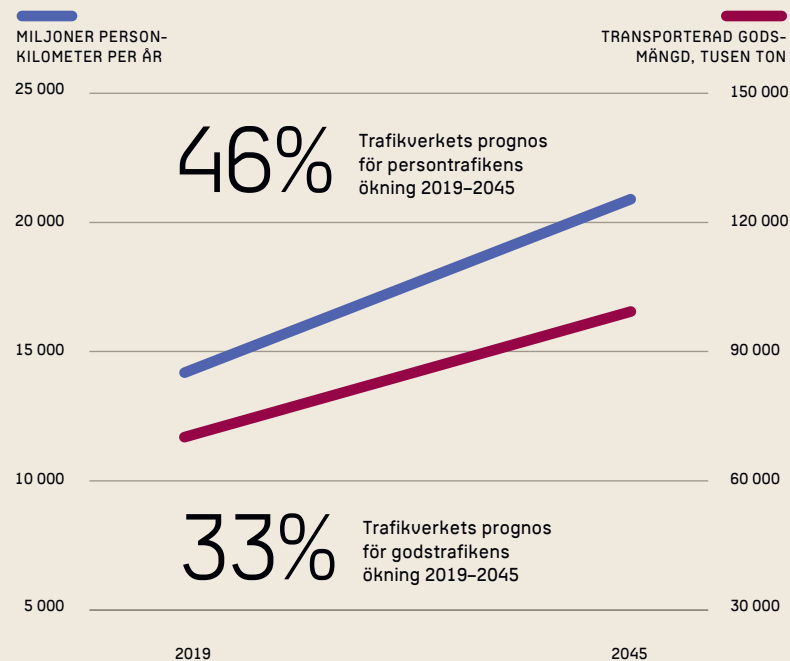
centrala. Järnvägen betraktas av många som en hörnsten i framtidens hållbara mobilitet. Enligt EU:s myndighet för miljöfrågor, European Environment Agency (EEA), beräknas resande och godstransporter öka väsentligt fram till 2030. Ökningen förväntas äga rum både på väg och järnväg. Myndigheten pekar samtidigt på att andelen hållbara transporter kommer att behöva växa ännu snabbare för att en tillräcklig omställning av transportsystemet ska komma till stånd, vilket i sig driver utbyggnad av järnvägen inom EU.

Svensk järnväg expanderar

I Sverige har resandet med tåg ökat kraftigt under den senaste tioårsperioden, främst i form av regional kollektivtrafik och runt våra storstadsområden. Fortsatt expansion är att vänta. I Trafikverkets senaste basprognos ökar persontrafiken på järnväg med 46 procent mellan 2019 och 2045. Godstrafiken beräknas öka med 33 procent under samma period. Nya resmönster och medvetna satsningar – politiska och kommersiella – har drivit utvecklingen. Större förändringar av järnvägssystemet utanför Sveriges gränser har också betydelse. Ett viktigt exempel i vardande är byggandet av förbindelsen genom Fehmarn Bält-sundet, som förväntas leda till ökad trafik i södra Sverige.

I oktober 2024 lämnade regeringen infrastrukturpropositionen till riksdagen, med

Prognos för person- och godstrafikens utveckling



Källa: Trafikverkets basprognoser 2024-04-02

förslag på transportpolitikens inriktning för planperioden 2026-2037. Riksdagen beslutade i december i enlighet med regeringens förslag. Den nationella politiska inriktningen innebär omfattande satsningar på vidmakthållande och utveckling av väg och järnväg under perioden. De övergripande transportpolitiska målsättningarna kvarstår: En samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar transportförsörjning för medborgare och näringsliv i hela landet ska säkerställas. Målsättningarna innehåller också ett funktionsmål som avser tillgänglighet, och ett hänsynsmål som är inriktat på säkerhet, miljö och hälsa.

En ny syn på mobilitet

Under överskådlig tid kommer vi att se en omfattande utveckling av järnvägen. Det inbegriper också dess sidosystem i form av stationer, stationsområden, depåer, kombiterminaler och stationsnära stadsmiljöer. Under året togs mot den bakgrunden branschgemensamma steg för att definiera vad som ska vara vägledande i de kommande årens arbete med att utveckla järnvägen. Aktörer som trafikerar järnvägen, fordonstillverkare, fastighetsförvaltare och aktörer som arbetar på järnvägen tog inom ramen för Järnvägsbranschens samverkansforum (JBS) fram ett visionsdokument. Det är brett förankrat och går i linje med internationella bransch-

och mobilitetstrender. I visionen framhålls transportsystemets betydelse för tillväxt och trygghet, men också vikten av kundanpassning och en syn på transportsystemet som integrerat och en helhet. Smidiga byten mellan olika trafikslag kommer att bli allt viktigare. Station och stad kommer att knytas samman än mer. Allt fler digitala verktyg tillkommer, inte bara i driften av järnvägen och bangården, utan också för att göra kundens upplevelse så bra som möjligt.

Orolig samhällsekonomi men positiva signaler

Som kommersiell aktör påverkas vi av den samhällsekonomiska utvecklingen, inte minst genom köpkraften på våra stationer men också efterfrågan på övriga lokaler.

Inflationen fortsatte att falla under 2024. I början av året översteg inflationstakten mätt som KPI fem procent, och vid årets utgång hade den fallit till knappt en procent. Parallellt fick lågkonjunkturen fäste både i Sverige och i viktiga exportmarknader. Detta medförde att Riksbanken beslutade om sänkningar av styrrentan under året. Lägre räntor har inneburit ett ökat intresse för kommersiella fastigheter med högre transaktionsvolymer under året. Samtidigt har en svagare arbetsmarknad inneburit lägre efterfrågan på kontor, men där kollektivtrafiknära lägen visar sig vara viktigare än någonsin.



De kraftiga obalanser mellan utbud och efterfrågan som uppstod i världsekonomin i samband med covid19 och Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina dämpades under året. Samtidigt såg vi under 2024 fortsatta krig i omvärlden och svåra geopolitiska spänningar. Den förhöjda samhällsekonomiska osäkerhet som präglade omvärlden på senare tid kvarstår.

Jernhusens styrelse och ledning sätter riskhantering högt på dagordningen och säkerställer att den genomsyrar arbetet i verksamhetens alla delar, både operativt

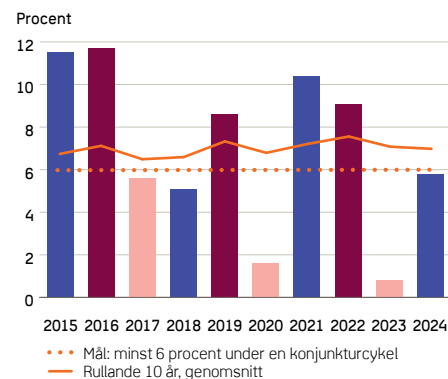
och finansiellt. Bolaget arbetar exempelvis utifrån en tydlig finansierings- och ränteriskstrategi och arbetar tillsammans med andra samhällsaktörer för att förbereda åtgärder i händelse av oplanerade driftsavbrott.

Jernhusen bedriver verksamhet i den samhällsviktiga funktionen transporter. Vi ser det som avgörande att bolaget som organisation är robust och att verksamheten bedrivs utifrån god riskhantering och ett långsiktigt förhållningssätt.

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 %

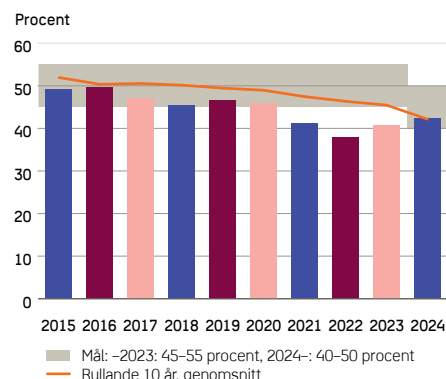
Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent under en konjunkturcykel.

Utfall

7,0 %

Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 7,0 procent. Totalavkastningen för 2024 uppgick till 5,8 (0,8) procent. Ökningen beror på positiva värdeförändringar på fastigheter.

Belåningsgrad



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 vara på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.

Mål

40–50 %

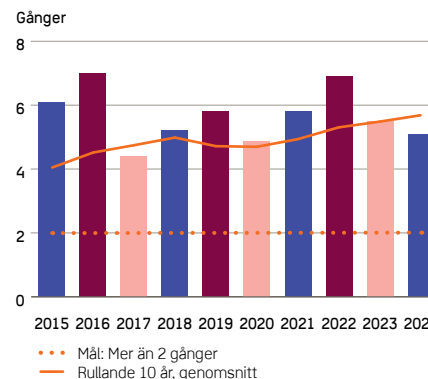
Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 40 och 50 procent¹⁾.

Utfall

42,3 %

Jernhusens belåningsgrad uppgick till 42,3 (40,8) procent. Ökningen under året beror på högre låneskuld för att finansiera pågående projekt. Genomsnittlig belåningsgrad för de senaste tio åren är 44,6 procent.

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

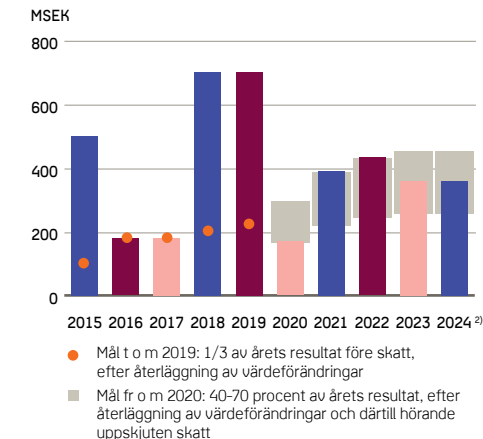
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Utfall

5,1 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 5,1 (5,5) gånger. Minskningen från föregående år beror på högre räntekostnader. Genomsnittlig räntetäckningsgrad för de senaste tio åren uppgår till 5,7 gånger.

Utdelning



De årliga utdelningsbesluten ska beakta genomförandet av bolagets strategi, finansiell ställning samt kapitalstrukturmålet belåningsgrad 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 2025 en utdelning om 358 (357) MSEK, vilket motsvarar 55 (55) procent av utdelningsbart resultat.

¹⁾ 40–50 procent från och med 1 januari 2024, dessförinnan var målet 45–55 procent.

²⁾ Styrelsens förslag.

Strategisk styrning

Med utgångspunkt i vårt uppdrag att äga, utveckla och förvalta fastigheter har Jernhusen under året arbetat fram en ny affärsplan som bland annat innehåller en justerad vision, affärsidé och ett adderat strategiskt mål för hållbart värdeskapande.

Jernhusen äger kommersiella järnvägsnära fastigheter med stora flöden. Vi är experter på fastigheter i järnvägsnära lägen och arbetar med hyresgäster och andra kunder i fokus för att fler ska välja att resa och transportera gods med tåg.

Vår affärsidé bygger på att vi skapar långsiktiga värden för kunder, medarbetare, ägare och andra intressenter. Det gör vi genom aktiv förvaltning och värdeskapande utveckling. Vi medverkar till en välfungerande infrastruktur.

Vår nya vision handlar om att vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras. För att arbeta strategiskt mot visionen har målet Positiv kundupplevelse adderats till våra sedan tidigare formulerade strategiska mål för hållbart vär-

deskapande. Övriga mål fokuserar på lönsam tillväxt, säkerhet, trygghet och sunda arbetsförhållanden samt klimatarbete för klimatneutralitet. De strategiska målen är långsiktiga och utgör en grund för en långsiktig och hållbar verksamhet över tid. Vår strategi är att fokusera på ägande av fastigheter som främjar tågtrafik, det kollektiva resandet på järnväg och som säkrar viktig järnvägsfunktionalitet.

Vår löpande förvaltning kännetecknas av att den bidrar till trygghet och service för resenären och ger driftsäkra funktioner för flöden på järnvägen. Fastighetsförvaltningen har ett starkt kundfokus och bidrar till att resandet på järnväg fungerar effektivt.

Utvecklingsportföljen ger förutsättningar att harmonisera med ett växande behov av järnvägsnära fastigheter. Vår utveckling sker i samklang med järnvägens utbyggnad och vi bygger primärt för långsiktigt eget ägande och förvaltning.

För att kunna bedriva verksamheten krävs många aktiviteter och samarbeten med våra intressenter, något som resulterar i en lång och mångfacetterad värdekedja.



Jernhusens värdekedja

Vårt uppdrag och våra strategier styr vad vi arbetar med och hur vi gör det. De har stått i centrum när Jernhusens värdekedja har kartlagts.

Som ett fastighetsbolag med en specialiserad verksamhet har vi en komplex och omfattande värdekedja med många aktörer. Vi fokuserar på att skapa värde för våra intressenter samtidigt som vi tar ansvar i varje led i kedjan.

Ett system med stort samhällsvärde

Med fastigheter som är en del av det svenska järnvägsnätet har Jernhusen en viktig roll i Sveriges hållbara transportsystem. Vår verksamhet bidrar till att öka det kollektiva resandet på järnväg och är därigenom en del av ett system som skapar stort värde, både nationellt, regionalt och lokalt. Våra depåer möjliggör effektivt tågunderhåll och säkerställer att rena och välfungerande tåg avgår i tid. Genom våra kombiterminaler främjar vi godstransporter med låg klimatpåverkan.

Våra stationer och Svenska Reseterminalers cirka 135 väntsalar är en del av många människors vardag, både som handelsplatser och som viktiga knutpunkter i deras resor. Våra fastigheter utgör dessutom arbetsplats för många genom våra hyresgästers verksamhe-

ter. Vi lägger stor vikt vid att våra fastigheter ska vara trygga och säkra miljöer för alla.

För våra ägare och finansiärer skapar vi värde genom att säkerställa en stabil och långsiktig avkastning. Genom att kontinuerligt utveckla och optimera våra fastigheter ökar vi deras värde och attraktionskraft.

Från råmaterial till värdeskapande fastigheter

Jernhusen är beroende av resurser, produkter och tjänster för att kunna förvalta och utveckla stationer, depåer, kombiterminaler, kontor och hotell. Inom projektverksamheten är byggföretag och material- och produktleverantörer viktiga samarbetspartners, och inom förvaltningsverksamheten samarbetar vi med energileverantörer och företag inom drift, lokalvård och bevakning. Längre bak i värdekedjan blir råmaterial genom tillverkning och förädling till energi, material och produkter som sedan transporteras till våra fastigheter.

Jernhusens medarbetare har unika kompetenser och specialistkunskaper kopplade till fastighetsutveckling, förvaltning och järnvägsinfrastruktur och bidrar dagligen till att skapa värde för både Jernhusen och våra kunder. För medarbetarna finns goda möjligheter att växa och trivas. Läs mer om Jernhusens medarbetare på sidan 45.



Jernhusen

Samhället

Staden

Kunden

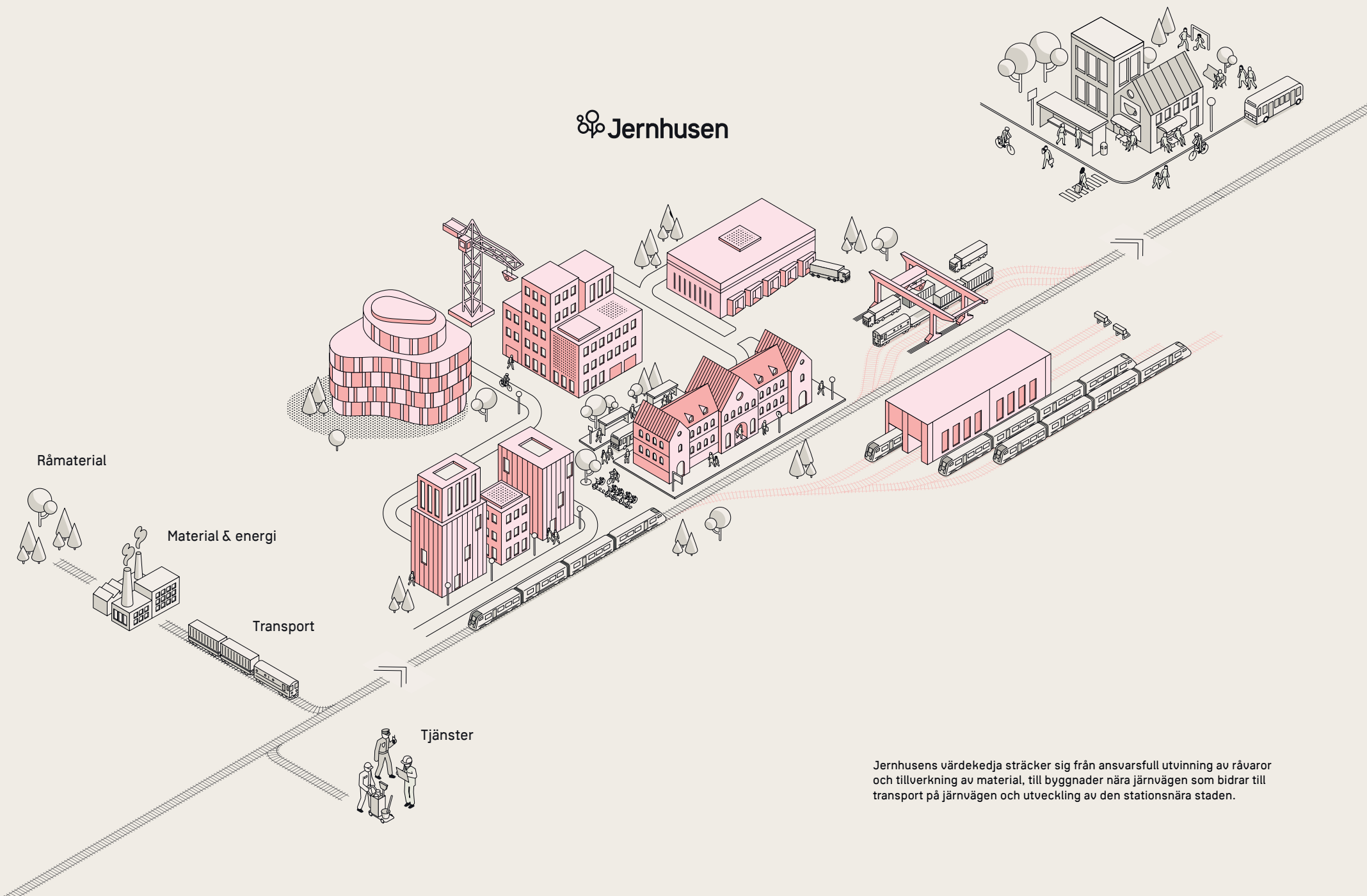
Råmaterial

Material & energi

Transport

Tjänster

Jernhusens värdekedja sträcker sig från ansvarsfull utvinning av råvaror och tillverkning av material, till byggnader nära järnvägen som bidrar till transport på järnvägen och utveckling av den stationsnära staden.



Jernhusens arbete med dubbel väsentlighet

Med utgångspunkt i värdekedjan har Jernhusens väsentliga hållbarhetsfrågor identifierats utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Detta innebär att Jernhusens och omvärldens påverkan på varandra har analyserats.

Analysen är baserad på de krav som anges i EU:s rapporteringsdirektiv CSRD med tillhörande rapporteringsstandarder ESRS och utfördes i det förberedande arbetet inför Jernhusens CSRD-rapportering. Syftet med CSRD är att få företag att bidra mer aktivt till hållbar utveckling och ansvarstagande genom förbättrad och mer enhetlig rapportering. Sedan sommaren 2024 är CSRD en del av svensk lagstiftning.

Utifrån Jernhusens värdekedja har bolagets positiva och negativa påverkan samt finansiella risker och möjligheter identifierats och verifierats av externa och interna intressenter. Alla påverkansaspekter, risker och möjligheter har sedan bedömts för att urskilja de mest väsentliga ämnena.

Efter att väsentlighetsbedömningen var klar genomfördes en gap-analys för att identifiera skillnader mellan Jernhusens nuvarande

hållbarhetsuppföljning och -rapportering, och de krav som ställs enligt CSRD. Denna analys hjälper Jernhusen att förstå var förbättringar behövs och utgör underlag för de åtgärder som krävs för att kunna rapportera enligt kraven. Under hela processen har arbetet stämts av och förankrats med Jernhusens ledningsgrupp och styrelse.

Väsentliga ämnen identifierade

Resultatet av Jernhusens dubbla väsentlighetsanalys visar vilka hållbarhetsfrågor som är mest relevanta för företaget och dess intressenter. Tre av ESRS så kallade ämnesstandarder är väsentliga ur ett påverkansperspektiv, medan tre är dubbelt väsentliga, alltså både väsentliga ur ett påverkans- och finansiellt perspektiv. De ämnen som har bedömts vara väsentliga, och som återfinns i figuren, överensstämmer väl med Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och bolagets tidigare väsentlighetsanalys.

Att minska klimatpåverkan och tillgodose säkra, sunda och trygga miljöer är centrala delar av Jernhusens dagliga verksamhet. Arbetet med biologisk mångfald kommer att intensifieras under kommande år, till exempel genom projektspecifika planer för grönska. Läs mer om Jernhusens dubbla väsentlighetsanalys på sidan 100.

Dubbel väsentlighetsanalys

Påverkansväsentlighet Områden där Jernhusen påverkar omvärlden i väsentlig omfattning	Dubbel väsentlighet Områden där Jernhusen påverkar omvärlden och omvärlden påverkar Jernhusen finansiellt i väsentlig omfattning
■ Biologisk mångfald och ekosystem ■ Den egna arbetskraften ■ Ansvarsfullt företagande	■ Klimatförändringar ■ Resursanvändning och cirkulär ekonomi ■ Medarbetare i värdekedjan
Ej väsentligt Områden där Jernhusen inte påverkar omvärlden eller omvärlden inte påverkar Jernhusen finansiellt i väsentlig omfattning	Finansiell väsentlighet Områden där omvärlden påverkar Jernhusen finansiellt i väsentlig omfattning
■ Förorening ■ Vatten och marina resurser ■ Påverkade samhällen ■ Konsumenter och slutanvändare	–

■ Miljö ■ Socialt ■ Bolagsstyrning

Jernhusens intressenter

Ett bolags intressenter spelar en betydelsefull roll i rapporteringen enligt CSRD, där krav ställs på att de involveras i identifiering och validering av de väsentliga ämnena.

Jernhusen har sedan tidigare en omfattande dialog med sina intressenter, något som vi kommer att fortsätta utveckla. Intressentdialogen har även en tydlig koppling till bolagets nya mål för hållbart värdeskapande gällande Positiv kundupplevelse. Läs mer om Jernhusens intressenter och intressentdialog på sidan 99.

Anpassning till CSRD

Genom att fokusera på Jernhusens väsentliga områden förbereder vi oss för att uppfylla kraven i CSRD. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra processer och samarbeten för att säkerställa att vi jobbar mot våra strategiska mål för hållbart värdeskapande och agerar i linje med intressenternas förväntningar. Nästa steg i processen inkluderar fortsatt dialog med intressenter samt att i enlighet med CSRD se över, uppdatera och ta fram nya policys, strategier och mål för alla väsentliga ämnen. Jernhusen kommer att rapportera enligt de nya kraven från och med år 2025, med publicering av första hållbarhetsrapporten i början av 2026.



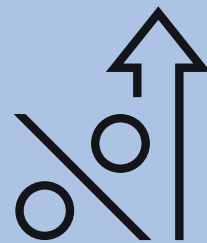
Fyra strategiska mål

Jernhusen har fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande. Målen styr mot vår nya vision att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

I syfte att uppnå ägarens målsättningar och Jernhusens vision har styrelsen beslutat om fyra strategiska mål, som ska vara vägledande för bolagets verksamhet.

Målet Lönsam tillväxt lägger grunden för ekonomisk hållbarhet, ett kommersiellt förhållningssätt och uppfyllelse av Jernhusens finansiella mål. Det andra strategiska målet – Säkert, sunt och tryggt – medför en hög ambition på trygghets- och säkerhetsområdet.

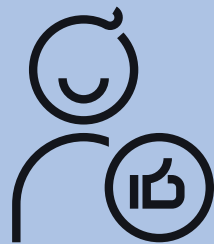
Under 2024 beslutade styrelsen om en ny affärsplan varvid ett nytt strategiskt mål, Positiv kundupplevelse, fastställes. Syftet är att ytterligare förstärka och tydliggöra kundbegreppet i Jernhusens verksamhet. Jernhusen ska vara klimatneutralt 2045 och detta utgör vårt fjärde strategiska mål, som vi benämner Klimatneutralt. Målet innebär att vårt omställningsarbete tillmäts hög prioritet i alla delar av verksamheten, vilket följs upp löpande genom KPI:er.



Lönsam tillväxt



Säkert, sunt och tryggt för alla



Positiv kundupplevelse



Klimatneutralt

Lönsam tillväxt

Det strategiska målet om Lönsam tillväxt innebär att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst sex procent över en konjunkturcykel. Denna affärsmässighet utgör bolagets styråra både i den löpande förvaltningen och i beredningen av långsiktiga strategiska beslut. Beslut om förvärv, avyttringar och utvecklingsprojekt fattas baserat på vår bedömning av vad projekten innebär i form av långsiktig lönsamhet.

Genom lyhördhet och proaktiv dialog med våra kunder ges förutsättningar för att de lokaler och fastigheter vi hyr ut ska uppfattas som attraktiva och vara ändamålsenliga för våra hyresgästers verksamheter. Det här förhållningssättet bidrar till goda hyresnivåer och låg vakansgrad, vilket i sin tur bidrar till lönsamhetsmålet.

För lönsamhetsmålet är kostnadseffektivitet en viktig beståndsdel. Med det följer en aktiv teknisk förvaltning och ständiga

förbättringar av fastighetsbeståndet. Genom successiv implementering av Jernhusens Färdplan för digitalisering framtidssäkrar vi våra fastigheter. Det innebär att genom ny teknik, som till exempel artificiell intelligens, och digitala lösningar skapa förutsättningar för en effektiv och optimerad förvaltning både avseende energianvändning och drift. Färdplanen skapar också förutsättningar att tillvarata den framtida potential som finns i vår projektportfölj. Genom att främja innovation och nya digitala lösningar bidrar vi till både vår och våra kunders lönsamma tillväxt och goda förutsättningar till minskat klimatavtryck.

Vi ser att målet om Lönsam tillväxt – tillsammans med övriga strategiska målsättningar och vårt uppdrag från ägaren att bidra till de transportpolitiska målen – skapar förutsättningar för en fastighetsutveckling där affärsnytta och samhällsnytta tydligt överlappar varandra, med lönsamhet på kort och lång sikt som resultat.

Det strategiska målet om Lönsam tillväxt innebär att Jernhusen ska uppnå en totalavkastning om minst sex procent över en konjunkturcykel.

5,8 %

UTFALL TOTALAVKASTNING 2024
Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 7,0 procent.

Totalavkastning



Säkert, sunt och tryggt för alla

Jernhusens strategiska mål Säkert, sunt och tryggt innebär att ingen ska skadas eller uppleva otrygghet av att vistas i eller omkring våra fastigheter. Det strategiska arbetet med att säkerställa säkerhet och trygghet behöver anpassas utifrån verksamhetens olika delar. Jernhusen har därför definierat fyra ansvarsroller:

- Fastighetsägare med ansvar för uppfyllnad av byggnadstekniska krav för minskade skaderisker.
- Arbetsgivare med ansvar för medarbetarnas psykiska och fysiska hälsa på arbetsplatsen.
- Byggherre med ansvar för uppfyllnad av säkerhets- och etikkrav på byggarbetsplatsen.
- Verksamhetsansvarig inom el- och spårinfrastruktur med ansvar för en säker arbetsmiljö.

För Jernhusen är det grundläggande att både vi och våra samarbetspartners ska säkerställa goda arbetsvillkor och motverka arbetslivskriminalitet. Jernhusens uppförandekod för medarbetare utgör basen för vårt arbete med värderingar och affärsetik. Den kompletteras av en uppförandekod för leverantörer som tillser att de tillsammans med entreprenörer och andra partners uppfyller våra höga krav på säkerhet och affärsetik.

Alla som passerar eller arbetar i våra stationer ska kunna känna sig trygga. Därför tar vi ett helhetsansvar för trygghetsfrågorna i

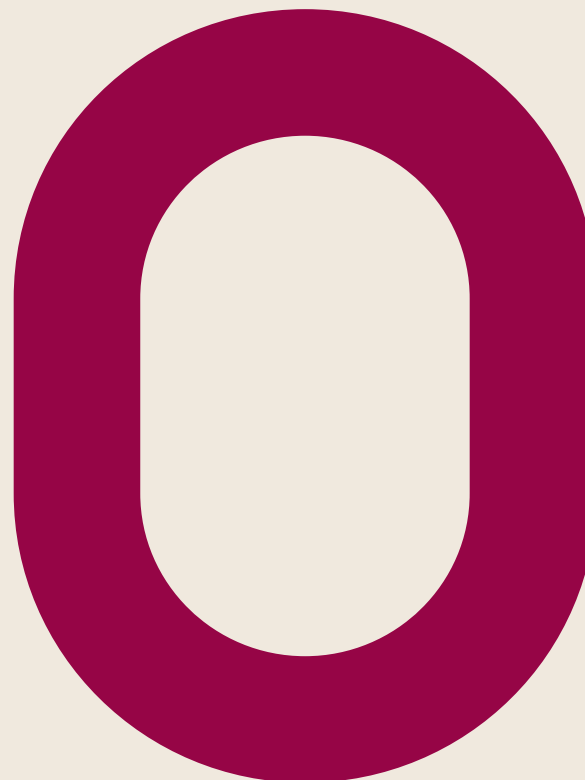
våra stationsområden. Vi arbetar för att alla våra miljöer ska vara säkra, rena och trevliga och vi för också kontinuerlig dialog med polis, bevakningsföretag, kommunala myndigheter och ideella organisationer.

Inom våra depåer och kombiterminaler är arbetet inriktat på säkerhet inom el- och spårinfrastruktur. Under året har vi utökat kameraövervakningen och uppgraderat skalskyddet

för att motverka klotter och att obehöriga befinner sig på spåren.

Det oroliga omvärldsläget satte beredskapsfrågorna i fokus i Sverige. Med anledning av detta har vi bland annat genomfört internrevisioner på våra stationer och byggarbetsplatser samt genomfört en genomlysning av den övergripande kontinuitetsplaneringen för verksamheten.

Jernhusen är också drivande i frågor inom transport vad gäller civilt försvar. Bland annat innehar Jernhusen ordförandeskap i Almega Tågförtagens fokusgrupp för säkerhet och trygghet och är en del av BT POS (Samverkan i branschen för beredskapssektor Transporter) och NRJK (Nationella rådet för Järnvägs och kollektivtrafikskydd).



INGA ALLVARLIGA OLYCKOR

Jernhusen har som mål att inga allvarliga olyckor kopplade till våra byggarbetsplatser ska ske. Vi ska erbjuda säkra arbetsförhållanden för underleverantörer. Vi gör löpande revisioner och kontinuerliga förbättringar av våra rutiner. Under 2024 inträffade inga allvarliga incidenter på våra byggarbetsplatser.

Positiv kundupplevelse

Som en del i en översyn av Jernhusens strategiska affärsinriktning togs en ny affärsplan för 2025-2030 fram under året. Ambitionen var att sammanfoga Jernhusens samhällsbyggnadsperspektiv med ett tydligare kundfokus. Arbetet mynnade ut i en uppdaterad vision: Vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras. I syfte att styra tydligt mot visionen har Jernhusen adderat ett fjärde mål till de strategiska målen för hållbart värdeskapande – under året introducerades målet Positiv kundupplevelse.

Jernhusen har alltid förvaltat och utvecklat fastigheter med fokus på människor. Det nya målet Positiv kundupplevelse konkretiserar detta fokus och skapar en tydligare styrning mot ständiga förbättringar. I arbetet med Positiv kundupplevelse strävar Jernhusen efter att tydliggöra vilka vi egentligen är till för. Som en aktör med en omfattande roll inom samhällsutveckling, där järnvägsstation och stad flyter samman, är det viktigt att klargöra för vilka våra insatser gör mest nytta. I vår diversifierade verksamhet ser vi våra hyresgäster, depåanvändare, resenärer och andra besökare som våra kunder och vi vill säkerställa att alla dessa grupper har en positiv och inspirerande upplevelse av våra platser.

Med start 2025 kommer vi att målstyra mot det strategiska målet Positiv kundupplevelse. Det innebär i praktiken en fokuserad

satsning på att förbättra alla aspekter av vår verksamhet i enlighet med vår vision om att skapa attraktiva och hållbara platser. Genom att använda verktyg som nöjd-kund-index (NKI) och nöjd-resenär-index (NRI) kan vi konkret mäta och följa upp vår utveckling och justera vår verksamhet baserat på kundernas faktiska behov och upplevelser. Tidigare har Jernhusen mätt NKI vartannat år. Detta kom-

mer nu istället göras årligen och resultatet ska följas upp med en högre grad av systematik än tidigare. NRI har tidigare endast mätts i oregelbundna intervaller på ett fåtal stationer. Från och med 2025 kommer NRI-mätningarna omfatta fler stationer.

Med ett tydligt mål relaterat till kundupplevelse kan Jernhusen lättare integrera besökar- och resenärsperspektivet i affärsutveckling

och strategiarbete. Samtidigt skapas goda möjligheter till effektivisering då det går att identifiera vilka delar av verksamheten som fungerar bra och vilka som behöver förbättras.



Utfall NKI 2024 uppgick till 64. Genom att använda verktyg som nöjd kund index (NKI) och nöjd resenär index (NRI) kan vi konkret mäta och följa upp vår utveckling, och justera vår verksamhet baserat på kundernas faktiska behov och upplevelser. Vårt mål för år 2030 är att uppnå en NKI på minst 74 och målet för NRI ska vara över 70.

Klimatneutralt

Jernhusen har som målsättning att uppnå klimatneutralitet senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Detta ligger i linje med globala och nationella klimatomål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader.

För att uppnå klimatomålen har Jernhusen upprättat en färdplan, som på ett utförligt sätt beskriver vår väg mot klimatneutralitet. Färdplanen har uppdaterats under 2024 och den nya versionen publicerades på Jernhusens externa hemsida i november.

Byggnation och underhåll står för största delen av Jernhusens totala klimatpåverkan. För att minska sina utsläpp styr Jernhusen sin projektverksamhet på nyckeltalet växthusgas per kvadratmeter, beräknat som kg CO₂e/BTA, inom både utvecklings- och förvaltningsprojekt. Genom att minska utsläppsinintensiteten kan vi minska de totala utsläppen. Klimatarbetet inriktas främst på:

- Rätt materialval för att reducera klimatpåverkan, särskilt från betong och stål.
- Återbruk i stor skala.
- Minskat avfall genom bättre planering, minskat spill och bättre sortering.
- Fossilfri och minskad energianvändning såväl vid byggnation som inom förvaltningen.

31 353

ton CO₂e i totala utsläpp (2023: 23 138 ton CO₂e) vilket motsvarar en ökning med 85 procent jämfört med basåret 2020. Utsläppen inom förvaltningen var 10 329 ton CO₂e (2023: 10 897 ton CO₂e) vilket innebär en minskning med 14 procent jämfört med basåret. Utsläppen inom projektutvecklingen var 21 024 ton CO₂e (2023: 12 241 ton CO₂e) vilket innebär en ökning med 326 procent jämfört med basåret. Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutral senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020.

För att uppnå klimatomålen har Jernhusen upprättat en färdplan som på ett utförligt sätt beskriver vår väg mot klimatneutralitet.



“Färdplanen beskriver vad vi behöver fokusera på för att nå resultat. Vi har kommit långt och växlar nu upp ytterligare.”

Pia Orthén, Hållbarhetschef Jernhusen



Vår väg mot klimatneutralitet

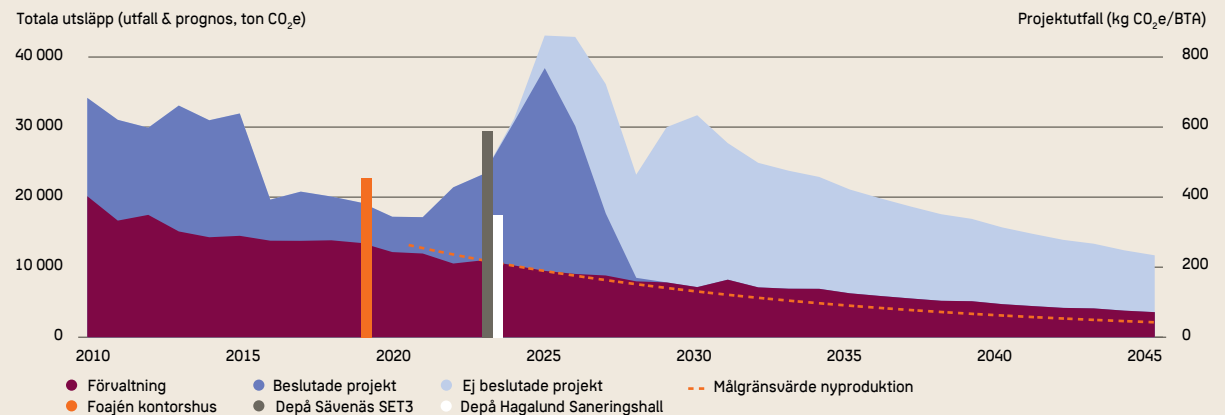
Vår roll i järnvägens tillväxt innefattar att utöka kapaciteten på befintliga fastigheter och att etablera nya strategiskt belägna funktioner för att möta behoven hos resenärer och Jernhusens kunder.

Detta innebär att vi står inför projektintensiva decennier med omfattande nyproduktion och uppgradering av befintligt bestånd. Dessa investeringar utgör en viktig del i Sveriges omställning till ett hållbart samhälle. Till följd av framför allt ökad materialanvändning kommer det under en period innebära ökade koldioxidutsläpp jämfört med tidigare förvaltningsdominerande verksamhet men för transportsverige skapar det förutsättningar för resurseffektivt resande och fraktande för lång tid framöver.

Vi tar ansvar för hela livscykeln för våra fastigheter och alla utsläpp som uppstår till följd av vår affär. Det innebär att klimatavtryckets omfattning avgörs av våra egna arbetssätt i kombination med hyresgästernas verksamhet och efterfrågan på lokaler och infrastruktur.

Läs mer om Jernhusens klimatrapportering på sidorna 102-105.

Jernhusens klimatpåverkan 2010–2045



Utsläpp inom förvaltning härrör främst från energianvändning, underhåll och vår kontorsverksamhet. Minskningstakten i prognosen är i linje med våra mål och förväntad teknisk utveckling. Beslutade projekt visar utfall av klimatpåverkan från genomförda projekt samt prognos för pågående och beslutade, men ej påbör-

jade, projekt. Inom Ej beslutade projekt återfinns projekt som troligen kommer att påbörjas innan 2030 och därefter en schablon. Minskningstakten är baserad på målgränsvärde för nybyggnation, där klimatneutralitet nås 2045 genom gottgörelse och negativa utsläpp från exempelvis solceller och infångning av koldioxid.

”Trästommen bär upp arkitekturen och vi lyckades minska klimatpåverkan med 20 procent för det bärande stålet och 40 procent för betongen i plattan.”

Thomas Sandberg, projektchef Varbergs station

Klimatpåverkan under byggnation

Våra fastigheters användning och läge invid den svenska järnvägen gör att våra projekt ofta har särskilda förutsättningar för anläggningsarbeten, grundläggning och själva genomförandet. Funktionernas behov av rätt läge i järnvägssystemet gör att förutsättningarna för byggnation med låg klimatpåverkan stundtals är svåra. Exempelvis kan pålning och grundläggning stå för flera gånger så stora utsläpp som själva byggnaderna. Till det kommer ibland marksanering och järnvägsinfrastruktur. Därför säger Färdplanen att vi ska beräkna och systematiskt minska påverkan för alla ingående delar:

- Anläggningsarbete – marksanering och/eller annan markförberedelse.
- Mörk BTA – grundläggning såsom pålning och ev. källarplan.
- Ljus BTA – byggnaden ovan mark.
- Järnvägsspecifika åtgärder och utrustning som spår och kontaktledning.

Vi styr idag projektens klimatpåverkan med målgränsvärden för ljus BTA och liknande styrning håller på att utvecklas för övriga områden. Färdplanen innehåller även annan styrning, såsom att Jernhusen ställer krav på att betong med steg 4 eller bättre klimatklassning och 100 procent skrotbaserad armering ska användas där det är tekniskt möjligt. Dess-

utom ska utgångspunkten vid projektering alltid vara att biobaserade eller återbrukade material används.

Ny station i Varberg

I samband med att järnvägstrafiken genom Varberg förläggs under mark bygger Jernhusen en ny station som ska tas i bruk sommaren 2025. En stomme i trä och grundläggning ovanpå tunnelkonstruktionen skapar goda förutsättningar för låg klimatpåverkan.

Byggnaden uppförs som en utförande-entreprenad där entreprenören valdes i ett förfarande där anbudet innehöll åtagande om högsta tillåtna klimatpåverkan för väsentliga byggnadsdelar. På så sätt skapade vi goda affärsmässiga förutsättningar att klara byggnadens målgränsvärde om 300 kg CO₂e/BTA.

Under genomförandet har vi tillsammans med entreprenören en gemensam klimat-kalkyl som verktyg för att säkerställa att vi arbetar mot målet. Kalkylen visar de positiva effekterna av de klimatförbättrande åtgärderna som genomförs under byggnationen, exempelvis vilken påverkan det ger att växla till stål med högre andel återvunnen råvara.



Trästommen är monterad av KL Projekt AB. Foto: KL Projekt AB

Klimatpåverkan i förvaltningsprojekt

Återbruk har länge varit omfattande i delar av vår förvaltningsaffär, exempelvis inom infrastrukturen där begagnade produkter används frekvent vid åtgärder. När vårt huvudkontor flyttades till Stockholms Centralstation gjordes omlokaliseringen till ett återbruks- och lärandeprojekt med höga ambitioner. Målet var ett modernt och funktionellt kontor i egna lokaler som driver trivsel och högre närvaro.

Kontoret är så långt det varit möjligt återbrukat på skruv- och mutternivå, alternativt inköpt från återbruksmarknaden, både sett till själva bygget av kontoret och dess inredning. Material som gipsskivor, regler och glaspartier har fått nya liv på nya platser i lokalen och produkter som fönster och belysningsarmaturer har uppgrederats till modern standard. Några framgångsfaktorer har varit att vi lyckats skapa rätt projektorganisation och -kultur, att det funnits incitament för återbruk i avtal och att de som byggt också demonterat. Slutligen har mod och kreativitet fått vara drivande i processen.

Resultatet är en uppskattad arbets- och mötesplats i hjärtat av järnvägssverige som visar vägen för vår fastighetsförvaltning i enlighet med klimatfärdplanen.



86

Återbruksandelen avseende byggmaterial (vikt) uppgår till 86 procent, inklusive bevarande.

- Orsakade utsläpp uppgår till 32 ton CO₂e, motsvarande 17 kg CO₂e per kvadratmeter BTA
- Undvikna utsläpp uppgår till 132 ton CO₂e, motsvarande 71 kg CO₂e per kvadratmeter BTA

90

Återbruksandelen avseende inredning (vikt) uppgår till 90 procent.

- Orsakade utsläpp uppgår till 0,6 ton CO₂e
- Undvikna utsläpp uppgår till cirka 60 ton CO₂e

Fastigheter och projekt

Vi förvaltar och utvecklar stationer och stationsnära kommersiella fastigheter, samt depåer, kombiterminaler, mark och utvecklingsfastigheter. För att möta den förväntade ökningen av resande och godstransporter på järnväg kommer Jernhusens projektportfölj växa kommande år.

Järnvägen gör det lättare för människor att mötas över geografiska avstånd samt underlättar handel och utveckling. På övergripande nivå har det varit ett lyckat medel för att driva på samhällsutvecklingen. Om man minskar perspektivet och tittar på järnvägens påverkan på stadsbilden så går det dock att hitta exempel där spår och stationer delar upp staden i separata delar, vilket leder till en fragmenterad och mindre attraktiv stadsbild. Jernhusen motverkar aktivt detta genom att se området kring järnvägsstationen som en helhet, där vår expertis bidrar till att skapa en attraktiv miljö och säkerställa ekonomisk hållbarhet. Parallellt med detta ser vi till att sidosystemen, som är en förutsättning för kollektivt

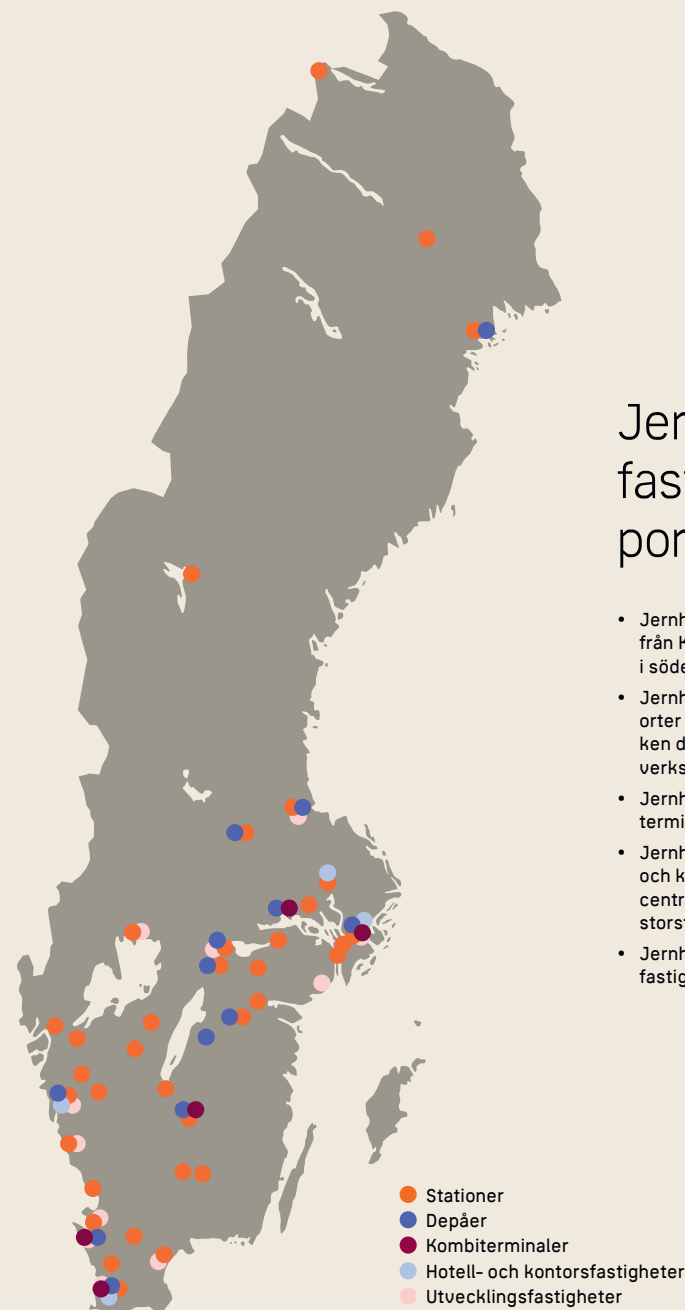
resande via järnväg, fungerar genom att säkerställa depåkapacitet och tillhandahålla andra industrifastigheter.

Jernhusens fastighetsportfölj består av stationer och närliggande fastigheter, depåer, kombiterminaler, mark och utvecklingsfastigheter. Det största segmentet utgörs av stationer, vilka motsvarar 34 procent av det totala marknadsvärdet. Stationsbyggnaderna innehåller ofta även kontorslokaler och dessa utgör ungefär en tredjedel av stationernas värde. Inom stationsområdena finns även renodlade hotell och kontorsbyggnader, vilka tillsammans står för cirka 14 procent av fastighetsvärdet. Stationsområdets centrala läge och utmärkta kommunikationer gör dem mycket attraktiva för kontor. För butiker, kaféer och restauranger skapar det stora flödet av resenärer och förbipasserande i och omkring stationsområden stabila kundflöden. Handelsutbudet är inriktat på vardagliga behov, service och resandehandel, vilket skapar en högre motståndskraft mot ekonomiska nedgångar jämfört med många andra detaljhandelskategorier.

Det näst största segmentet i Jernhusens portfölj är depåer, som utgör 27 procent av fastighetsvärdet. Dessa depåer är strategiskt placerade nära trafikpunkter där järnvägslinjer börjar eller slutar. Oftast hyrs fastigheterna

Jernhusens fastighetsportfölj

- Jernhusen äger 35 stationer från Katterjåkk i norr till Malmö i söder.
- Jernhusen äger depåer på 14 orter nära de stora trafikstråken där företag har tillgång till verkstäder för sina fordon.
- Jernhusen äger fem kombiterminaler i strategiska lägen.
- Jernhusen äger fem hotell- och kontorsfastigheter i centrala lägen i Sveriges fyra storstadsområden.
- Jernhusen äger utvecklingsfastigheter i elva orter.



- Stationer
- Depåer
- Kombiterminaler
- Hotell- och kontorsfastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Under året har Jernhusen nått viktiga milstolpar i utvecklingen av Centralstaden vid centralstationsområdet i Göteborg.

Jernhusens pågående projekt i urval

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	Investeringar, MSEK					Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll
			BTA	Total bedömd	Varav kvarstår, MSEK	Ackumulerat 31 dec 2024	Jan-dec 2024		
Göteborg	Park Central ¹⁾	2027 ²⁾	40 000	2 150	1 456	694	377	23	Station, kontor
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027 ²⁾	15 000	1 260	1 044	216	158	-	Station, kontor
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2025	13 500	690	155	535	223	-	Verkstad
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	188	133	55	47	100	Verkstad
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	839	241	195	100	Verkstad
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	460	346	114	93	100	Verkstad
Varberg	Varberg Resecentrum	2025	2 500	130	27	103	76	8	Station

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 så som om bolaget vore helägt av Jernhusen.
²⁾ Stationsfunktionerna är planerade att färdigställas i slutet av 2026 inför invigning av Västlänken.

ut till trafikoperatörer på långa avtal. Underhållskapacitet är avgörande för järnvägsinfrastrukturen, och den fortsatt starka tillväxten inom tågresa leder till hög efterfrågan på verkstäder.

Den minsta delen av portföljen, motsvarande 5 procent av marknadsvärdet, rör godstransport. Jernhusen äger moderna logistikanläggningar för last-mile-distribution med långa hyresavtal samt kombiterminaler där gods överförs mellan tåg och lastbilar.

Utvecklingsfastigheter och mark står för 20 procent av fastighetsvärdet. Den framtida projektutvecklingen planeras i linje med vår höga hållbarhetsambition och fokuserar

främst på stationer, kommersiella fastigheter i stationsområden samt depåer.

Centralstaden i Göteborg

Under året har Jernhusen nått viktiga milstolpar i utvecklingen av Centralstaden Göteborg vid centralstationsområdet. I april vann ytterligare en detaljplan laga kraft, vilket ger möjlighet att bygga 140 000 kvadratmeter kontor, hotell, handel och bostäder. Tillsammans med tidigare beslutade planer innebär det att vi totalt utvecklar 200 000 kvadratmeter ny station och stadsmiljö kring centralstationen. Därigenom byggs kapacitet att ta emot stora volymer resenärer när Västlän-



Med 150 meter i längd och 40 meter i bredd, kommer Park Central med sin stora takpark bli ett nytt landmärke i Göteborgs stadsbild.

ken öppnar, vilket beräknas ske i december 2026. Centralstaden bidrar till att omdefiniera stadslivet, skapar nya möjligheter för arbete och boende, och ger invånarna direkt tillgång till kollektivtrafik och urbana mötesplatser. Under året inleddes de två första etapperna i områdets utveckling: stationshuset Göteborg Grand Central och Park Central intill stationen.

Göteborg Grand Central kombinerar butiker, kaféer och kontor med historisk design och ger plats för 1 400 kvadratmeter handel och 8 000 kvadratmeter kontor. I byggnationen arbetar Jernhusen för att uppnå BREEAM Outstanding, en miljöcertifiering som bara ett tiotal andra byggnader i Sverige lever upp till idag. Fokus på hållbarhet löper genom byggnaden där bland annat materialval som trä och återbrukat tegel bidrar till ett minskat klimatavtryck.

Med planerad inflyttning i början av 2027, blir Park Central en hörnsten för Västlänken och spelar en betydande roll i stadens transformering. Byggnaden är strategiskt placerad ovanpå Västlänken, vilket gör den till en integrerad del av Göteborgs infrastruktur. Park Central kommer att inrymma 26 000 kvadratmeter kontor och 3 400 kvadratmeter handel och även innehålla en egen stationsuppgång. Med 150 meter i längd och 40 meter i bredd, kommer huset med sin stora takpark bli ett nytt landmärke i stadsbilden. Även i byggnaden



Hagalund är en av de största underhållsdepåerna i norra Europa och hanterar cirka 100 tåg dagligen.

tionen av Park Central arbetar Jernhusen för att uppnå BREEAM Outstanding.

Hagalund i Solna

Under året tecknade Jernhusen entreprenadavtal för uppförandet av en modern depåbyggnad i Hagalund i Solna. Hagalund är en av de största underhållsdepåerna i norra Europa och hanterar cirka 100 tåg dagligen. Jernhusen investerar totalt 2 700 MSEK och planerar flera större byggprojekt inom området, såsom ny hjulsvarv samt komplett modernisering och upprustning av Hagalunds äldsta under-

hållsverkstad. Västra vagnhallen, en helt ny depå, byggs i syfte att tillgodose SJ:s ökande behov av depåkapacitet i samband med att nya regionaltåg levereras från och med 2026. Jernhusens investering medför att Hagalunds verkstadskapacitet kommer att öka med cirka 36 procent till 2027 (jämfört med 2022). Fokus för all utveckling inom området Hagalund är att modernisera för att säkerställa kapacitet och effektivitet och därigenom kunna möta framtidens behov av tågunderhåll samt utökad infrastruktur i regionen.

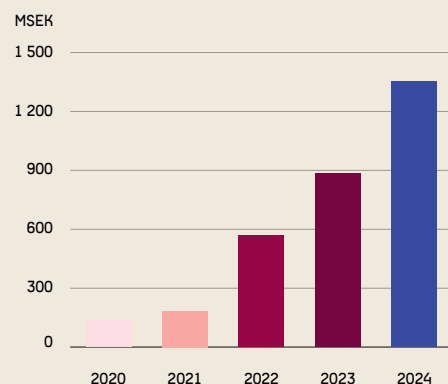
Centralstaden i Stockholm

På längre sikt är Centralstaden i Stockholm en betydande investering för Jernhusen. I projektet ingår överdäckning av spårområdet vid Stockholms Centralstation samt byggnation av fastigheter ovanpå. I takt med att transport och resande på järnväg ökar står Stockholms Centralstation inför betydande kapacitetsutmaningar. Upp mot 200 000 människor passerar stationen varje dag och med den ökningstakt som prognosticeras kommer full kapacitet vid rusningstid passeras redan 2030.

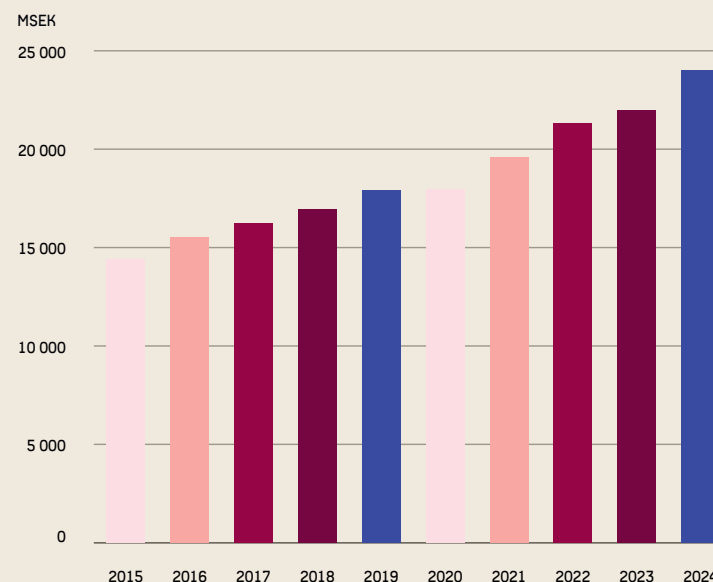
För att hantera den ökande resandevolymen arbetar Jernhusen i nära samarbete med Stockholms stad, region Stockholm och Trafikverket med utvecklingen av Centralstaden.

Genom att expandera spårområdet och förlänga plattformarna förväntas tågkapa-

Investeringar i utvecklingsfastigheter



Utveckling av fastighetsvärde



citeten öka med över 40 procent, vilket gör det möjligt att hantera en fördubbling av antalet resenärer. Den planerade ombyggnationen löser inte bara en stor infrastrukturell utmaning, utan möjliggör också att nya gator och kvarter tar plats ovanför spåren och läker stadsbilden.

I utvecklingen av Centralstaden kommer material med lägre klimatavtryck än konventionella byggnadsmaterial att vara centrala och solceller och grönområden integreras i stadsbilden. Projektet syftar till att säkra stationen som en värdig och funktionell entré till Stockholm och resten av Sverige, främja kollektivt resande och förbättra stadsbilden. Projektplanen utvecklas med stöd av ett internationellt arkitektteam. Tillsammans med teamet arbetar Jernhusen mot att förslaget ställs ut på plansamråd i april 2025.

Byggstart för Varbergs resecentrum

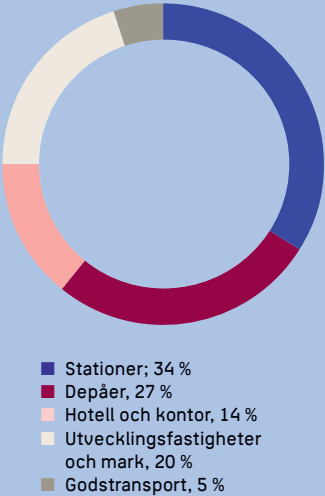
Under året togs det första spadtaget för Varbergs resecentrum, som planeras att tas i drift sommaren 2025. I nära samverkan med Trafikverket och Varbergs kommun bygger Jernhusen ett nytt stationshus, mitt i stadens centrum. Projektet syftar till att stärka tågkapaciteten i Västsverige. Utformningen av stationshuset prioriterar hållbarhet med trästomme, återbrukade material och solcellsanläggning på taket.



Jernhusens pågående detaljplaneprojekt i urval

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Pågående detaljplaner				
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2032	170 000	Station, kontor
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	2027	15 000	Bostäder
Örebro	Örebro CU-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Lagakraftvunna detaljplaner 2024				
Göteborg	Centralstaden Göteborg DPA	2024	140 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	2024	15 000	Station, kontor

Marknadsvärde per fastighetskategori



Hållbar finansiering fortsätter stå i fokus 2024

Under 2024 har sjunkande korta och långa marknadsräntor, tillsammans med ett ökat intresse från investerare, bidragit till en stark kapitalmarknad. Detta har möjliggjort för flertalet fastighetsbolag att säkerställa kapital till fördelaktiga villkor och stärkt förutsättningarna för långsiktig finansiering.

Finanspolicy

	Policy	Utfall 2024-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,3 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	198 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	2 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	2,9 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	25 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,1 gånger

För Jernhusen har det inneburit fortsatt utveckling av finansieringsstrategin, där all upplåning under året skett genom gröna obligationer, lån och företagscertifikat, i linje med det gröna ramverk som lanserades i november 2022. För att bevara finansiell flexibilitet och minska ränterisker har Jernhusen under året upptagit nya räntederivat och fastränteobligationer som en del av den långsiktiga ränteriskstrategin. Vidare beslutades på årsstämman att ändra det finansiella målet gällande belåningsgrad från intervallet 45–55 procent till 40–50 procent. Sammantaget innebär det en välrustad kapitalstruktur med flexibilitet i en föränderlig marknad. Med en diversifierad skuldportfölj, aktiv och långsik-

tig ränteriskstrategi och ett stort förtroende inom grön finansiering säkerställer Jernhusen sin långsiktiga förmåga att hantera finansiella risker.

Högt förtroende på kapitalmarknaden

Jernhusen har under året bibehållit en aktiv dialog med investerare genom deltagande vid kapitalmarknadsdagar och seminarier. Dessa forum har skapat viktiga möjligheter att stärka relationerna med investerare och att presentera bolagets tillväxt- och hållbarhetsstrategi, vilket har bidragit till ökat förtroende. Kreditvärderingsinstitutet S&P Global bekräftade under året Jernhusens kreditbetyg A med stabila utsikter, vilket speglar vår robusta

Finansieringskällor per den 31 december 2024

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Ikke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	9 066	83
Företagscertifikat-program	3 000	1 338	12
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån	1 000	500	5
Totalt	18 700	10 904 ¹⁾	100

¹⁾ Leasingskulder om 436 MSEK ingår inte.

finansiella ställning, hållbara affärsmodell och förmåga att bedriva långsiktig och ansvarsfull verksamhet. Den gröna finansieringsstrategin har etablerat en stabil plattform som möjliggör för Jernhusen att fortsätta investera i och utveckla järnvägsnära fastigheter och infrastruktur. Som ett bolag med en tydlig hållbarhetsprofil är vi väl positionerat att attrahera kapital till fördelaktiga villkor, samtidigt som vi driver utvecklingen mot klimatneutralitet och ökat kollektivt resande.

Diversifierad skuldportfölj och grönt ramverk ger en stabil grund

Jernhusens finansiering är väldiversifierad med en blandning av finansieringskällor;

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2024

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 744	3,2
1-2 år	1 650	1,8
2-3 år	1 750	3,4
3-4 år	2 660	2,4
4-5 år	700	0,4
5- år	1 401	2,5
Totalt	10 904 ¹⁾	2,6

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 20 MSEK samt leasingskulder om 436 MSEK ingår inte.

företagscertifikat, bilaterala lån och obligationer, vilka tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,3 (3,0) år. Investeringsbehovet under året bidrog till att skuldportföljen ökade i volym. Detta var främst drivet av omfattande investeringar i depåfastigheter vid Hagalund samt stationsfastigheter som Göteborg Grand Central och Park Central. Totalt emitterades obligationer för 3 100 (2 400) MSEK.

Vid årets utgång uppgick Jernhusens nettolåneskuld till 10 159 (8 972) MSEK. Ökningen är främst hänförlig till de projekt som genomförts under året. Den räntebärande låneskulden uppgick till 11 360 (10 604) MSEK.

Proaktiv ränteriskstrategi skapar flexibilitet

En aktiv och långsiktig ränteriskstrategi innebär att Jernhusen kan hantera oväntad ränterisk även i en miljö med högre räntor. Omkring 75 procent av portföljen har fast ränta och bolaget har en genomsnittlig räntebindningstid om 2,9 (2,8) år. Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 3 200 (3 200) MSEK i syfte att hantera framtida ränterisk. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument uppgick till 98 (124) MSEK, motsvarande en negativ värdeförändring under året om 40 (121) MSEK.

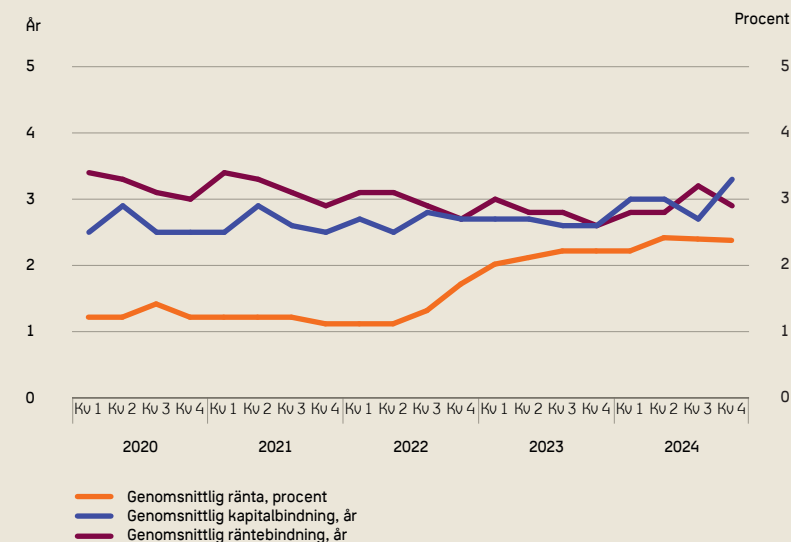
Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,3 (2,2) procent. En långsiktig ränteriskstrategi med hög andel av låneportföljen räntesäkrad har inneburit att Jernhusen kunnat bibehålla en relativt låg ränta jämfört med många andra bolag. Vidare kan Jernhusen med sin goda finansiella ställning erhålla 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 5,1 (5,5) gånger. Per den 31 december 2024 uppgick de finansiella posterna till -198 (-178) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år var huvudsakligen hänförlig till ökad låneskuld och förfall av förmånliga obligationer under året.

Nästa steg i Jernhusens hållbara finansieringsresa

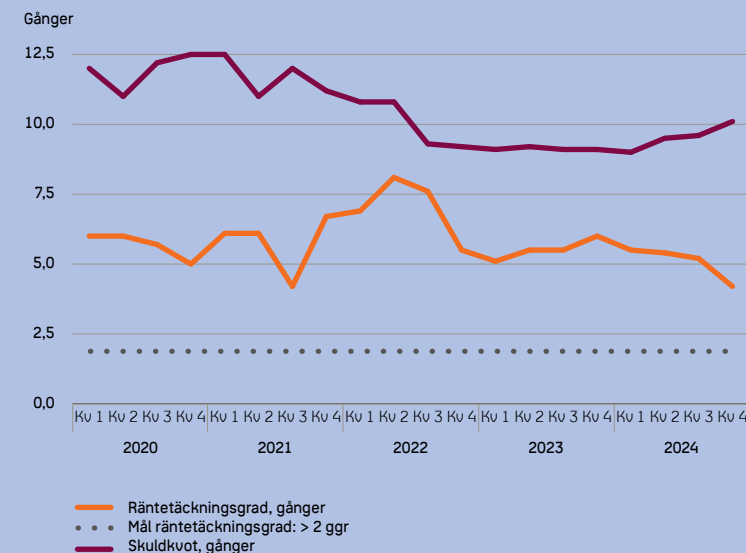
Jernhusens gröna ramverk är grundläggande för arbetet inom hållbar finansiering och har erhållit högsta betyg, "Dark Green", från analysinstitutet Cicero. Betyget innebär att ramverket uppfyller högt ställda krav på klimatansvar och efterlever EU:s taxonomikrav. Ramverket har utformats utifrån dessa krav för att säkerställa att Jernhusens finansieringsmodell speglar bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Jernhusen har valt att inkludera certifierings- och energikrav för både befintliga fastigheter och nya projekt, vilket tydliggör våra klimat- och hållbarhetsambitioner och skapar en gemensam standard för utveckling av hela fastighetsbeståndet.

Jernhusens långsiktiga fokus vid investeringar i utveckling av fastigheter är alltid att de ska bidra till ett ökat kollektivt resande och mer gods på järnväg. Under kommande år kommer investeringstakten öka och det finns därför ett behov av att fortsätta utveckla den hållbara finansieringsstrategin. Mot bakgrund av detta har Jernhusen under året påbörjat arbetet med ett nytt grönt ramverk, planerat för lansering hösten 2025. Det nya ramverket kommer att höja ambitionsnivån ytterligare och är en del av Jernhusens resa mot att uppnå klimatneutralitet år 2045.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Bolagsstyrning



Bolagstyrningsrapport 2024

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 fastighetsbolag som 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 2024 förvaltats av Finansdepartementet.

1. 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 (Ägarpolicyn) 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«, vilket innebär att avvikelser från Koden är tillåtna men måste förklaras.

”Ett viktigt fokusområde för styrelsen är att följa utvecklingen av det kollektiva resandet och gods på järnväg. Fler tåg i rullning innebär ökad efterfrågan på underhållskapacitet och andra depåfastigheter medan fler resenärer innebär efterfrågan på attraktiva stationer. Att Jernhusen, trots en orolig omvärld, fortsätter att hålla en hög investeringstakt är ett styrkebesked. Med en ny vd på plats och med starkare kundfokus står bolaget väl rustat för framtiden.”

Anette Asklin, Styrelseordförande

Enligt aktiebolagslagen och Kodens ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2024 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicy och Kodens.

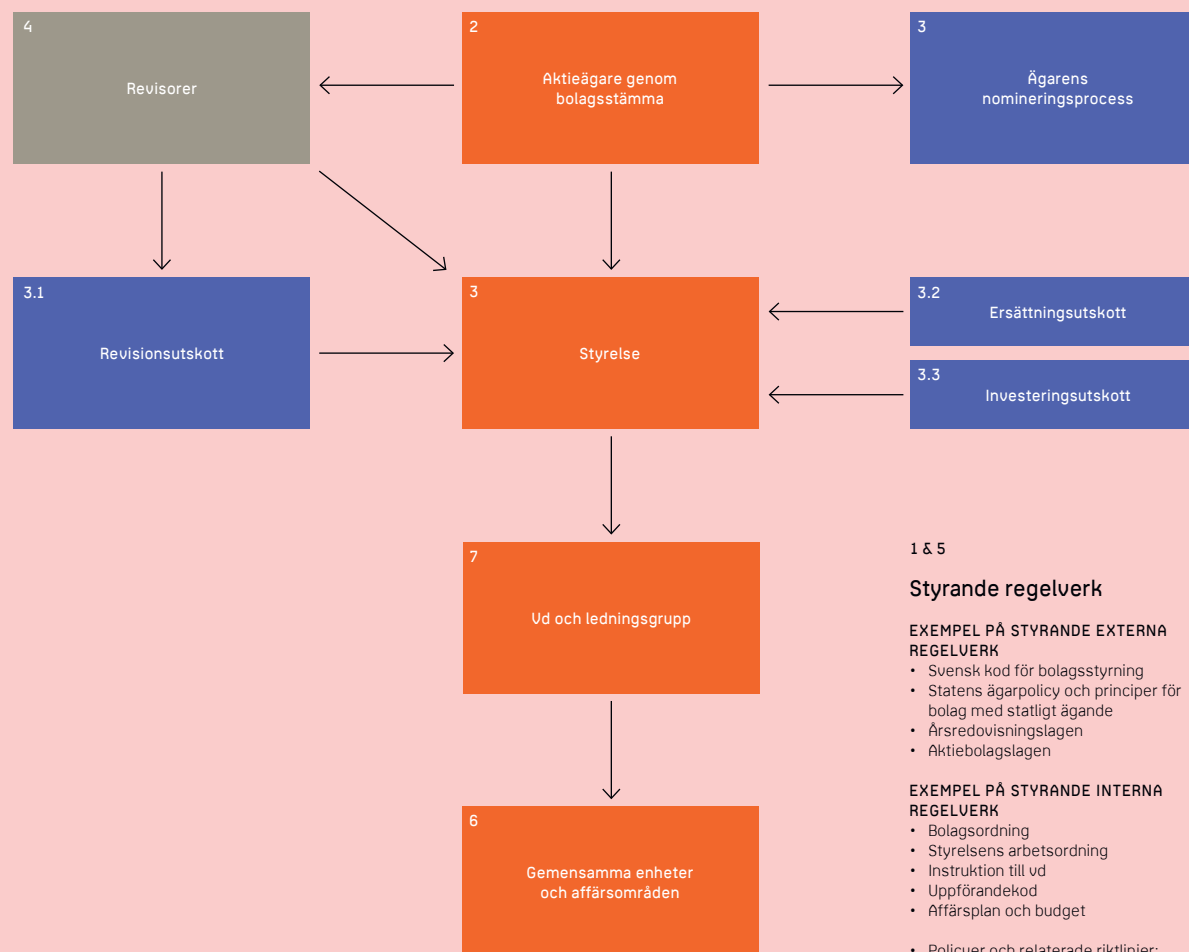
Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Se sidan 94.

Avvikelser från Kodens

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Kodens inte tillämpliga. Skälen för avvikelserna är att Jernhusen endast har en ägare medan Kodens främst riktar sig till noterade företag med spritt ägande. Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i Ägarpolicy. 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.

Jernhusens styrningsstruktur



1 & 5

Styrande regelverk

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 Ud
- Uppförandekod
- Affärsplan och budget

Policyer och relaterade riktlinjer:

- Policy hållbara affärer
- Finanspolicy
- Fastighetsvärderingspolicy
- Kommunikationspolicy
- Personalpolicy

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.

2. Bolagsstämma

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

Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor, däribland Jernhusens. Ågarpolicyen 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 Ågarpolicyen 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 måluppfyllnad på sidorna 16-23.

Årsstämma 2024

Den senaste årsstämman ägde rum den 24 april 2024 i Stockholm. Ordförande var Anette Asklin, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Johan Waldebrink från Finansdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänheten var inbjudna att närvara.

Årsstämman beslutade bland annat om att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 357 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 3 maj 2024, samt att ändra det finansiella målet för belåningsgrad från 45-55 procent till 40-50 procent.

Årsstämman omvalde Anette Asklin, Kjell-Åke Averstad, Lotta Mellström, Agneta Kores och Katarina Wåhlin Alm samt valde Joel Ambré och Mats Pålsson till nya ledamöter. Årsstämman valde även Anette Asklin till styrelseordförande.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2024

	Antal styrelse-möten	Antal möten i ersättnings-utskottet	Antal möten i revisions-utskottet	Antal möten i investerings-utskottet	Arvode för styrelsearbete, KSEK	Arvode för utskottsarbete, KSEK
Anette Asklin (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	12/12	9/9	9/9	4/4	304,0	98,5
Agneta Kores	12/12	9/9		4/4	143,7	42,1
Joel Ambré ¹⁾	5/6			3/3	100,0	14,7
Katarina Wåhlin Alm	11/12			4/4	147,3	21,5
Kjell-Åke Averstad	12/12			4/4	147,3	21,5
Lotta Mellström	12/12	9/9	9/9	4/4	-	-
Magnus Jacobson (ordförande i revisionsutskottet) ²⁾	6/6		3/3	1/1	47,3	21,7
Martin Lindgren ³⁾	5/6			1/1	47,3	6,9
Mats Pålsson (ordförande i revisionsutskottet) ⁴⁾	6/6		6/6	3/3	100,0	45,4
Carl Rosberg (arbetstagarrepresentant)	10/12			3/4	-	-
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	11/12			3/4	-	-
Mari Therus (arbetstagarrepresentant)	12/12			3/4	-	-

¹⁾ Ledamot i styrelsen och investeringsutskottet från och med årsstämman 2024.
²⁾ Ledamot i styrelsen och investeringsutskottet samt ordförande i revisionsutskottet till och med årsstämman 2024.
³⁾ Ledamot i styrelsen och investeringsutskottet till och med årsstämman 2024.
⁴⁾ Ledamot i styrelsen, investeringsutskottet och revisionsutskottet från och med årsstämman 2024.
Efter årsstämman 2024 har det varit 6 styrelsemöten, 5 möten i ersättningsutskottet, 6 möten i revisionsutskottet samt 3 möten i investeringsutskottet. Utbetalt arvode avser kalenderåret 2024. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

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 arbetstagarrepresentanter och Carl Rosberg som suppleant.

Efter årsstämman 2024 bestod styrelsen av sju stäm-movalda ledamöter och tre arbetstagarrepresentanter. Av de stäm-movalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män. Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på www.jernhusen.se.

Årsstämma 2025

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2025.

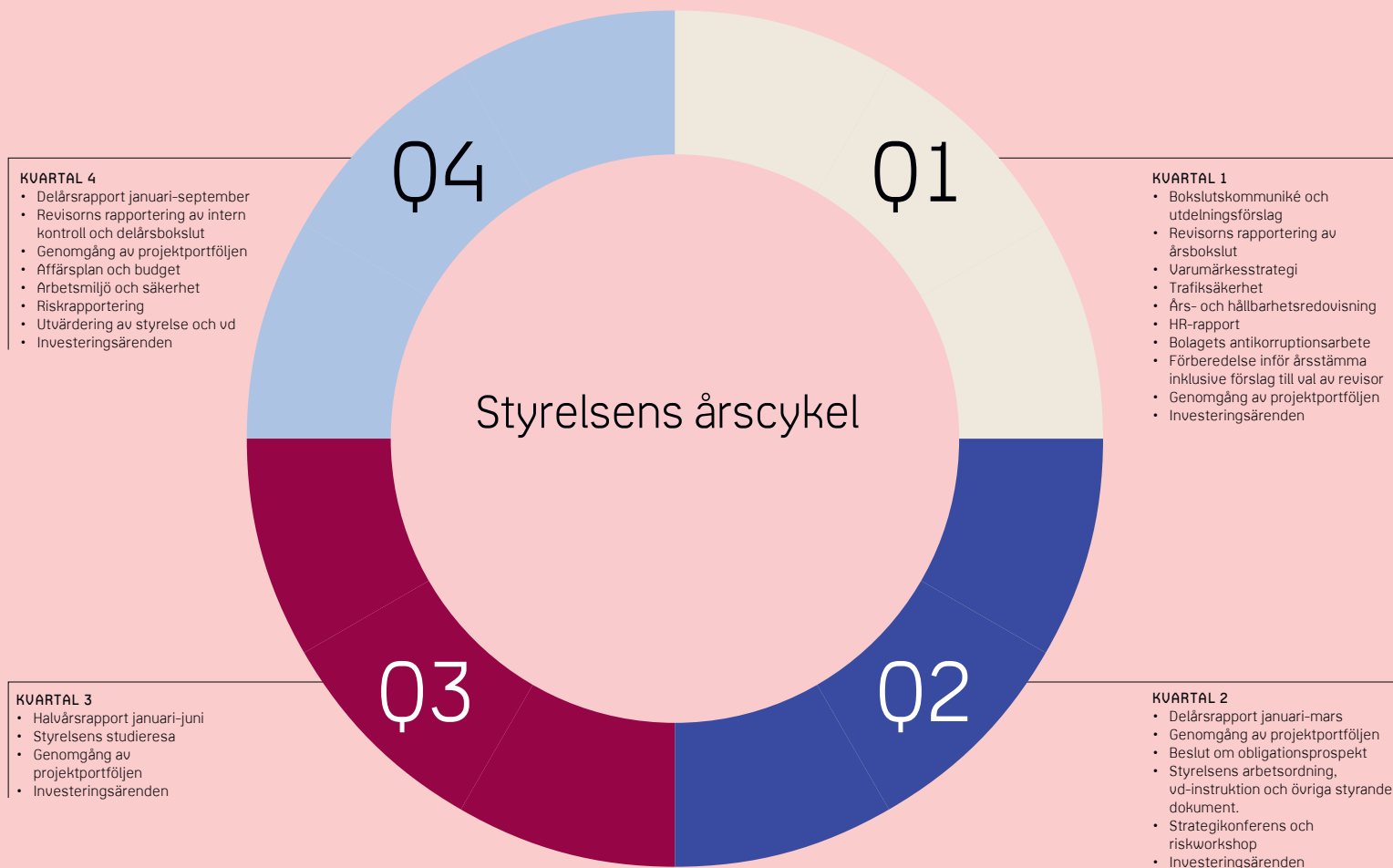
3. Styrelse

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

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ågarpolicyen 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. Personalpolicyen 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 Ägarpolicyen är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetens- och erfarenhetsbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, utveckling och förhållanden i övrigt, bland annat infrastruktur-, stads- och fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, ledarskap, finansiell rapportering, bank- och finans samt arbete inom kommun, region och statligt ägda bolag.

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 37.

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 Ägarpolicyen samt Koden.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget.
- Strategiska mål för hållbart värdeskapande.
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd.

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 gods-transporter på järnväg.«

- 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 100 miljoner kronor.

Styrelsen har ett ansvar att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret innehas av bolaget under vd:s ledning. Styrelsen beslutar även om personalpolicy, där bland annat Jernhusens arbete för, och syn på, likabehandling 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 42.

Styrelsen ansvarar för att det finns effektiva system så att redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har 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 2024

Under 2024 hölls 12 styrelsemöten inklusive möten per capsulam, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, 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, halvårsrapport 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.

Under året har styrelsen diskuterat Jernhusens strategiska inriktning med särskilt fokus på digitalisering, totalförsvar och cybersäkerhet samt hållbarhet. Tillsammans med Jernhusens ledningsgrupp har styrelsen genomfört ett strategimöte kring bolagets arbete inom dessa områden. Under året har styrelsen även beslutat om ytterligare ett strategiskt mål med avseende på Positiv kundupplevelse, för att ytterligare förstärka kundfokus inom bolaget. Det nya målet kommer att mätas och följas upp från och med 2025. Styrelsen har även beslutat om uppdaterad affärsplan som sträcker sig till 2030. Vidare har löpande rapportering till styrelsen avseende bland annat kommande rapporteringskrav enligt CSRD och intern kontroll avseende finansiell rapportering skett. Styrelsen har även gjort en studieresa till Nederländerna för bland annat internationell jämförelse av affär och organisation och hur liknande aktörer som Jernhusen arbetar med att förbättra kund- och resenärsupplevelsen.

Även arbetsmiljö och andra säkerhetsfrågor, både i förvaltningen, projektverksamheten och på övergripande bolagsnivå, har varit återkommande ämnen på styrelsens agenda.

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar, förvärv och avyttringar, där styrelsen fattar beslut. Projekten

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, Elof Hansson Holding AB, styrelseledamot i Fabege AB, Genova Property Group AB samt i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.



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.



Joel Ambré

Styrelseledamot sedan 2024. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1979

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola
Huvudsaklig sysselsättning: Vd på Vectura Fastigheter.

Tidigare befattningar: Projektutvecklingschef på Skanska Fastigheter, Development Director för Skanska i Houston.



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.



Mats Pålsson

Styrelseledamot sedan 2024. Ordförande i revisionsutskottet. Ledamot i investeringsutskottet.

Född: 1963

Utbildning: Ekonomlinjen, Linnéuniversitetet, Växjö.

Huvudsaklig sysselsättning: Fristående CFO-konsult.

Tidigare befattningar: CFO på Swedavia, CFO AcadeMedia, CFO Poolia, CFO Lernia, CFO AGA, CFO AGA Brazil.



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 och Svenska rymdaktiebolaget (SSC).

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: Vd Micasa Fastigheter i Stockholm AB (från och med mars 2025).

Tidigare befattningar: Stadsutvecklingsdirektör Nacka Kommun, vd NCC Property Development Sweden, Fastighetsutvecklingschef Folksam, Projektutvecklingschef Vasakronan, Projektutvecklingschef AP Fastigheter.



Charlotte Mattsson

Arbetstagarrepresentant sedan 2017.

Född: 1967

Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.

Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.



Carl Rosberg

Arbetstagarrepresentant sedan 2023.

Född: 1971

Utbildning: Kandidatexamen i byggt teknik, Halmstad högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Byggsprojektledare på Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Akademikerföreningen på Jernhusen.



Mari Therus

Arbetstagarrepresentant sedan 2021.

Född: 1969

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH.

Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen.

Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.

står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året tagit ett antal investeringsbeslut och diskuterat investeringsärenden inom samtliga verksamhetsgrenar samt tagit del av projektuppföljningar för de större utvecklingsprojekten. De större utvecklingsprojekt som har diskuterats inkluderar Centralstaden Stockholm, Centralstaden Göteborg, utvecklingen av Hagalunds Depå och utvecklingen av ny depå utanför Malmö för att i framtiden kunna tillskapa ny depåkapacitet.

Till följd av den stora projektportföljen har styrelsen haft fokus på finansiella risker där ledningsgruppen löpande har rapporterat dessa till styrelsen och diskussioner har förts kring framtida finansiell ställning och möjligheter till grön finansiering för projekten.

Styrelsen slutförde också processen att rekrytera en ny vd efter att Kerstin Gillsbro slutade som Jernhusens vd i maj 2024. Biljana Pehrsson tillträdde som ny vd.

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.

3.1 REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen 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 2024 har dessutom särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kring kommande krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD och fastighetsvärderingsfrågor.

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.

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2024	2023	2022	2021
Styrelseordförande	309 000	294 000	285 000	272 000
Styrelseledamot	150 000	142 000	138 000	131 000
Ordförande i revisionsutskottet	46 000	44 300	43 000	40 000
Ledamot i revisionsutskottet	36 000	34 000	33 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 900	30 900	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 600	20 600	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	33 000	30 900	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	22 000	20 600	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2024 till årsstämman 2025. Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

Revisionsutskottet består sedan årsstämman 2024 av Mats Pålsson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. Från Jernhusen deltar även vd, cfo och redovisningschef i alla möten. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Revisionsutskottet sammanträdde nio gånger under 2024. Vid åtta av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

3.2 ERSÄTTNINGSGRUPP

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande 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 samt hanterar eventuella ärenden som rapporterats till bolagets visselblåsarfunktion.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2024 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR i alla möten.

Under 2024 sammanträdde ersättningsutskottet nio gånger. 2023 gav styrelsen ersättningsutskottet 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. Processen att rekrytera ny vd avslutades i början av året och Biljana Pehrsson tillträdde som ny vd i maj 2024.

3.3 INVESTERINGSGRUPP

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. Från Jernhusen deltar även vd och cfo i alla möten samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2024 hölls fyra sammanträden.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2024 beslutade att arvode för styrelseordförande skulle höjas till 309 000 kronor per år och för övriga styrelseledamöter höjdes arvodet till 150 000 kronor per år. Arvode för ordförande i revisionsutskottet höjdes till 46 000 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i revisionsutskottet höjdes till 36 000 kronor per år. Arvode för ordförande i investerings-

Ledning



Biljana Pehrsson

Ud

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2024.

Född: 1970

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare befattningar: Ud för bostadsutvecklaren Nordr Sverige, vd för Kungsleden, vd för Centrumutveckling samt styrelseledamot i Einar Mattsson, East Capital Baltic Property Fund och Vasallen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Swedbank och Kungliga Dramatiska Teatern.



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.



Cecilia Pettersson

Chef Affärsområde Projektutveckling

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

Tidigare befattningar: Affärsutvecklingschef 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.



Peter Lind

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2025 och i ledningsgruppen sedan 2025.

Född: 1970

Utbildning: Fastighetsekonomi, Byggnadsadministration, Kungliga Tekniska Högskolan. Ingenjörsexamen, Kungliga Tekniska Högskolan.

Tidigare befattningar: Utvecklingschef Södra Hagalund Humlegården, Fastighetschef Humlegården, Projektchef Humlegården, Projektledare Forsen Projekt, Projektledare Ericsson.



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 Alecta Fastigheter, Epicenter. Marknad- & Kommunikationsansvarig AMF Fastigheter, Projektledare PR och Public Affairs AMF.



Per Forsling

Chef Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1974

Utbildning: Civilingenjör

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



Sofia Campos

Chef HR

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1975

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

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

utskottet höjdes till 33 000 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i investeringsutskottet höjdes till 22 000 kronor per år. Arvode för ordförande i ersättningsutskottet höjdes till 30 900 kronor per år och arvode för övriga ledamöter i ersättningsutskottet 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 38 och i not 2.4.

Styrelsens egen utvärdering

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen sker internt, externt eller som en kombination med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingens resultat presenteras för styrelseordförande och för styrelsen som helhet. Ågaren i form av Finansdepartementet informeras därtill om utvärderingens resultat.

För 2024 har utvärderingen genomförts dels genom ett externt verktyg i form av en enkät, dels genom ett rundabordssamtal där hela styrelsen deltog.

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

4. 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.

Revisor

Konstantin Belogorcev

Revisor i Jernhusen sedan 2024.

Huvudansvarig sedan 2024.

Född: 1983

Utbildning: Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Fastighets AB Balder, Steptura AB, Implenja Sverige AB, Trenum AB och Sinoma Fastigheter AB.

Årsstämman väljer revisor och revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen.

Vid årsstämman 2024 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer. Huvudansvarig revisor är Konstantin Belogorcev. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2025.

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 2024 deltog revisorerna vid åtta av revisionsutskottets möten, varvid ett möte med styrelsen utan närvaro av personer från Jernhusens ledning, och ytterligare två styrelsemöten samt vid årsstämman.

5. Styrning av Jernhusen

Bolagsstämman har beslutat om bolagsordningen och de finansiella målen samt att Ågarpolicyn ska gälla för bolaget. Tillsammans utgör 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 miljölednings-system. I ledningssystemet förtydligas de policys 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 föroreningar i mark och byggnader och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

En koncerngemensam projektledningsmetodik, Jernboken, används. Denna inkluderar mallar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. All projektverksamhet i Jernhusen utgår från Jernboken.

Hållbarhetsfrågor

Ågarpolicyn 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 FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt Agenda 2030.

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 särskällningen såsom bolag med statligt ägande samt ansvarsfullt agerande inom skatteområdet. Försiktighetsprincipen samt processer för tillbörlig aktsamhet ("due diligence") ska alltid tillämpas.

Styrelsen har fastställt Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och antagit policyn för att styra verksamheten i rätt riktning. Samtliga policyn har, förutom Policy för hållbara affärer som finns på Jernhusens hemsida, beslutats vara för internt bruk. Tillsammans med tillhörande riktlinjer och instruktioner samt uppförandekod för medarbetare respektive leverantörer anger de hur vi ska agera och kommunicera ansvarsfullt inom områden som miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorrupcion och affärsetik. Hos Jernhusen ska hållbart företagande genomsyra hela Jernhusenkoncernen, 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 16–23.

6. Affärsområden och gemensamma enheter

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.

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

Ekonomi driver affärsplane- och budgetarbetet samt bistår med specialister inom controlling, finans, finansiell rapportering, redovisning, hyresadministration, fastighetsvärdering, skatt och juridik.

HR och Kontor driver och stödjer i frågor som berör kultur, ledarskap, personalpolitik och Jernhusens kontor i syfte att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.

Marknad och Kommunikation driver bolagets externa och interna kommunikation.

Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet driver och stödjer i frågor som berör IT, verksamhetsutveckling, digitalisering, hållbarhet, säkerhet och inköp samt bistår med teknisk expertis.

7 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 operativa och strategiska frågor. Ledningsgruppens fokus under året har inkluderat framtagande av ny affärsplan och operativa mål för verksamheten där en uppdaterad vision och affärsidé har tagits fram. Ledningsgruppen har även haft extra fokus på omkostnader, arbetsmiljö, trygghet och säkerhetsarbete. Ett aktivt arbete för att stärka organisationen genom tvärfunktionellt samarbete har genomförts i syfte att ytterligare utveckla och stärka Jernhusens kundfokus. Ledningsgruppen har även löpande diskuterat frågor kring framtida affärsmodeller och styrning bland annat för att tydliggöra hållbarhetsstyrningen inom både projektverksamheten och förvaltningen. Hållbarhet, säkerhet och digitalisering har haft ett tydligt fokus och ledningsgruppen har haft aktivt utbyte med internationella aktörer bland annat genom studiebesök. Under året har ledningsgruppen även utvecklat Jernhusens ekonomistyrning, nya analysverktyg och processen för övergripande affärsplanearbete. Ledningens sammansättning framgår på sidan 39.

Utvärdering av vd

Styrelsen utvärderar årligen vd:s arbete. Styrelseordförande återkopplar till vd styrelsens utvärdering av vd:s prestation det gångna året och styrelsens framåtriktade kommentarer kring vd:s prioriteringar för att nå de strategiska målen för hållbart värdeskapande.

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. Rörlig 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. Ramarna för 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 premiebaserad 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 12 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 2024 framgår av not 2.4. Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på [jernhusen.se](https://www.jernhusen.se).

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Ägarpolicy 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 Organizations of the Treadway Commission). 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 sidorna 36–38.

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. Läs mer om riskarbetet på sidorna 46–50.

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 vid 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 årsbokslutet 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	44
Riskhantering	46
 Jernhusen och klimatförändringarna – risker och möjligheter	 51
 Bokslut koncernen	
Rapport över totalresultat	58
Kommentar till rapport över totalresultat	58
Rapport över finansiell ställning	61
Kommentar till rapport över finansiell ställning	61
Eget kapital	63
Kassaflödesanalys	64
Kommentar till kassaflödesanalys	64
 Bokslut moderbolaget	
Resultaträkning	65
Balansräkning	66
Eget kapital	67
Kassaflödesanalys	68
Redovisningsprinciper och noter	69

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584–2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

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 2024 uppgick till 24 miljarder kronor och omsättningen 2024 uppgick till 1 906 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 517 000 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 58–62.

Räkenskapsåret och framtida utveckling

Trots en fortsatt osäker omvärld med geopolitiska spänningar och krig i Ukraina och Mellanöstern har de finansiella marknaderna visat tecken på stabilisering där lägre räntor och ett större intresse från investerare driver en positiv utveckling.

Inflationen fortsätter ner och Riksbanken har sänkt räntan och indikerar ytterligare räntesänkningar framöver. Detta i kombination med god tillgång till kapital skapar bra förutsättningar för transaktionsmarknaden att sätta fart.

Vakansgraden på kontor stiger i storstäder i Europa och Sverige. Jernhusens centrala fastigheter visar dock motståndskraft i ett osäkert marknadsläge. God tillgänglighet och koppling till kollektivt resande blir en allt viktigare faktor för företag och Jernhusens centrala stations- och kontorsprojekt kan tillgodose detta. För första gången på över två år ser vi sjunkande direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter, särskilt fastigheter med koppling till kollektivtrafik. En stark finansiell ställning i kombination med stabila intäkter i förvaltningen skapar förutsättningar för Jernhusen att fortsätta investera i både befintligt och nytt fastighetsbestånd. Jernhusens största utvecklingsprojekt omfattar miljardinvesteringar de närmaste åren. Pågående ny- och tillbyggnationer av kontors-, stations- och depåfastigheter omfattar cirka 87 300 kvadratmeter BTA och återstående investeringar om cirka 4 565 MSEK. Inom Centralstaden Göteborg utvecklar bolaget Park Central, i samarbete med NCC, och Grand Central i egen regi, som båda ska stå färdiga inför att Västlänken öppnar i slutet av 2026. 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 uppförande av stations- och kontorsbyggnader ovanpå överdäckningen. Arbetet med ny detaljplan är påbörjad och under året har fokus legat på plansamrådet med Stockholms stad som ägde rum under 2024. På Hagalunds Depå i Solna utanför Stockholm pågår flera byggnationer för att möta trafikföretagens behov av ytterligare depåkapacitet, med successiva planerade färdigställanden åren 2025–2027. I Arlöv utanför Malmö pågår arbetet att ändra detaljplanen i syfte att möjliggöra ny depåkapacitet för att möta den ökade efterfrågan som

förväntas komma bland annat till följd av den nya järnvägs- och vägtunnel mellan Tyskland och Danmark som planeras att tas i bruk 2029.

Väsentliga händelser under året

- Park Central i Centralstaden Göteborg började byggas, med planerat färdigställande av stationsfunktionen i slutet av 2026 och av kontorsytorna 2027.
- Varbergs nya stationshus började byggas och planeras att tas i drift under 2025.
- Projekt- och genomförandeaftal för en ny svarvbyggnad på Hagalunds Depå tecknades, med planerat färdigställande 2026.
- Jernhusens andel i Västerås Central avyttrades och frånträdades till Västerås stad till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK.
- Det finansiella målet för belåningsgrad ändrades från 45–55 procent till 40–50 procent.
- Biljana Pehrsson efterträdde Kerstin Gillsbro som vd per den 1 maj 2024.
- Detaljplan för ytterligare 140 000 kvadratmeter BTA i Centralstaden Göteborg vann laga kraft.
- Jernhusen invigde sitt nya huvudkontor i egna lokaler på Stockholms Centralstation.
- S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter.
- Det nya stationshuset Göteborg Grand Central började byggas och planeras att tas i bruk i slutet av 2026 och vara helt färdigställd 2027.
- Byggnationen av Västra Vagnhallen på Hagalunds Depå startade, med planerat färdigställande 2026.
- Peter Lind rekryterades till chef för affärsområdet Stationer och medlem i ledningsgruppen och tillträdde i januari 2025.
- Styrelsen beslutade om ett fjärde strategiskt mål för hållbart värdeskapande: Positiv kundupplevelse.

Organisation och medarbetare

Per den 31 december 2024 hade Jernhusen 200 medarbetare, varav 194 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 2024 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 affärsetik. 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. 2024 års medarbetarundersökning genomfördes i september och hade en svarsfrekvens på 97 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 +39, att jämföra med +35 vid motsvarande mätning föregående år och branschindex +15. 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 fjärde året i rad

deltog Jernhusen i Håll Nollan, en branschgemensam satsning för att minska skador och olyckor i byggbranschen avseende både fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

Hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 10§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport, vilken omfattas av sidorna 96-118. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 31-42.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 358 miljoner kronor, eller 89,40 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	2024
Balanserade vinstmedel	3 965 258 282
Årets resultat	388 514 098
Summa	4 353 772 380

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2024
Till aktieägarna utdelas	358 000 000
I ny räkning balanseras	3 995 772 380
Summa	4 353 772 380

Risker och riskhantering

Jernhusen ska ge en god avkastning med en stabil finansiell ställning och driva en hållbar och sund verksamhet. Utifrån det 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. Utd 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 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.

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

Jernhusen gör bedömningen att bolaget bedriver den typ av samhällsviktig verksamhet som kommer omfattas av det nya EU-direktivet NIS2 (Network and Information Security Directive 2), och därmed av den kommande svenska Cybersäkerhetslagen. Direktivet och lagen har som syfte att öka motståndskraften och minska riskerna inom cybersäkerheten. Jernhusen har påbörjat arbetet med att säkra efterlevnad, och därmed minska riskerna inom området. Bland annat genomförs ett omfattande arbete kring kontinuitetsplanering av kritisk verksamhet, i syfte att kunna upprätthålla verksamheten även i händelse av störningar.

Risker kopplade till strategiska mål för hållbart värdeskapande

Mål	Riskområde	Sannolikhet	Konsekvens	Förändring
Säkert, sunt och tryggt för alla				
	1. Arbetsmiljöansvar	Medel	Hög	↑
	2. Etiskt agerande	Låg	Hög	↑
	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	<>
	13. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	<>
	14. Ränterisk	Hög	Hög	<>
Klimatneutralt				
	15. Klimatförändringar	Medel	Medel	<>
	16. Miljöpåverkan	Låg	Låg	<>
	17. Svårt att nå klimatmål	Hög	Hög	<>

Risknivå jämfört med föregående år:
↑ ökad risknivå <> oförändrad risknivå ↓ minskad risknivå

Sedan föregående år har bedömningen av konsekvens för riskerna arbetsmiljöansvar och etiskt agerande ändrats från låg till hög. Bedömningen är justerad i och med en ökad projektportfölj och därmed en större exponering mot externa leverantörer. Inga väsentliga justeringar har gjorts i beskrivning av risker och hantering av risker.

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	+/-152
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	-/+13
Drift- och energikostnader	+/-10	-/+ 49
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-1 010/ +1 110
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	-/+24

Säkert, 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 arbetsmiljörisker. 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. 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 anslut-	ning 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 visseblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.
3. Kriser			
Kriser är kategoriserade som händelser som riskerar att innebära att hela eller delar av verksamheten eller fastigheterna blir utsatta för längre avbrott, i enlighet med de bedömningar som MSB (Myndigheten för samhällsbyggnad och beredskap) har. För att förtydliga dessa har punkten delats upp i ett antal underkategorier men bedöms i sin helhet.	b. Geopolitik - Förändringar i omvärlden kan innebära risk för längre avbrott till följd av geopolitiskt läge i vår omvärld, där ökad beredskap och fokus på totalförsvar i ett läge av krig eller kris kan innebära längre påverkan på de delar av bolagets verksamhet som anses vara samhällsviktig verksamhet, däribland stationsfunktion och depåer.	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 trafikhusvårdsmän med att planera och genomföra övningar som förberedelse för allvariga 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 covid-19-pandemin 2020 upprättade tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners kan ligga till grund för hantering av eventuella nya kriser. Jernhusen genomför kontinuitetsplanering för kritisk verksamhet för att kunna upprätthålla verksamheten även i händelse av störningar. Jernhusen har under året haft strategiska diskussioner mellan ledning och styrelse avseende digitalisering, totalförsvar och hållbarhet i syfte att tydliggöra ytterligare arbete framåt för ökad beredskap och kontinuitetsarbete. Bolaget har också genomfört organisationsförändringar där dessa områden samlats inom en central organisation för att optimera arbetet för framtida beredskap.
a. Digitalisering - Avser attacker eller störningar på IT-system eller andra digitalt styrda funktioner från aktörer inom Sverige eller främmande makt som direkt eller indirekt kan påverka bolagets verksamhet. Även intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor och byggnader, förlorad information och skada för Jernhusens varumärke.	c. Klimat - Jernhusens byggnader kan drabbas av brand, vatten-skada, skadegörelse eller annan olycka som kan innebära skada för människor och på byggnader. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens verksamhet på längre sikt.		
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 kundnöjd-	heten, 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 kontinuer-	ligt 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.

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 indexuppräknig 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 40 – 50 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. Jernhusen analyserar hur kontorsefterfrågan kommer att förändras. Våra slutsatser så här långt är att våra stationsnära lägen snarare har ökat i attraktivitet 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. Beslut om budgetram för statlig infrastrukturfinansiering och den tolvåriga nationella planen för transportinfrastruktur är särskild viktiga. EU:s nya krav på hållbarhetsrapportering, CSRD, innebär att den förflyttas från något frivilligt till något obligatoriskt och reglerande, med större krav på transparens. Risk finns för både juridiska kon-	sekvenser och konsekvenser för omvärldens förtroende om redovisningen inte är korrekt. Förändringar i plan- och bygglagstiftning med mera kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar alternativt medföra fördröjningar 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 felaktig hantering av personuppgifter.	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. Jernhusen har förberett sig för de nya kraven på hållbarhetsrapportering sedan de blev kända och har	både robusta processer och kompetens på plats. Läs mer om Jernhusens förberedelse inför CSRD på sidorna 97-100. Bolaget deltar aktivt som remissinstans i beslutsprocesser om för bolaget angelägna teman. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
7. Fastighetsportföljen			
Värdeförändring i fastighetsbeståndet kan ha makroekonomiska orsaker som påverkar direktavkastningskrav, hyresnivåer med mera men en värdeförändring kan även avse fastigheter på en ort eller en enskild fastighet på grund av 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 lokal-typerna 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 fördyrad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning.	Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 40 – 50 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 detalplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning och förändrade projektvolymer under planprocessen.	I genomförandefasen finns risker som kan innebära ökade kostnader, tidsförskjutning med mera. Det avser produktionsrisker som till exempel tillgång till, 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 bedöm-	ning av investeringens klimatpåverkan samt beskrivning vilken nytta investeringen bidrar till, som till exempel ökat kollektivt resande. Det sker en löpande uppföljning av projekten. Beslutade bygginvesteringar 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.

RISK		HANTERING	
9. Fastighetsintäkter			
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad/ökad efterfrågan på Jernhusens lokaltyp/er, 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. Kontraktsportföljen omfattar ett stort antal avtal med flera olika hyresgäster i olika branscher. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykeln. Erfaren och kompetent förvaltningspersonal arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strate-	giskt viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i uthyrningsbart skick. Vi mäter kundnöjdhet (NKi) 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.
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.	Vidarefakturerings 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 hyres-	gästen. 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. Nya tekniska lösningar skapar också risker kopplat till cybersäkerhet. Under 2024 har IT-säkerheten höjts inom en rad områden, delvis som en anpassning till den kommande Cybersäkerhetslagen och NIS2-direktivet. I detta ingår utökad övervakning av IT-miljön, tydligare säkerhetskrav på underleverantörer samt utbildning av Jernhusens medarbetare inom cybersäkerhetsområdet.	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 tog under 2023 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. I takt med att ny teknik utvecklas och tas i drift, anpassas IT-säkerheten för att möta de risker som kommer med den nya tekniken.
12. Varumärkesrisk			
Ett skadat varumärke kan uppstå av många skäl. Det kan vara orsaker som Jernhusen råder över, till exempel mindre attraktiva erbjudanden och tjänster, dåligt genomförda projekt, otrygga och misskött 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 upp-	fattar 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.	Genom att verka för att bygga Jernhusens varumärke starkt, med positiva associationer, minskas risken för allvarlig varumärkesskada vid enskilda incidenter i verksamheten. Jernhusens kommunikation handlar om reaktiva och proaktiva insatser för att lyfta den samhällsnyttan Jernhusen bidrar till - att främja kollektivt resande och gods på järnväg. Detta arbete sker löpande inom respektive affärsområ-	de. I våra befintliga fastigheter och i våra utvecklingsprojekt vill vi ha en bra dialog med alla intressenter. Jernhusen har en strukturerad process 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.	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 ränterisken och 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 halverad klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutral 2045. Hur Jernhusen ska uppnå detta beskrivs i <u>Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen</u> . Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad	arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Analys av hela fastighetsbeståndets klimatrisker är utförd i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Arbetet med att öka fastigheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser är pågående, där klimatrisker ska beaktas i alla projekt. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
16. Miljöpåverkan			
Fastighetsverksamheten har hög miljöpåverkan bland annat på grund av hög energianvändning och materialanvändning, främst stål och betong och avfall vid ny-, till- och ombyggnad. På ett antal av Jernhusens fastigheter finns markföroreningar vilka kan inne-	bara en risk att påverka människor och miljö negativt. I den verksamhet som bedrivs på fastigheterna finns det risk för nya föroreningar 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 halverad klimatpåverkan senast 2030 jämfört med 2020 och vara klimatneutral 2045. Hur Jernhusen ska uppnå detta beskrivs i <u>Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen</u> . 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 nettopåverkan 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 och med 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, exempelvis utbildningar och vår Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen. Kravställer gentemot leverantörer som skapar mekanismer som prioriterar klimatprestandan.

Jernhusen och klimatförändringarna

Jernhusen påverkas av ett förändrat klimat, ökade regleringar för att minska klimatförändringarna och av ändrade beteenden och krav från kunder och andra intressenter. Påverkan kan vara såväl positiv som negativ.

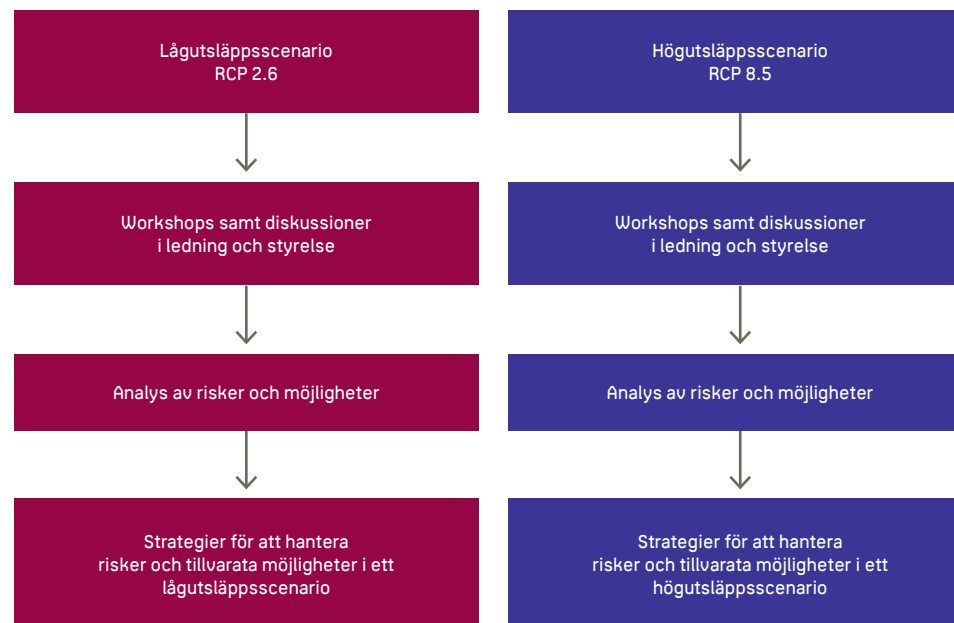
För att säkerställa att Jernhusen står väl rustat för att möta klimatrelaterade risker och tillvarata möjligheter i omställningen till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp har vi genomfört klimatanalyser enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Klimatscenarioanalyser

Jernhusen gör en årlig kartläggning av de risker som kan innebära att bolaget inte uppnår såväl kort- som långsiktiga mål, bedömer deras sannolikhet och finansiella påverkan samt planerar för hur de ska hanteras. Detta arbete beskrivs närmare på sidorna 46–50. Risker relaterade till klimatförändringar har fördjupats genom scenarioanalyser med utgångspunkt i rekommendationerna från 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 växthusgaser. Grunden till arbetet är workshops som genomförts tillsammans med två andra statligt ägda fastighetsbolag under ledning av klimatexpertis från SMHI för några år sedan. Riskerna och möjligheterna har därefter diskuterats i Jernhusens ledningsgrupp och styrelse som del i det ordinarie riskarbetet. För två år sedan utfördes även skrivbordsanalyser på fastighetsnivå, 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 lågutsläppscenario omkring år 2050

I lågutsläppsscenario 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 byggteknik 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 kom-biterminaler 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 långivare 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 lågutsläppsscenario även på medellång sikt.

Samtidigt som vi ser flera möjligheter i lågutsläppsscenario kan tillgång till material och byggtekniker för att bygga klimatneutralt och cirkulärt försvåras och/eller fördyras. 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 svårförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att möta en osäker energileverans.

Sammanfattningsvis visar scenarioanalysen att lågutsläppsscenario 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 grader 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. Större risker att skada byggnader, riva ner kontaktledningar och orsaka driftstopp i tågtrafiken. Kraftig nederbörd, såväl regn, hagel som snö, kan ge vatteninträngning på fastigheter, skapa sättningar i byggnader, överbelasta dag- 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, 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 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 grader 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 2050.

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 lågutsläppsscenario 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 på nivå "Outstanding" och nybyggda stationer och depåer på nivå "Excellent". Det innebär låga koldioxidutsläpp och låg energianvändning i fastigheternas driftfas. 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. Vårt tillvägagångssätt för att nå dit beskrivs i Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen. Vidare är Jernhusen en aktiv inköpare av klimatbättre material, energi 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	RCP 8.5 – fortsatt höga utsläpp av koldioxid
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.	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	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	- Dålig eller obefintlig tillgång till klimatneutral byggt teknik försvårar nyinvesteringar - Materiella skador på fastigheter - Minskat förtroende för järnvägen vid återkommande driftstopp - Obsoleta fastigheter i det fall klimatanpassning inte är möjlig
- 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	- 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	Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050
- Investeringar i omställning till klimatneutralitet - Investeringar i energilagring och/eller lokal energiproduktion	Stora investeringar i klimatanpassning av fastigheter
Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050	Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050
Minskat marknadsvärde för fastigheter som ej gått att anpassa till nya krav	- 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
- Ökade hyresintäkter och marknadsvärden för järnvägsnära fastigheter - Lägre finansieringskostnader för klimatsmarta fastigheter	- Högre hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter - Lägre finansieringskostnader för klimatanpassade fastigheter

Tabell över 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 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 driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 906 MSEK år 2024. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 191 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
Risk	Brist på tillgång till material och byggteknik för att bygga klimatneutralt och användandet av ny och obeprövad byggteknik innebär ökad osäkerhet kring investeringars lönsamhet.	Kostnader	Minskad lönsamhet i investeringsprojekt på grund av förseningar och fördröjningar som följd av materialbrist och användandet av obeprövad teknik. Uttryckt i MSEK per år och procent av resultat före skatt.	Den finansiella påverkan är mycket svårbedömd. Under 2024 uppgick fastighetsinvesteringar till 1 858 MSEK. En kostnadsökning om 10 procent skulle öka investeringarna med 186 MSEK och värdeförändringar fastigheter negativt med motsvarande belopp, vilket motsvarar 16,5 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 2 403 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 möta en osäker energileverans.	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av energipriset med 1 krona per kWh. Uttryckt i MWh, MSEK och procent av driftöverskottet med antagandet att ingen del av den ökade kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna.	Total användning av inköpt el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas inom organisationen uppgick till 115 892 MWh år 2024, vilket motsvarade en kostnad om 146 MSEK beräknat utifrån det genomsnittliga priset per kWh åren 2022-2024. Vid en ökad kostnad med 1 krona per kWh skulle kostnaden öka med 116 MSEK, vilket motsvarar 10 procent av driftöverskottet 2024. År 2024 vidaredebiterades 78 procent av den totala energikostnaden till hyresgästerna.	GRI 302-1
Risk	Ett pris på koldioxidutsläpp ger ökade driftkostnader och högre byggkostnader.	Kostnader	Ökade driftkostnader vid ett ökat pris om 1 000 kronor per ton på utsläpp i scope 1 och 2, marknads- och platsbaserad allokeringssmetod. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Vid ett ökat pris på koldioxid om 1 000 kronor per ton utsläpp i scope 1 och 2 beräknat enligt den marknadsbaserade allokeringssmetoden skulle driftkostnaderna öka med 1 MSEK 2024, vilket motsvarar 0,1 procent av driftöverskottet. Beräknat enligt den platsbaserade allokeringssmetoden skulle kostnaderna öka med 6 MSEK, vilket motsvarar 0,5 procent av driftöverskottet.	GRI 305-1, 305-2
		Tillgångar	Ökade byggkostnader vid ett ökat pris på utsläpp från projektverksamheten om 1 000 kronor per ton. Uttryckt i MSEK och i procent av årets totala fastighetsinvesteringar exklusive förvärv, baserat på antagandet att köparen påförs hela kostnaden.	Under 2024 uppgick utsläppet av indirekta växthusgaser från projektverksamheten till 18 868 ton, vilket motsvarar 19 MSEK, eller 1,0 procent av totala investeringar, vid ett ökat koldioxidpris med 1000 kronor per ton.	

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 från miljöcertifierade fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 906 MSEK år 2024. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 191 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 2024 uppgick totala tillgångar i fastigheter i den gröna poolen till 11 107 MSEK och marknadsvärdet på de fastigheter som uppfyller kraven i taxonomin uppgick till 19 632 MSEK, vilket motsvarar 46 respektive 82 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	Total utestående grön finansiering. Uttryckt i MSEK och i procent av totala låneskulder exklusive värdet av derivatinstrument.	Per den 31 december 2024 var 100 procent av total låneskuld exklusive derivatinstrument grön finansiering. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden genom den gröna finansieringen är jämfört med övrig 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, procent av total energianvändning inom organisationen och kostnadsbesparing i MSEK.	Under 2024 investerades i en solcellsanläggning med en effekt om 30 kWp. Egen energiproduktion från förnybara energikällor uppgick till 479 MWh, vilket motsvarar 0,4 procent av den totala energianvändningen inom organisationen och en kostnadsbesparing om 0,7 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 reparation- och underhållskostnader ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet och resultatet före skatt.	Under 2024 uppgick kostnadsförda reparations- och underhållsåtgärder till 89 MSEK och aktiverat planerat underhåll till 406 MSEK. En ökning med 10 procent skulle öka utgifterna med 9 MSEK respektive 41 MSEK. 9 MSEK motsvarar 0,8 procent av driftöverskottet och 9 MSEK och 41 MSEK motsvarar tillsammans 4,4 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. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet.	Ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov bedöms öka energikostnaderna med 25 MSEK respektive 1 MSEK, vilket motsvarar 2,3 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 2024 uppgick fastighetsintäkterna till 1 906 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.	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 dubbling av försäkringspremierna för en fjärdedel av fastighetsbeståndet och en ökning med 50 procent för resterande bestånd skulle öka kostnaden med 3 MSEK, motsvarande 0,3 procent av driftöverskottet.	
Risk	Högre vattenkostnader till följd av investeringsbehov i vatten- och avloppsnäten och försämrad tillgång på vatten.	Kostnader	Kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Under 2024 uppgick kostnaden för vattenförbrukning till 10 MSEK. En dubbling av vattenpriset inklusive fasta avgifter skulle öka kostnaderna med 10 MSEK, vilket motsvarar 0,9 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 uthyringsgrad och högre hyresnivåer och 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 1 906 MSEK år 2024. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 191 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 14, 32-36, 46-54	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 50, 52-54	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 14, 46, 51	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 12-15
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 14, 46-54	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 54-57	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 14, 46, 51	B. Beskrivning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 102-105
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidorna 54-57	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 46, 51	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 14, 20-21

Koncernen – rapport över totalresultat

1 januari–31 december

MSEK	Noter	2024	2023
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter	2.1–2.2, 7.2, 8, 1	1 511	1 436
Övriga fastighetsintäkter	2.1 –2.2, 7.2, 8.1	395	391
Summa fastighetsintäkter		1 906	1 827
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-338	-338
Energi		-167	-141
Underhåll		-89	-80
Fastighets-skatt		-22	-22
Fastighetsadministration		-182	-177
Summa fastighetskostnader	2.3	-799	-757
Driftöverskott		1 107	1 071
Central administration	2.3	-61	-48
Strategisk utveckling	2.3	-44	-43
Finansiella poster	2.6	-198	-178
Förvaltningsresultat	2.4–2.5	804	801
Värdeförändring fastigheter		321	-803
Värdeförändring derivat	6.1 –6.2	-40	-121
Värdeförändring finansiell skuld		-182	-104
Resultat före skatt		903	-227
Skatt	3.1	-212	38
Periodens resultat		691	-189
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Värdeförändring elderivat		4	-53
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat		-1	11
Övrigt totalresultat ¹⁾		3	-42
Periodens totalresultat		694	-231
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		694	-188
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	-1
Resultat per aktie, SEK		173	-47
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

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

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 4 procent trots en ökad vakansgrad. Ökningen av intäkterna förklaras främst av index-uppräknning samt nya och omförhandlade hyresavtal. Övriga fastighetsintäkter har påverkats av en försäkringsersättning och en kontraktssenlig garantiintäkt från ej genomförd fastighetsförsäljning med totalt 25 MSEK. Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 124 (115) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 81 (80) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Vakansgrad

Per den 31 december uppgick den ekonomiska vakansgraden för affärsområde Stationer till 8,4 (6,3) procent och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,5 (4,2) procent och för Jernhusen totalt till 6,1 (5,4) procent. Ökningen beror främst på tre avflyttade kontorslokaler i Malmö och Göteborg och lokaler i stationsbeståndet.

Nettouthyrning

Nettouthyrningen i befintligt bestånd uppgick till 8 MSEK under året. Nettouthyrningen i befintligt bestånd påverkades bland annat av en större nyuthyrning på Nässjö Depå samt uppsägnin-
gar främst inom affärsområde Stationer. De största omförhan-
dlingarna avsåg två kontorsavtal på Stockholms Centralstation.
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter uppgick till 64 MSEK.
Den enskild största nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter
uppgick till 70 MSEK och avser ny depåkapacitet med tillträde år
2026.

Nettouthyrning

MSEK	2024	2023
Befintligt fastighetsbestånd		
Nyuthyrning	26	29
Omförhandlingar	8	10
Uppsagt för avflytt	-26	-39
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd	8	-1
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	85	42
Uppsagt för avflytt	-21	-14
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	64	29
Nettouthyrning totalt	72	28

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 6 procent främst på grund
av högre energi- och underhållskostnader men även på grund
av högre kostnad för fastighetsadministration. Föregående år
påverkades energikostnaderna positivt av erhållit elstöd med
21 MSEK. Förändringen av fastighetsintäkter och fastighets-
kostnader innebär sammantaget att driftöverskottet har ökat
med 3 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

Finansiella poster var 20 MSEK högre än föregående år, vilket
motsvarar en ökning om 11 procent. Ökningen beror på högre
räntebärande skuld och högre upplåningsränta. Aktiverad ränta
uppgår till 34 (16) MSEK.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Jämförbart fastighetsbestånd

Fastighetsintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3 pro-
cent och driftöverskottet ökade med 1 procent.

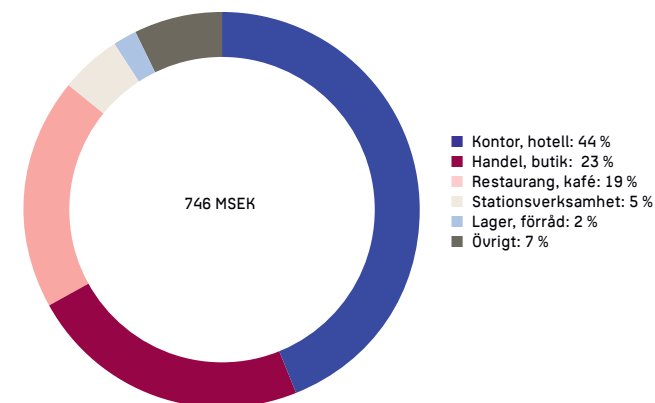
Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringar fastigheter var positiva och motsvarar en
värdeförändring om 1,5 procent av marknadsvärdet vid ingån-
gen av året. De positiva förändringarna beror på ökade intäkter
och projektresultat relaterade till en lagakraftvunnen detaljplan
inom Centralstaden Göteborg. Dessutom har en starkare fastig-
hetsmarknad under andra halvåret resulterat i värdeökningar
för centralt belägna fastigheter i storstäder samt för depåer och
logistik.

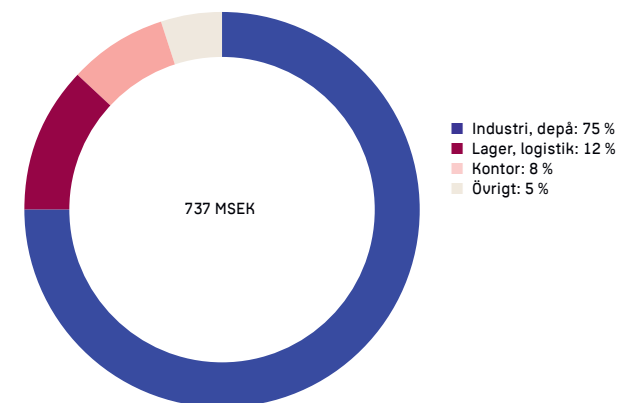
Värdeförändring derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar
på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 40 (-121)
MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde
närmat sig förfall, vilket minskat deras nuvärde.

Andel av hyresvärde per användningsområde
Affärsområde Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler



Värdeförändring finansiell skuld

Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. Den negativa värdeförändringen beror i huvudsak på den projektvinst som har upparbetats i det gemensamt ägda bolaget under perioden. Se redovisningsprinciper på sidan 69-70 för ytterligare information.

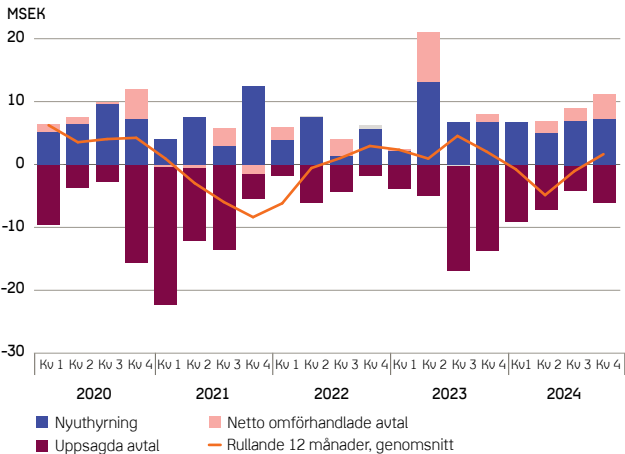
Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	2024	2023
Kassaflödeseffekter	62	731
Projekresultat	125	-167
Direktavkastningskrav	133	-1 366
Summa värdeförändringar	321	-803

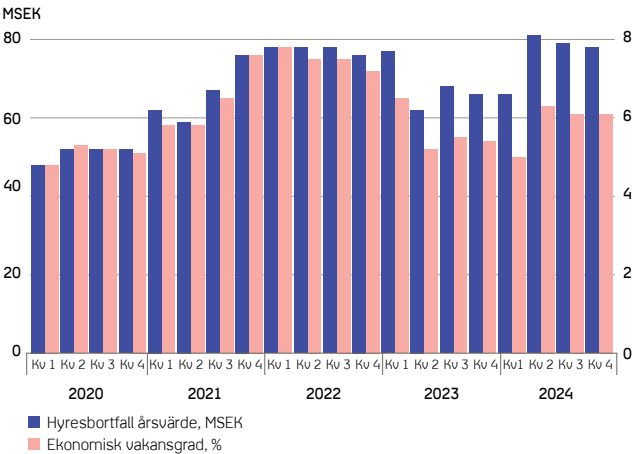
Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 23,5 procent av periodens resultat före skatt. Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 1 213 (1 456) MSEK, varav 1 120 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran. Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 10 605 (9 390) MSEK.

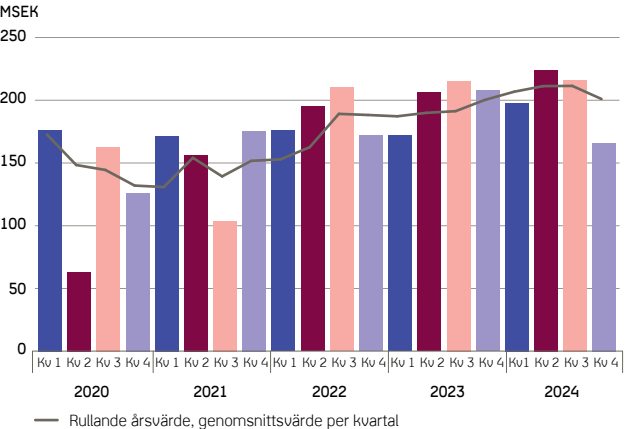
Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Förvaltningsresultat, kvartal



Koncernen – rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4.1–4.2	24 025	21 967
Övriga materiella anläggningstillgångar	4.2–4.3	100	108
Immateriella tillgångar	4.3	10	14
Derivat	6.1–6.2	120	140
Summa anläggningstillgångar		24 254	22 229
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5.1	273	288
Räntebärande kortfristiga fordringar		249	1 045
Övriga fordringar	5.2–5.3	226	239
Likvida medel		834	448
Summa omsättningstillgångar		1 582	2 020
SUMMAR TILLGÅNGAR		25 837	24 249
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 391	10 057
Innehav utan bestämmande inflytande		-	36
Summa eget kapital	9	10 391	10 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3.2	2 416	2 208
Räntebärande skulder	5.5	8 158	7 195
Övriga skulder	5.6	476	251
Derivat	6.1–6.2	30	33
Avsättningar	5.7	74	102
Summa långfristiga skulder		11 154	9 789
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	3 182	3 389
Derivat	6.1–6.2	0	1
Leverantörsskulder		477	378
Övriga skulder	5.6	633	600
Summa kortfristiga skulder		4 292	4 367
SUMMA SKULDER	6.1–6.2	15 446	14 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 837	24 249

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (144) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 517 000 (537 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 82 (80) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 2 058 (662) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar. De positiva värdeförändringarna under perioden kan tillskrivas ökade intäkter, sänkta direktavkastningskrav samt framgångsrika projekt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sänkts till 5,65 procent, jämfört med 5,76 procent per den 31 december 2023. Under året har fastigheter motsvarande 84 procent av det totala marknadsvärdet värderats av extern part. Den totala skillnaden mellan den värderingen och Jernhusens interna värdering uppgår till 1 procent.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 1 858 (1 541) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 406 (326) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Väsentliga pågående projekt framgår av sidorna 24 och 28.

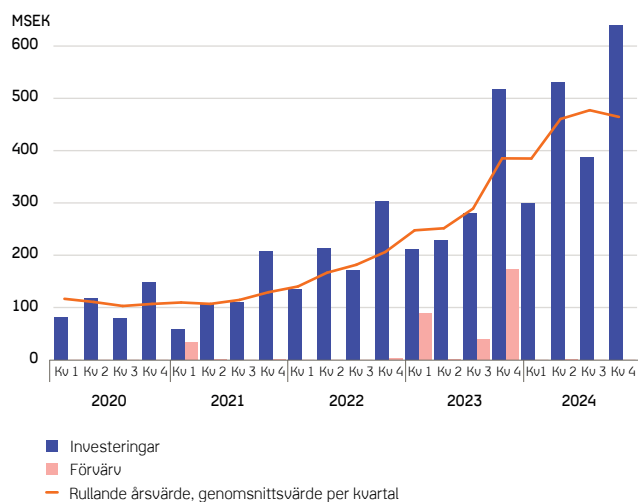
Avyttringar

Frånträden uppgick till 124 (80) MSEK, varav 29 MSEK avser en del av en fastighet i Karlstad som ingår i projektet Karlstad stationsområde. Västerås Central frånträdde i oktober till ett underliggande marknadsvärde om 83 MSEK.

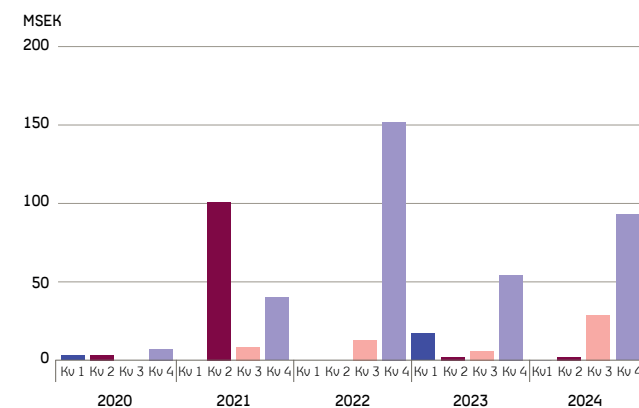
Räntebärande skulder

Under året har den räntebärande nettolåneskulden ökat med 1 188 MSEK och uppgår till 10 159 (8 972) MSEK. Belåningsgraden har under perioden ökat till 42,3 (40,8) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december bestod låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 9 066 MSEK, gröna lån om 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 338 MSEK.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Koncernen – eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
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
Lämnad utdelning			-357	-357		-357
Transaktion med minoritet					-39	-39
Årets totalresultat			688	688	3	694
Utgående eget kapital 2024-12-31	400	1887	8 104	10 391	0	10 391

Koncernen – kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 107	1 071
Central administration och strategisk utveckling	-105	-91
Återläggning av avskrivningar och utrangeringar	7	44
Betald ränta	-241	-187
Erhållen ränta	41	30
Betald skatt	0	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	810	869
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	14	27
Förändring av övriga korta fordringar	804	-294
Förändring av leverantörsskulder	99	163
Förändring av övriga korta skulder	-9	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 718	680
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-1 824	-1 156
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-349
Avyttring av förvaltningsfastigheter	29	79
Förvärv av inventarier	-13	-2
Avyttring av dotterbolag	36	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 772	-1 428
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-54	-748
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning av räntebärande skulder	2 952	2 903
Amortering av räntebärande skulder	-2 198	-1 807
Förändring av långfristiga skulder	43	147
Utbetald utdelning	-357	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441	812
Periodens kassaflöde	387	64
Likvida medel vid årets början	448	384
Likvida medel vid årets slut	834	448

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2023-12-31	Icke kassaflödespåverkande förändringar			2024-12-31
		Kassaflöden	Omklassificering (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	140	-	-	-20	120
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	140	-	-	-20	120
Företagscertifikat och MTN-program	6 785	768	185	-	7 738
Leasingskulder	410	-32	22	20	420
Derivatinstrument	33	-	-	-3	30
Finansiell skuld	251	43	-	182	476
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 479	779	207	199	8 664
Företagscertifikat och MTN-program	3 351	-	-185	-	3 166
Leasingskulder	38	-	-22	-	16
Derivatinstrument	1	-	-	-1	-
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 390	-	-207	3	3 182

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är lägre än föregående år till följd av högre räntebetalningar. Årets minskning av kortfristiga fordringar, främst till följd av minskade kortfristiga placeringar, innebär att periodens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten är högre än föregående år till följd av högre investeringar och förvärv av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten utgörs främst av upplåning av obligationer och amortering av låneskulder. Det lägre kassaflödet jämfört med föregående år beror i huvudsak på högre amortering. Förändring långfristiga skulder avser inbetalningar från Jernhusens samarbetspartner i projektet Park Central i Göteborg.

Moderbolaget – resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 349 (328) MSEK och kostnaderna uppgick till 380 (330) MSEK. Finansiella poster minskade till 215 (596) MSEK vilket främst beror på längre utdelning från dotterföretag. Resultatet före skatt uppgick till 430 (943) MSEK.

1 januari–31 december

MSEK	Not	2024	2023
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2.2, 7.2, 8.1	349	328
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	2.3	-274	-238
Driftöverskott		74	89
Central administration	2.3	-61	-48
Strategisk utveckling	2.3	-44	-43
Rörelseresultat	2.4–2.5	-31	-2
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	8.2	33	-205
Utdelning från andelar i dotterföretag		95	759
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2.6	368	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	2.6	-280	-220
Summa finansiella poster		215	596
Resultat efter finansiella poster		184	593
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		0	0
Erhållna koncernbidrag		245	349
Summa bokslutsdispositioner		245	349
Resultat före skatt		430	943
Skatt	3.1	-41	-66
Årets resultat		389	877
Resultat per aktie, SEK		97	219
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Moderbolaget – balansräkning

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

MSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	4.3	10	14
Summa immateriella anläggningstillgångar		10	14
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4.3	16	9
Summa materiella anläggningstillgångar		16	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7.1	1 978	1 813
Fordringar hos koncernbolag		1 108	701
Uppskjuten skattefordran	3.2	233	274
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 319	2 788
Summa anläggningstillgångar		3 345	2 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag ¹⁾		11 709	10 904
Räntebärande kortfristiga fordringar		249	1 039
Övriga fordringar	5.2	17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5.3	33	27
Summa kortfristiga fordringar		12 008	11 987
Likvida medel ¹⁾		638	323
Summa omsättningstillgångar		12 646	12 311
SUMMA TILLGÅNGAR		15 991	15 122

¹⁾ Under tidigare år bruttoredovisades moderbolagets behållning på koncernkonto. Från och med i år bedöms nettoredovisningen ge en mer rättvisande bild. Jämförelsetalen har räknats om.

MSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		3 965	3 446
Årets resultat		389	877
Summa eget kapital	9	4 854	4 822
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1	1
Summa obeskattade reserver		1	1
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	7 738	6 785
Summa långfristiga skulder		7 738	6 785
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	3 166	3 351
Leverantörsskulder		55	39
Skulder till koncernbolag		31	1
Övriga skulder	5.6	12	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5.4	135	100
Summa kortfristiga skulder		3 399	3 514
Summa skulder		11 136	10 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 991	15 122

Moderbolaget – eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
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
Lämnad utdelning	-	-	-357	-357
Årets resultat	-	-	389	389
Utgående eget kapital 2024-12-31	400	100	4 354	4 854

Moderbolaget – kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31	-2
Auskrivningar	5	7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	-
Betald ränta	-249	-200
Erhållen ränta	368	262
Erhållna utdelningar	95	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190	67
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av övriga korta fordringar	225	-598
Förändring av leverantörsskulder	-	-14
Förändring av övriga korta skulder	37	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452	-552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-10	-3
Avyttring av dotterbolag	38	-
Återbetalning lån	-	-201
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-407	-
Tillskott till koncernföretag	-170	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549	-204
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-97	-756
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 952	2 904
Amortering av skuld	-2 183	-1775
Utbetald utdelning	-357	-432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	412	696
Periodens kassaflöde	315	-60
Likvida medel vid årets början	323	383
Likvida medel vid årets slut	638	323

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2023-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2024-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	6 285	768	185	7 238
Grönt lån	500	-	-	500
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	6 785	768	185	7 738
Företagscertifikat och MTN-program	3 351	-	-185	3 166
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 351	-	-185	3 166

Noter

Not 1 Allmän information

Not 1.1 Allmän information

Jernhusen AB (publ), org.nr 556584–2027, är moderbolag i Jernhusenkonsolidationen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Klarabergsviadukten 49, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Konsolideringen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2024 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 21 februari 2025 och föreläggs årsstämman den 29 april 2025 för fastställande. Konsolidationens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 1.2 Redovisningsprinciper

Detta avsnitt redogör översiktligt för grunderna vid upprättande av Jernhusens finansiella rapporter. Se respektive not för information om specifika poster. Alla belopp i årsredovisningen är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges och avser perioden 1 januari–31 december 2024 (2023) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2024 (2023) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Konsolidationens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Grunder för upprättande av konsolideringen

Konsolideringen 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. Konsolideringen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens

ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 27 februari 2020.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument. Konsolidationens 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 till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar.

Konsolideringen

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

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

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs endast av fastigheter och som saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på sina relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas

Innehållsförteckning

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	
1.1 Allmän information	69
1.2 Redovisningsprinciper	69
NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER	
2.1 Segmentsrapportering	70
2.2 Fastighetsintäkter	72
2.3 Drift- och administrationskostnader	73
2.4 Personalkostnader och ersättning till styrelse	74
2.5 Ersättning till revisorer	76
2.6 Finansiella intäkter och kostnader	76
NOT 3 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	
3.1 Skatt	77
3.2 Uppskjuten skatteskuld/-fordran	77
NOT 4 MATERIELLA/IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SAMT LEASING	
4.1 Förvaltningsfastigheter	78
4.2 Leasingavtal	80
4.3 Övriga materiella och immateriella anläggningstillgångar	81
NOT 5 FORDRINGAR & SKULDER	
5.1 Kundfordringar	81
5.2 Övriga fordringar	82
5.3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82
5.4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82
5.5 Räntebärande skulder	83
5.6 Övriga skulder	83
5.7 Avsättningar	83
NOT 6 FINANSERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
6.1 Finansieringskällor	84
6.2 Finansiell riskhantering	85
6.3 Ställda pantar och eventalförpliktelser	86
NOT 7 KONCERNSTRUKTUR	
7.1 Andelar i koncernföretag	87
7.2 Transaktioner med närstående	88
NOT 8 MODERBOLAGET	
8.1 Koncerninterna transaktioner	89
8.2 Resultat från andelar i dotterföretag	89
NOT 9 EGET KAPITAL	
9 Eget kapital	89
NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
10 Händelser efter balansdagen	89

ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av eventuellt avdrag för latent skatt vid efterföljande värdering.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Andel av eget kapital avseende innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

Kassaflödesanalysen

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.

Användande av bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter, se not 4.1 Förvaltningsfastigheter, och värdering av skuld avseende återköp av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom Projektet Park Central.

Nya eller ändrade redovisningsprinciper/standarder/rekommendationer

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

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.

Not 2 Intäkter och kostnader

Not 2.1 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper 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.

Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler är Jernhusens fastighetsägande affärsområden. Övriga enheter består av affärsområdet Projektutveckling, som förädlar och genomför byggnationer av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter. De fastighetsägande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. 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.

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

Affärsområde Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

Fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

MSEK	2024	2023
Affärsområde Stationer		
Lokaler	687	663
Markupplåtelse	93	100
Summa hyresintäkter	780	763
Energi	50	48
Stationsavgifter	104	98
Reklamintäkter	46	44
Övrigt	64	88
Summa fastighetsintäkter	1 043	1 040
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Lokaler	587	533
Markupplåtelse	35	32
Infrastrukturförvaltning	122	113
Summa hyresintäkter	744	679
Energi	81	78
Övrigt	29	36
Summa fastighetsintäkter	854	792
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	10	-5
Summa	10	-5
Summa fastighetsintäkter koncernen	1 906	1 827

Jernhusen har en kund som står för mer än 10 procent av intäkterna, vilka hänförs till segmenten Stationer samt Depåer och Kombiterminaler.

Resultat per fastighetsägande affärsområde

MSEK	2024	2023
Driftöverskott		
Stationer	566	580
Depåer och Kombiterminaler	531	510
Övriga enheter och koncernelimineringar	11	-19
Summa driftöverskott	1 107	1 071

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 2024-12-31

	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Totalt
Antal fastigheter	87	56	143
Hyresvärde, MSEK	746	737	1 483
Totalavkastning, %	5,6%	6,9%	6,1%
Lokalarea, kvm	184 000	330 000	517 000
Återstående kontraktstid, år	4,8	4,7	4,8
Ekonomisk vakansgrad, %	8,4%	3,5%	6,1%
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	14 731	9 294	24 025

Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Totalt
Marknadsvärde 2023-12-31			
Kassaflödeseffekter	47	16	62
Projekteresultat	116	9	125
Direktavkastningskrav	67	66	133
Summa värdeförändringar	230	91	321
Investeringar	1 068	790	1 857
Förvärv	0	1	1
Omvärdering leasingtillgångar enl IFRS 16	4	0	4
Frånträden	-122	-2	-124
Marknadsvärde 2024-12-31	14 731	9 294	24 025

Externa och interna fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Stationer	1 032	1 036	12	5	1 043	1 040
Depåer och Kombiterminaler	852	791	1	1	854	792
Övriga enheter	23	-	-	-	23	-
Summa	1 907	1 827	13	6	1 920	1 833
Koncernelimineringar	-	-	-13	-6	-13	-6
Summa fastighetsintäkter	1 907	1 827	-	-	1 906	1 827

Avstämning segmentsrapportering 2024

MSEK	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Ej fördelade poster och elimineringsar	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	780	744	-12	1 511
Övriga fastighetsintäkter	263	110	23	395
Summa fastighetsintäkter	1 043	854	11	1 908
Fastighetskostnader				
Driftkostnader	-247	-92	1	-338
Energi	-73	-94	-	-167
Underhåll	-50	-39	-	-89
Fastighetsskatt	-21	-1	-	-22
Fastighetsadministration	-87	-96	-	-182
Summa fastighetskostnader	-478	-322	1	-799
Driftöverskott	566	531	11	1 108
Central administration	-	-	-61	-61
Strategisk utveckling	-	-9	-35	-44
Finansiella poster	-	-	-198	-198
Förvaltningsresultat	566	522	-283	805
Värdeförändring fastigheter	230	91	-	321
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-40	-40
Värdeförändring finansiell skuld	-	-	-182	-182
Resultat före skatt	796	613	-505	904

Avstämning segmentsrapportering 2023

MSEK	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Ej fördelade poster och elimineringsar	Jan-dec 2023
Fastighetsintäkter				
Hyresintäkter	763	679	-5	1436
Övriga fastighetsintäkter	277	114	-	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	499	-1 298	-227

Not 2.2 Fastighetsintäkter

Redovisningsprinciper intäktsredovisning

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

Övriga fastighetsintäkter utgörs av intäkter från energi, stationsavgifter, förvaringsboxar och fotoautomater, taxi-angöring 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.

Av hyresintäkterna från lokaler utgör 124 (115) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgör 81 (80) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Lokaler	1 262	1 191	-	-
Markupplåtelser	127	132	-	-
Infrastrukturförvaltning	122	113	-	-
Summa hyresintäkter	1 511	1 436	-	-
Energi	130	126	-	-
Stationsavgifter	104	98	-	-
Reklamintäkter	46	53	-	-
Övrigt	115	114	349	328
Summa övriga fastighets-intäkter	395	391	349	328
Summa	1 906	1 827	349	328

Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objekts-area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2025 ²⁾	976	124	329	23,74
2026	320	97	207	14,94
2027	197	46	170	12,27
2028	83	41	154	11,11
2029	26	30	81	5,84
2030-	66	111	445	32,10
Totalt	1 668	449	1 386	100,0

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och indextillägg ingår.
²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2025 avser 79 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsi frastruktur som löper tills vidare med minst 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.

Not 2.3 Drift- och administrationskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 798 (757) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Kostnader för central administration uppgick till 61 (48) MSEK. I centrala administrationskostnader ingår främst kostnader för styrelse, koncernledning, stabsfunktioner, utvecklingskostnader och central marknadsföring. Kostnader för strategisk utveckling uppgick till 44 (43) MSEK. Strategisk utveckling omfattar kostnader för affärsutveckling som inte direkt kan kopplas till dagens fastighetsbestånd.

Underhållskostnader

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

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för kontorslokaler och med en halv procent för industrilokaler. Flertalet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsätts något taxeringsvärde 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 33 (28) MSEK. Återstående kostnader under löptiden uppgår till 99 (79) MSEK, varav 12 (24) MSEK avser de kommande 12 månaderna.

Drift- och administrationskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader exklusive fastighetsadministration	616	581
Fastighetsadministration	182	177
Central administration	61	48
Strategisk utveckling	44	43
Summa drift- och administrationskosntader	903	849

Kostnader per kostnadsslag

	2024	2023
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	136	135
Städning och renhållning	56	52
Bevakning	55	55
Utlägg för vidarefakturer	18	16
Avskrivningar	19	19
Övrigt	54	61
Summa driftkostnader	338	338
Energi, värme, vatten		
Underhåll	89	80
Fastighetsskatt	22	22
Summa fastighetskostnad exklusive administration	616	580
Anställd och inhyrd personal	261	237
Avskrivningar	21	26
Övrigt	110	86
Aktiverade utgifter	-104	-80
Summa administrationskostnader	287	268
Summa kostnader	903	848

Not 2.4 Personalkostnader och ersättning till styrelse

Ersättning och förmåner

Jernhusen följer statens Principer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. För vidare information se [sidan 41](#).

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats 2024 om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 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 principerna.

Pensioner

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

Årets avgifter för pensionsförsäkringar enligt ITP som är tecknade i Alecta uppgår till 19 (18) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 (157) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,05626 procent och koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,03188 procent.

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 den 65 år för ITP 2 och 66 år för ITP1, med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	17 052	16 217	17 052	16 217
Övriga anställda	145 281	132 735	142 019	129 243
Summa	162 332	148 952	159 071	145 459
Sociala kostnader				
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	10 321	9 459	10 321	9 459
varav pensionskostnader	4 918	4 316	4 918	4 316
Övriga anställda	82 067	72 951	80 816	71 622
varav pensionskostnader	26 053	23 408	25 857	23 215
Summa	92 388	82 410	91 137	81 081

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

Ersättning till styrelse 2024

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	304,0	30,9	35,3	32,3
Joel Ambré	100,0	-	-	14,7
Kjell-Åke Averstad	147,3	-	-	21,5
Magnus Jacobson	47,3	-	14,8	6,9
Agneta Kores	147,3	20,6	-	21,5
Mats Pålsson ²⁾	100,0	-	30,7	14,7
Martin Lindgren	47,3	-	-	6,9
Lotta Mellström ³⁾	-	-	-	-
Katarina Wählin Alm	147,3	-	-	21,5
Summa	1 041	52	81	140

- ¹⁾ Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.
²⁾ Ordförande i revisionsutskott.
³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till styrelse 2023

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	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 ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabell:

Ersättning till ledande befattningshavare 2024

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Biljana Pehrsson, vd ³⁾	1970	3 305	6	995	4 305
Kerstin Gillsbro, vd ⁴⁾	1961	1 902	0	493	2 395
Sofia Campos, Chef HR ⁵⁾	1975	2 056	4	227	2 288
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer ⁶⁾	1970	881	38	267	1 187
Per Forsling, Chef Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet ⁷⁾	1974	1 682	95	676	2 453
Victor Josefsson, CFO	1985	1 853	6	455	2 314
Peter Larsson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1969	1 789	12	734	2 535
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	2 078	90	639	2 807
Cecilia Österholm, Chef Marknad och Kommunikation	1974	1 493	6	432	1 931
Summa		17 039	258	4 918	22 215

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.
²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.
³⁾ Biljana Pehrsson tillträdde rollen som vd 1 maj 2024.
⁴⁾ Kerstin Gillsbro lämnade rollen som vd 30 april 2024.
⁵⁾ Perioden januari-juni 2024 har ersättning utgått genom fakturerat konsultarvode.
⁶⁾ Åsa Dahl lämnade rollen som Chef Affärsområde Stationer 20 juni 2024.
⁷⁾ Per Forsling, Chef Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet, tillträdde även rollen som tf Chef Affärsområde Stationer 21 juni 2024.

Ersättning till ledande befattningshavare 2023

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensionskostnad ²⁾	Summa
Kerstin Gillsbro, vd	1961	4 661	5	1 419	6 086
Sofia Campos, Chef HR 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.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	84	77	82	74
Män	108	104	104	100
Summa	192	181	186	174

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2024		2023	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Ud och andra ledande befattningshavare	8	3	8	3
Summa	15	6	15	6

Nyckeltal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Antal anställda	200	185	194	178
Genomsnittlig anställningstid, år	7	7	7	7
Personalomsättning, %	8	7	8	7
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100	100
Genomsnittsålder, år	48	49	48	49
Könsfördelning (kvinnor/män), %	45/55	42/58	45/55	42/58
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	50/50	50/50	50/50	50/50
Total sjukfrånvaro, %	2,2	2,1	2,2	2,1
varav korttidsfrånvaro, %	0,7	0,7	0,7	0,7
varav långtidsfrånvaro, %	1,5	1,4	1,5	1,4

Not 2.5 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 i revisionsuppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga uppdrag	0	-	0	0
Summa	2	2	2	2

Not 2.6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper - finansiella intäkter och kostnader
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. Ränteintäkter resultatförs den period de avser.
Med finansiella kostnader avses kostnader kopplade till lån, skulder och derivat. Här ingår även kostnader för löpande bankavgifter samt negativa valutakursdifferenser. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.
Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	300	233
Övriga ränteintäkter	41	30	67	30
Summa	41	30	368	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	239	208	276	214
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	4	6
Summa	239	208	280	220

Not 3. Aktuell och uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper – inkomstskatt

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 som tillgången eller skulden realiseras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller intäkt.

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

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för 2024 är 20,6 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, vilket för närvarande är 20,6 procent.

Not 3.1 Skatt

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	0	2	-	-
Uppskjuten skatt	211	36	41	-66
Summa skatt	211	38	41	-66
Redovisat resultat före skatt	903	-227	430	943
Därav 20,6 procent skatt	-186	47	-89	-194
Skatteeffekt av:				
ävyttning av fastighet (direkt och via bolag)	7	1	7	0
utdelning från dotterbolag	-	-	20	156
nedskrivning på andelar i dotterbolag	-	-	-	-42
ej avdragsgill ränta	-6	-1	-	-
ej aktiverade underskottsavdrag	4	6	4	6
ej avdragsgill värdeförändring finansiell skuld	-38	-21	-	-
övertaget negativt räntenetto	-	-	15	9
övriga skattemässiga justeringar	0	3	3	0
justeringar hänförliga till tidigare år	8	3	0	0
Summa	-211	38	-41	-66
Effektiv skattesats, %	23,5%	negativ	9,6%	7,0%

Not 3.2 Uppskjuten skatteskuld/-fordran

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 13 419 (12 136) MSEK, varav 12 805 (11 525) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 41 (94) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 1 214 (1 456) MSEK, varav 1 120 (1 343) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 207 (1 440) MSEK, varav 1 113 (1 328) 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 2 416 (2 208) MSEK för koncernen och 233 (274) MSEK för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2024		2023	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	12 805	2 638	11 966	2 465
Räntederivat	98	20	124	26
Elderivat	-8	-2	-12	-2
Underskottsavdrag	-1 120	-231	-1 343	-277
Osäkra kundfordringar	-8	-2	-6	-1
Tillgångar hänförliga till leasingavtal	439	90	449	92
Skulder hänförliga till leasingavtal	-440	-91	-449	-92
Övrigt	-40	-8	-13	-3
Enligt balansräkningen	11 727	2 416	10 718	2 208

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2024		2023	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 113	229	1 328	274
Övrigt	16	3	1	0
Enligt balansräkningen	1 129	233	1 328	274

Not 4. Materiella/immateriella anläggningstillgångar samt leasing

Not 4.1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och väntsalar, bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Jernhusen har kontor i egna fastigheter, men då kontoren utgör en ej väsentlig del av fastigheterna redovisas dessa som förvaltningsfastigheter.

Jernhusen värderar sina förvaltningsfastigheter enligt värderingsnivå 3, IFRS 13 punkt 86–90 och förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde (marknadsvärde) med värdeförändringar i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter. Ingen förändring av värderingsnivå har skett under året.

Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som en del av posten förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar 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 25 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdes- respektive frånträdesdagen.

Det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna per den 31 december 2024 uppgår till 24 025 (21 967) MSEK, vilket är en ökning om 2 058 (662) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 1 858 (1 541) MSEK och värdeförändring om 321 (-803) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 1,5 (-3,8) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året).

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2024	2023
Marknadsvärde 1 januari	21 967	21 305
Investeringar	1 857	1 237
Förvärv	1	304
Omvärdering leasingtillgångar	4	4
Avyttrade fastigheter	-124	-80
Värdeförändringar	321	-803
Marknadsvärde 31 december	24 025	21 967
Varav leasingtillgångar	364	361
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	23 661	21 606

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 gäller framtida förvärv av mark villkorat av lagakraftvunnen detaljplan. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 125 (125) 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, sidorna 24–28. Den återstående investeringsvolymen i beslutade projekt uppgår till cirka 4 500 MSEK.

Värdering

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och hade per den 31 december 2024 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.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 26 (26) fastigheter, motsvarande 84 (83) 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 uppgick till 19 890 (18 672) MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 20 102 (18 155) MSEK vilket är 212 (-517) MSEK högre än externa, motsvarande 1 (-3) procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Värderingsmodell

Jernhusens 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 järnvägsknutar. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bestämmas på basis av transaktioner. Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde fastställs därför huvuddelen 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 fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

För ett antal av Jernhusens fastigheter är kassaflödet lågt eller negativt, vilket medför att kassaflödesmetoden inte kan användas för att beräkna ett marknadsvärde som återspeglar marknadens betalningsvilja. För dessa fastigheter används ortsprismetoden som innebär att värdet på fastigheten bedöms utifrån genomförda köp på den lokala fastighetsmarknaden för jämförbara objekt.

Vidare värderas byggrätter som Jernhusen avser att bebygga 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 det är sannolikt att en sådan kommer att skapas.

Antaganden vid värdering

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 (2 100) kr/kvm. Driftkostnaderna uppgår till 600 (600) kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen i beståndet är 6 (6) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet
Direktavkastningskrav, %	5,65
Kalkylränta, % ¹⁾	7,65
Hyra, kr/kvm	2 100
Driftkostnader, kr/kvm	600
Vakans, %	6,0
Direktavkastningskrav Affärsområde Stationer, %	5,06
Direktavkastningskrav Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, %	6,56

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

Indata fastighetsportföljer	Hyra, kr/kvm	Driftkostnader, kr/kvm	Vakans, %
Stationer och stationsområden	3 600	950	3,4
Depåer och kombiterminaler	1 950	550	9,0
Utvecklingsfastigheter	-	-	-

Indata region	Hyra, kr/kvm	Driftkostnader, kr/kvm	Vakans, %
Stockholm	3 200	700	4,5
Göteborg	2 300	550	4,9
Malmö	1 800	500	5,7
Rikss	1 550	600	10,0

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 beaktas direktavkastningskravet för det viktade värdet 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 5,65 (5,76) procent. Portföljens direktavkastningskrav har sänkts som ett resultat av att marknadens direktavkastningskrav har sjunkit till följd av lägre räntor. Medianen i beståndet är 7,8 (8,0) procent.

Direktavkastningskrav	Genomsnitt	Intervall ¹⁾
Fastighetsportfölj		
Stationer och stationsområden	5,16%	4,60 - 5,70%
Depåer och kombiterminaler	6,68%	4,85 - 9,90%
Utvecklingsfastigheter	5,06%	4,00 - 6,50%
Region		
Stockholm	5,12%	4,00 - 9,90%
Göteborg	5,33%	4,28 - 7,60%
Malmö	6,10%	5,05 - 9,05%
Rikss	7,14%	4,90 - 8,15%

¹⁾ Avser väsentliga fastigheter.

Vid värdering av respektive fastighet har klimatrelaterade risker, exempelvis översvämningsrisker, beaktats.

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 intervavärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 21 623 – 26 428 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys koncern

Påverkan på värde, MSEK	Koncern
Driftnetto +/- 5%	1 151
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	1 110
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-1 010

Känslighetsanalys region

Påverkan på värde, MSEK	Stockholm	Göteborg	Malmö	Riks
Driftnetto +/- 5%	511	297	136	207
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	521	314	125	150
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-473	-284	-114	-139

Känslighetsanalys fastighetsportfölj

Påverkan på värde, MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter
Driftnetto +/- 5%	590	395	166
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	603	309	199
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-545	-285	-180

Not 4.2 Leasingavtal

Redovisningsprinciper leasingavtal

I enlighet med IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för Jernhusens leasingavtal med en löptid på över 12 månader. 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.

Jernhusens leasingavtal som leasetagare består i allt väsentligt av ett tomträttsavtal, utöver det förekommer även lokalhyresavtal. Leasingvatalen skrivs normalt för fasta perioder mellan åtta månader och åtta år men möjligheter till förlängning kan finnas. Tomträtter betraktas som eviga hyresavtal och amorteras därför aldrig. Nyttjanderättstillgången 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. Lokalhyresavtalen redovisas bland övriga materiella anläggningstillgångar i rapport över finansiell ställning.

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

MSEK	Koncern	
	2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-28	-33
Summa	-28	-33
Räntekostnader	-9	-9
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	-4	-3
Totala kassaflöde gällande leasingavtal	-41	-43
Redovisat värde nyttjanderätt tomträtt	365	361
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	76	88

Justeringar av nyttjanderättsavtalen framgår av [not 4.1](#) för tomträttsavtalet respektive [not 4.3](#) för lokaler. Se även [not 5.5](#) avseende leasingskulder.

Not 4.3 Övriga materiella och immateriella anläggnings-
tillgångar

Koncern, 2024 MSEK	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffnings- värde	21	225	2	124	372
Årets investeringar	-	-	-	11	11
Omvärdering	-	18	-	-	18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	243	2	136	401
Ingående avskrivningar	-8	-136	-2	-105	-250
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-28	-	-7	-40
Omklassificering		-4	-	-	-4
Utgående ackumul- erade avskrivningar	-12	-166	-2	-112	-292
Utgående planenligt restvärde	10	75	-	25	110

Koncern, 2023 MSEK	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffnings- värde	21	207	2	119	348
Årets investeringar	-	-	-	5	5
Omvärdering	-	18	-	-	18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	225	2	124	371
Ingående avskrivningar	-3	-101	-2	-98	-204
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-34	-	-7	-46
Omklassificering	0	-	-	-	-
Utgående ackumul- erade avskrivningar	-8	-136	-2	-105	-249
Utgående planenligt restvärde	14	88	0	20	122

De immateriella tillgångarna i koncernen utgörs främst av
utgifter för programvara.

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 40 (46)
MSEK redovisas 19 (26) MSEK som driftkostnader och 21 (19)
MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag, 2024 MSEK	Immateriella tillgångar	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	38	60
Årets investeringar	-	10	10
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	49	70
Ingående avskrivningar	-8	-29	-37
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-1	-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12	-30	-42
Utgående planenligt restvärde	10	19	28

Moderbolag, 2023 MSEK	Immateriella tillgångar	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	36	57
Årets investeringar	-	3	3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	38	60
Ingående avskrivningar	-3	-27	-30
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-2	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8	-29	-37
Utgående planenligt restvärde	14	9	23

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

Not 5 Fordringar & skulder

Not 5.1 Kundfordringar

Redovisningsprinciper kundfordringar

Kundfordringar redovisas i balansräkningen när fak-
tura har skickats. Den förväntade löptiden 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 effektivräntemeto-
den. Mer om hur Jernhusen redovisar finansiella instru-
ment finns att läsa i not 6.1.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräk-
ning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att
förväntade förluster under fordrans hela löptid används
som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstill-
gångar. 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 infor-
mation om makroekonomiska faktorer som kan påverka
kundernas möjligheter att betala fordran.

MSEK	Koncern		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kund- och hyresfordringar	281	294	-	-
Reserv för osäkra fordringar	-8	-6	-	-
Summa	273	288	0	-

Kontraktsstorlek

Kontraktsvärde, MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0-0,09	916	54,2	19	1,3
0,1-0,4	337	19,9	83	5,7
0,5-0,9	170	10,1	122	8,5
1,0-2,4	159	9,4	245	17,0
2,5-4,9	56	3,3	185	12,9
5,0-9,9	29	1,7	200	13,9
10,0 -	24	1,4	585	40,7
Summa	1 691	100	1 439	100

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1-30 dagar		Förfallna 31-60 dagar		Förfallna 61-90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Koncern												
Kund- och hyresfordringar	262	313	3	-3	2	-2	1	-1	14	8	281	315
Summa	262	313	3	-3	2	-2	1	-1	14	8	281	315
Moderbolag												
Kund- och hyresfordringar	-	8	-	8	-	1	-	-	-	-	-	16
Summa	-	8	-	8	-	1	-	-	-	-	-	16

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avsättning vid årets början	6	9	-	-
Reservering för befarade kundförluster	4	2	-	-
Konstaterade kundförluster	-2	-5	-	-
Avsättning vid årets slut	8	6	-	-

Not 5.2 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Fordran på staten avseende miljöåtagande	23	16	-	-
Skattefordran	-	13	17	17
Handpenning	13	13	-	-
Övriga fordringar	28	18	-	-
Summa	64	61	17	17

Not 5.3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter	41	92	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	6	9	-	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	78	33	22
Summa	162	179	33	27

Not 5.4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda intäkter	368	365	4	5
Upplupna räntor	92	59	96	58
Upplupna löner inklusive sociala avgifter	30	24	29	23
Övrigt	76	69	6	14
Summa	565	516	135	100

Not 5.5 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	420	411	-	-
Skulder till kreditinstitut	500	500	500	500
Företagscertifikat och MTN-program	7 238	6 285	7 238	6 285
Summa	8 158	7 195	7 738	6 785
Kortfristiga skulder				
Leasingskulder	16	38	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 166	3 351	3 166	3 351
Summa	3 182	3 389	3 166	3 351

Räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 10 904 (10 835) MSEK varav 9 066 (7 780) MSEK avsåg utestående gröna obligationer under MTN-programmet, 1 338 (1 856) MSEK avsåg utestående gröna företagscertifikat och 500 (500) MSEK avsåg ett grönt lån. Av checkräkningskrediten var 0 (0) MSEK utnyttjat vid årets utgång. Leasingskulder består till stor del av tomträttsavtal, vilka anses vara på evig löptid.

Räntefallostruktur per den 31 december 2024

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	2 744	3,2
1-2 år	1 650	1,8
2-3 år	1 750	3,4
3-4 år	2 660	2,4
4-5 år	700	0,4
>5 år	1 401	2,5
Totalt	10 904¹⁾	2,6

¹⁾ Marknadsvärde derivat om 20 MSEK samt leasingskulder om 436 MSEK ingår inte.

Löptidsanalys per den 31 december 2024 (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⁾	282	4 893	3 170	1 749	854	919
Derivat ¹⁾	-37	-34	-25	-13	-3	-7
Totalt	245	4 859	3 145	1 736	851	912

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

Not 5.6 Övriga skulder

Långfristiga övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skuld avseende återköpsåtgärder	476	251	-	-
Summa	476	251	12	24

Den långfristiga övriga skulden är hänförlig till ett tvingande åtagande att förvärva restarande 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central. Se [sidan 70](#) för mer information.

Kortfristiga övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skatteskuld	0	2	-	-
Hysesdepositioner	26	25	-	-
Inbetalda handpenningar fastighetsavyttringar	1	13	-	-
Personalrelaterade skulder	9	8	9	8
Mervärdesskatteskuld	33	34	-4	-6
Övriga skulder	0	2	1	22
Summa	68	84	6	24

Not 5.7 Avsättningar

MSEK	Koncern	
	2024	2023
Vid ingången av året	102	128
Avgående avsättningar redovisade i resultaträkningen	-12	-5
Nyttjad avsättning	-16	-21
Summa	74	102

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

Not 6 Finansiering och kapitalstruktur

Redovisningsprinciper 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 tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i de avtalsmässiga villkoren. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. En finansiell skuld, eller en del av en finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut.

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, se tabell nedan. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när det finansiella instrumentet togs upp. 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. Finansiella tillgångar inom Jernhusenkonsoliden 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 konsolidens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Not 6.1 Finansieringskällor

			Bokfört värde	
MSEK	Kategori	Värdering	2024	2023
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	-	-
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	273	288
Räntederivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	120	145
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	249	1 039
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	36	15
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	834	448
Summa			1 512	1 936
Övriga finansiella skulder				
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	8 158	7 195
Räntederivat med negativt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	30	33
Övriga skulder	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	476	251
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	477	378
Kortfristiga räntebärande skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	3 658	3 640
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	1	13
Summa			12 800	11 510

Finansieringskällor per den 31 december 2024

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Ikke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	9 066	83
Företagscertifikatprogram	3 000	1 338	12
Checkräkningskredit	200	-	-
Grönt lån	1 000	500	5
Totalt	18 700	10 904	100

Ud årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 18 700 (18 200) MSEK varav 10 000 (10 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 500 (500) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) avsåg ett företagscertifikatprogram, 1 000 (500) 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.

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 98 (124) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 118 (146) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 20 (22) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -40 (-121) MSEK.

Säkringsredovisning av kassaflöden

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 kassaflödessäkring 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.

Kovenanter

Jernhusen har per den 31 december 2024 inga lån dragna på befintliga lånefaciliteter och ligger med god marginal över de minimikrav i form av kovenanter som är satta på de fem låneavtal om totalt 4 500 MSEK. Rapportering av kovenanter till banker sker löpande kvartalsvis.

Kovenanter

	2024	2023	Kovenanter krav
Soliditet %	40	42	25
Räntetäckningsgrad (ggr)	5	6	2

Not 6.2 Finansiell riskhantering

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 2024, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 24 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 109 MSEK.

Ud årets utgång uppgick den effektiva framåtriktade räntan till 2,6 (2,1) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,9 (2,8) år. Räntebindningen har ökat genom nya ränteswapkontrakt och nya obligationer. Utestående ränteswapkontrakt per den 31 december 2024 hade ett nominellt underliggande värde om 3 200 (3 200) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 5.5.

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. Värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 40 (125) MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde närmast sig förfall, vilket minskat deras nuvärde. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring finansiella instrument

MSEK	Verkligt värde	
	2024	2023
Värde finansiella instrument 1 januari	124	246
Försäljningslikvid	13	-
Orealiserad värdeförändring	-40	-121
Värde finansiella instrument 31 december	98	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 med att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flertalet motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga lån som förfaller inom 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 3 (3) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till sju år.

Valutarisk

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

Not 6.3 Ställda panter och eventalförpliktelser

Upplysning om verkliga värden avseende finansiella instrument framgår av nedanstående tabell:

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
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.

Eventalförpliktelser

Merparten av Jernhusens fastigheter är belastade med markföreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan därför endast drabbas av kostnader vid exploatering samt vid sanering som inte omfattas av garanti, till exempel vid sanering för bostadsändamål.

Twister

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt twister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen är 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 finns något framställt ersättningskrav som kan få en betydande effekt på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Not 7 Koncernstruktur

Not 7.1 Andelar i koncernföretag

Företagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde	
						2024, MSEK	2023, 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	608	500
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	376	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	-	-	-	-	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	1	0
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	64	64
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						1 978	1 813

Samtliga andelar i Västerås Central AB har avyttrats under året.

Not 7.2 Transaktioner med närstående

Definition närstående parter

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

Nedan framgår de väsentliga transaktionerna med närstående som skett under året. Under året har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner och statliga verk, se not 4.1 för avyttringar. För mer information om koncerninterna transaktioner samt information om personer i ledande befattningar, se not 8.1 respektive 2.4.

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag och verk</i>				
SJ	266	339	-	-
Trafikverket	72	135	2	-
Arlandabanan Infrastructure	20	22	-	-
Green Cargo	19	14	-	-
Summa	377	509	2	0
Köp av varor och tjänster				
<i>Statliga bolag och verk</i>				
Trafikverket	43	134	8	-
Infranord	26	28	-	-
Samhall	1	15	-	-
Summa	70	178	8	0
Fordringar				
<i>Statliga bolag och verk</i>				
SJ	5	25	-	0
Trafikverket	2	2	-	-
SJ Götalandståg	-	1	-	-
Summa	7	28	0	0

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående bestod av:

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

Not 8 Moderbolaget

Redovisningsprinciper moderbolaget

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 motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt med 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 i stället tillämpas undantaget i RFR 2 att redovisa leasingavtalen som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbolag

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

Eget kapital

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelar i koncernbolag. Hos mottagaren redovisas tillskottet direkt mot fritt eget kapital. I moderbolaget görs i balansräkningen en uppdelning mellan fritt och bundet eget kapital, i enlighet med ÅRL. Ingen sådan uppdelning görs i koncernredovisningen.

Koncernbidrag

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

Not 8.1. Koncerninterna transaktioner

Redovisningsprinciper interna transaktioner

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

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

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

Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2024	2023
Intäkter, %	100	100
Kostnader, %	3	2

Not 8.2 Resultat från andelar i dotterföretag

MSEK	Moderbolag	
	2024	2023
Resultat från avyttring av dotterföretag	33	0
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-205
Summa	33	-205

Not 9 Eget kapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) skall bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är etthundra (100) kronor. Aktiekapitalet var per den 31 december 2024 fördelat på 4 000 000 aktier. Antalet utestående aktier var 4 000 000. Bolaget ägs till 100 % av svenska staten.

Styrelsen föreslår att 358 MSEK, motsvarande 89,40 SEK per aktie, delas ut till ägaren. I ny räkning balanseras:

Vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2024
Balanserade vinstmedel	3 965 258 282
Årets resultat	388 514 098
Summa	4 353 772 380

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan:

SEK	2024
Till aktieägaren utdelas	358 000 000
I ny räkning balanseras	3 995 772 380
Summa	4 353 772 380

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser av betydelse för bedömningen av Jernhusenens finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

Undertecknande av årsredovisningen

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

bolagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker

och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Jernhusens hållbarhetsrapport 2024 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den 21 februari 2025

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Joel Ambré
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Mats Pålsson
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetsagarrepresentant

Mari Therus
Arbetsagarrepresentant

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-90 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets 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.

Vår revisionsansats

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 stationsområden 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 utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i

de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där 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 säkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades 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 misstag. De betraktas som väsentliga om 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 rapporteringen 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 väsentlighetstal fastställdes till 258 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 % av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-30 och sidorna 95-122. 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 identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång

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.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusenkoncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt förvaltningsfastigheter not 4.1. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2024- 12-31 till 24,0 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.	Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. 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 84% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2024 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.

beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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 Redovisningsstandarder, 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.

Ud 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.

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 (publ) för år 2024 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, eller
- 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 bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 32–42 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. Upplysningar 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Göteborg den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 906	1 827	1 638	1 514	1 446
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-527	-500	-447	-492	-451
Underhåll	-89	-80	-66	-60	-64
Fastighetsadministration	-182	-177	-160	-162	-187
Driftöverskott	1 107	1 071	963	801	744
Central administration och strategisk utveckling	-105	-91	-84	-82	-86
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	0	13	5
Finansiella poster	-198	-178	-127	-124	-135
Förvaltningsresultat	804	801	753	607	528
Värdedeförändring fastigheter	321	-803	973	1 231	-365
Värdedeförändring derivat	-40	-121	312	128	4
Värdedeförändring finansiell skuld	-182	-104			
Resultat före skatt	903	-227	2 038	1 966	167
Skatt	-212	38	-400	-334	-30
Årets resultat	691	-189	1 637	1 633	137
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	24 025	21 967	21 289	19 574	17 974
Övriga materiella anläggningstillgångar	100	108	127	130	168
Immateriella tillgångar	10	14	18	17	2
Derivat	120	140	283	86	72
Omsättningstillgångar	1 583	2 020	1 732	1 700	1 131
Summa tillgångar	25 837	24 249	23 448	21 507	19 345
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	10 391	10 093	10 756	9 477	8 013
Långfristiga skulder	11 154	9 789	8 464	7 666	7 475
Kortfristiga skulder	4 292	4 367	4 229	4 364	3 858
Summa eget kapital och skulder	25 837	24 249	23 448	21 507	19 345

1 januari–31 december

MSEK	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	517 000	537 000	542 000	548 000	582 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	24 025	21 967	21 305	19 574	17 973
Investeringar och förvärv av fastigheter, MSEK	1 858	1 541	825	517	427
Fastighetsförsäljningar, MSEK	124	80	188	150	14
Överskottsgrad, procent	58,1	56,3	58,9	52,9	51,5
Direktavkastning, procent	4,8	4,9	4,7	4,3	4,1
Totalavkastning, procent	5,8	0,8	9,1	10,4	1,7
Ekonomisk vakansgrad, procent	6,1	5,4	7,2	7,6	5,1
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, procent	40,2	41,6	45,9	44,1	41,4
Räntebärande nettolåneskuld, MSEK	10 159	8 972	8 093	8 073	8 257
Belåningsgrad, procent	42,3	40,8	38	41,2	45,9
Skuldkvot, ggr	10,1	9,1	9,2	11,2	12,5
Likviditetskvot, procent	198	184	173	161	170
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,5	6,9	5,8	4,9
Genomsnittlig ränta, procent	2,3	2,2	1,3	1,2	1,4
Räntebindningstid, år	2,9	2,8	3,0	3,1	3,4
Avkastning på eget kapital, procent	6,8	-1,8	16,2	18,7	1,7
Utdelning, MSEK	358 ¹⁾	357	432	390	169
Övriga uppgifter					
Antal anställda	200	185	174	183	191

1) Styrelsens förslag.

Hållbarhetsrapport



Allmän information

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 på [sidorna 117–118](#). 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.

Till 2024 års hållbarhetsredovisning har Jernhusen valt att strukturera om hållbarhetsnoterna i enlighet med kommande rapporteringsstandarder ESRS. I denna förändring delas rapporten upp i fyra delar; allmän information, miljöinformation, social information och styrningsinformation. Under allmän information uppdateras Jernhusens väsentlighetsanalys enligt CSRD, som en del i Jernhusens förberedelse inför CSRD-rapporteringen. De tre resterande delarna innehåller samma GRI-noter som 2023, men med en annan gruppering och ordning. CSRD, som är integrerad i Årsredovisningslagen, börjar gälla för Jernhusen den första januari 2025, och första hållbarhetsförklaringen enligt CSRD publiceras i samband med årsredovisningen för kalenderåret 2025.

Jernhusen har till denna hållbarhetsredovisning valt att förändra omfånget av rapporteringen av visselblåsar- och andra klagomålsärenden, vilket tidigare har gjorts under noterna 205–3 och 406–1. Jernhusens visselblåsarmekanism omfattar fler typer av ärenden än vad som instrueras att redovisas i nämnda noter, där alla anses vara relevanta att rapportera i hållbarhetsredovisningen. Därför har rapporteringen av 205–3 och 406–1 slagits ihop och redovisas under rubriken ”Visselblåsarärenden” på sidan 113.

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. Eventuella korrigeringar av data omnämns i respektive GRI-not.

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

Årets rapport är den sjuttonde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer.

Den senaste redovisningen publicerades i februari 2025.

För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta hållbarhetschef Pia Orthén på e-post pia.orthen@jernhusen.se.

Värdekedja

Under hösten 2023 började Jernhusen utveckla definitionen och beskrivningen av bolagets värdekedja i enlighet med processer och kriterier i CSRD. Den utvecklades först under en workshop och har sedan utarbetats i flera steg, där den kontinuerligt har stämts av med Jernhusens ledningsgrupp, revisionsutskott och styrelse. Huvudfokus för värdekedjan har varit att tydliggöra de steg där värde skapas, från att material förädlas till den funktion som Jernhusens fastigheter tillför samhället. Jernhusens värdekedja och dubbla väsentlighetsanalys behandlar både direkt och indirekt påverkan i värdekedjan. Värdekedjans omfattning har därför inte begränsats till direkt påverkan eller till operativ eller finansiell kontroll.

Uppströms

Jernhusens uppströms värdekedja består av bolagets många typer av leverantörer och samarbetspartners. Inom Jernhusens projektutveckling samarbetar vi med allt från arkitekter och entreprenörer till materialleverantörer. Värdekedjan sträcker sig längst inom den senare kategorin. Alla jungfruliga material och produkter Jernhusen köper in kommer från en råmaterialkälla. För stål är det en malmgruva och för träbalkar är det en skog. Efter att råvaran utvunnits från gruvan eller skogen har det transporterats mellan olika platser där råvaran har förädlats för att sluta upp som ett färdigt material på Jernhu-

sens byggarbetsplats. Där bygger Jernhusens entreprenör in materialet i byggnaden.

Även inom förvaltningen är material- och produktleverantörer en del av värdekedjan, men också andra leverantörer är ytterst väsentliga för driften av våra fastigheter. Energibolagen som levererar energi och tjänsteleverantörer som exempelvis bevaknings- och städbolag är exempel på sådana leverantörer.

För att Jernhusens medarbetare ska kunna utvecklas och ha de bästa förutsättningarna att bidra till företagets utveckling krävs även leverantörer av exempelvis digitala verktyg och utbildningar.

Jernhusen

Jernhusens medarbetare ser tillsammans med våra leverantörer till att vi kan erbjuda väl fungerande fastigheter till våra kunder. Jernhusen har en unik fastighetsportfölj med både kontors- och hotellfastigheter, järnvägsanslutna verkstäder, kombiterminaler och stationer. Det gör att bolaget innehar för fastighetsbranschen unika specialkompetenser kopplat till utveckling, underhåll och drift av järnvägsnära fastigheter.

Som innehavare av järnvägsinfrastruktur som räls, växlar och högspänningsledningar på våra verkstadsfastigheter krävs specialistkunskaper inom den typen av infrastruktur samt trafiksäkerhetsexperter för att minimera risken för olyckshändelser. För en fungerande stationsmiljö behövs även specialistkunskaper

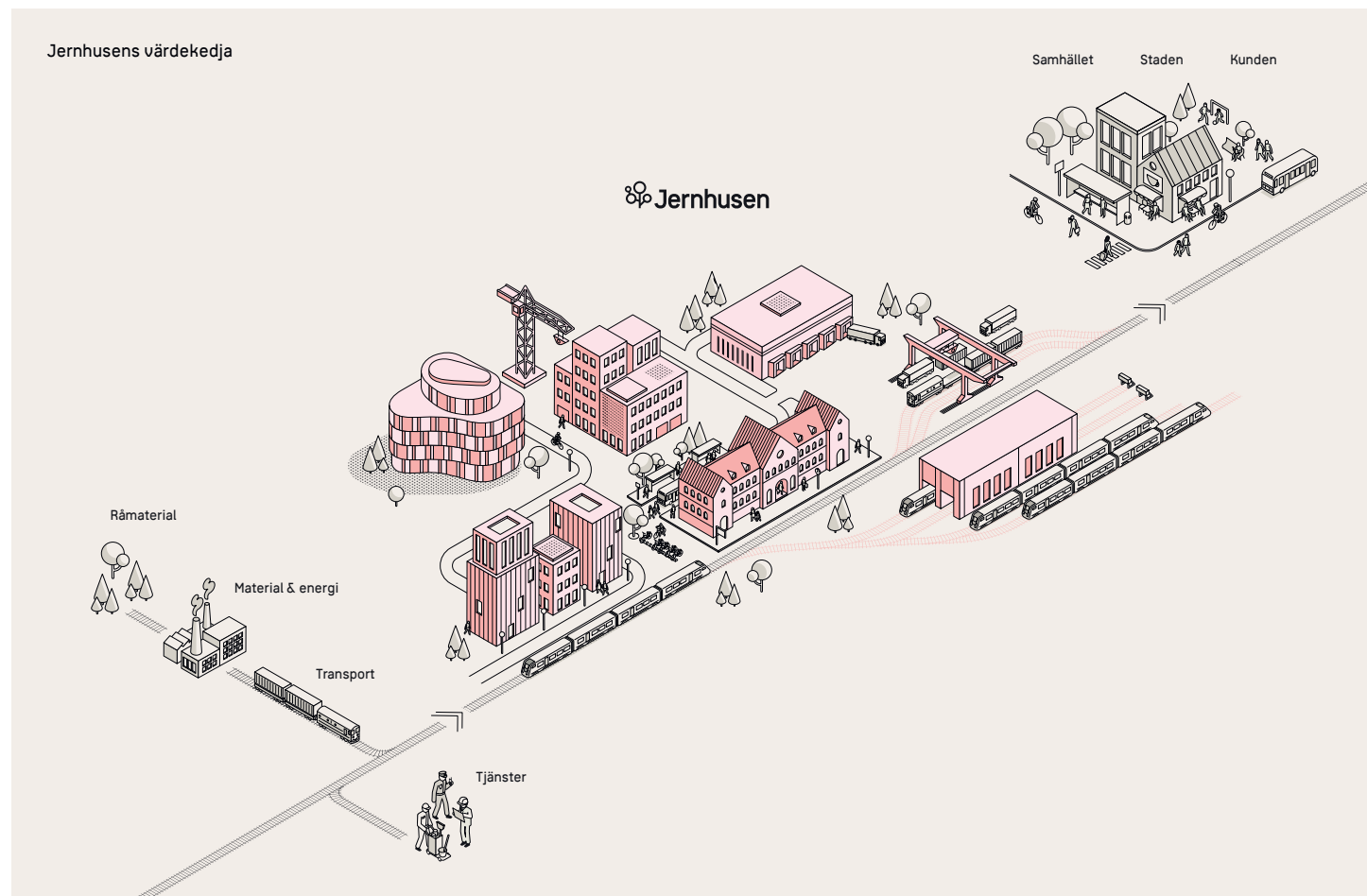
per kring exempelvis resenärsflöden och serviceutbud.

Nedströms

Med våra järnvägsnära fastigheter är Jernhusen en del av ett system som skapar stort värde, både nationellt, regionalt och lokalt. Varje dag kommer hundratusentals personer i kontakt med Jernhusens fastigheter. Vi är genom våra stationer och Svenska Reseterminalers väntsalar en del av människors vardag som en del av deras resa till exempelvis en arbetsplats eller familjen. Våra fastigheter utgör även arbetsplats för många människor.

Jernhusens stations-, kontors- och hotellfastigheter bidrar till lokalsamhället och dess näringsliv med lokaler i några av städernas mest attraktiva lägen. Resenärs- och besökskarflöden på stationerna stärker det lokala näringslivet och medborgarnas meningsfulla fritid. Vid våra fastigheter skapar vi attraktiva och trivsamma stadsrum där människor kan mötas och inspireras.

Jernhusens depåfastigheter och kombiterminaler är kritiska funktioner som effektivt möjliggör tågoperatörers och varuägares hållbara affärsmodeller. Fastigheterna bidrar till robustheten i transportsystemet och totalförsvaret.



Intressenter

Vår dialog och relationen med våra intressenter är väldigt viktiga för verksamheten. Den intressentdialog vi har sedan tidigare är robust och är under utveckling i enlighet med kriterierna i CSRD. Intressenterna 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 samverkansformer.

Under 2024 har 20 intervjuer med Jernhusenmedarbetare, som har tät kontakt med våra intressenter, genomförts för att stärka kunskapen och komplettera bilden. Personerna som intervjuades innehar roller inom bolaget där de dagligen kommer i kontakt med olika intressenter. Fokus för intervjuerna var att identifiera alla dialoger Jernhusen har med sina intressenter och vilka ämnen som är mest väsentliga, något som kan utläsas i intressenttabellen. I intervjuerna behandlades även hur ärenden och information som uppkommer i dialogen sammanställs.

Därtill har flera fördjupade intressentdialoger hållits under året. Personer från hållbarhetsavdelningarna hos Jernhusen, SJ och Green Cargo har inlett ett samarbete kring

bland annat klimatpåverkan i järnvägssystemet. Inför framtagandet av ett nytt grönt ramverk har flertalet möten med banker och investerare hållits för att fördjupa vår förståelse av kapitalmarknadens väsentliga frågor. Affärsområdet Depåer och Kombiterminaler har även påbörjat en resa mot ökat kundfokus, där de har satt sig in ytterligare i vad som är viktigt för deras kunder.

En intressent har lagts till i årets intressenttabell – naturen. Naturen är en passiv intressent som Jernhusen och våra övriga intressenter interagerar med över hela värdekedjan. För intressenter som naturen, som inte alltid har en tydlig företrädare, används forskning, experter och organisationer för att få fördjupad förståelse. Utöver miljö- och klimataspekter rörande naturen har även information om mänskliga rättigheter i vår värdekedja inhämtats från dessa företrädare. Kunddialogen har stått i fokus under senare delen av året, då det nya strategiska målet för hållbart värdeskapande om Positiv kundupplevelse beslutades. Under det kommande året inför vi därmed ett nytt strukturerat arbetssätt med NKI- och NRI-undersökningar. [Läs mer om målet på sidan 19.](#)

Intressentdialog

Vem	Var i värdekedjan	Hur sker dialogen	De viktigaste frågorna
Ägare	Jernhusen	Ägarrepresentation i styrelsen, årsstämma, ägardialog, årsredovisning och annan löpande rapportering, nätverksträffar, ordförandemöten	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affäretik, respekt för mänskliga rättigheter, bidrag till de transportpolitiska målen och annat som följer av Ägarpolicy
Banker, finansinstitut och placerare	Uppströms	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer	Goda och långsiktiga relationer, god lönsamhet, hållbarhetsprestanda, grönt ramverk, taxonomiförenlighet
Leverantörer	Uppströms	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer, dialog i projekt	Rättvis upphandling, goda arbetsvillkor, miljökrav, mänskliga rättigheter, uppförandekod
Medarbetare	Jernhusen	Löpande dialog i medarbetarsamtal, eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informations-träffar, intranät, intervjuer, kompetensutvecklingsdagar	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor
Kommuner och invånare	Uppströms, nedströms	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser	Stadsutveckling med hög kvalitet, kollektivtrafiksörjning, blandad bebyggelse, detaljplaner, god gestaltning och arkitektur
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Uppströms, nedströms	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet
Hyresgäster	Nedströms	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKI, kundforum, intervjuer, hyresgästmöten	Lönsamhet, effektiva och kollektivtrafiknära kontor och lokaler, god inomhus- och arbetsmiljö, energi, avtal och prissättning, avfallshantering, upplevelse, trygghet, säkerhet och trivsel
Resenärer och besökare	Nedströms	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och ordningsvakter, NRI, djupintervjuer	Trygg och tillgänglig stationsmiljö, orienterbarhet, bra serviceutbud
Naturen	Uppströms, nedströms	Forskning, myndigheter, föreningar, miljöorganisationer	Utsläpp av växthusgaser, biologisk mångfald

Process för dubbel väsentlighetsanalys

En dubbel väsentlighetsanalys

I en dubbel väsentlighetsanalys utvärderas bolagets påverkan på omvärlden (påverkansväsentlighet) och omvärldens finansiella påverkan på bolaget (finansiell väsentlighet).

Identifiering av hållbarhetsaspekter

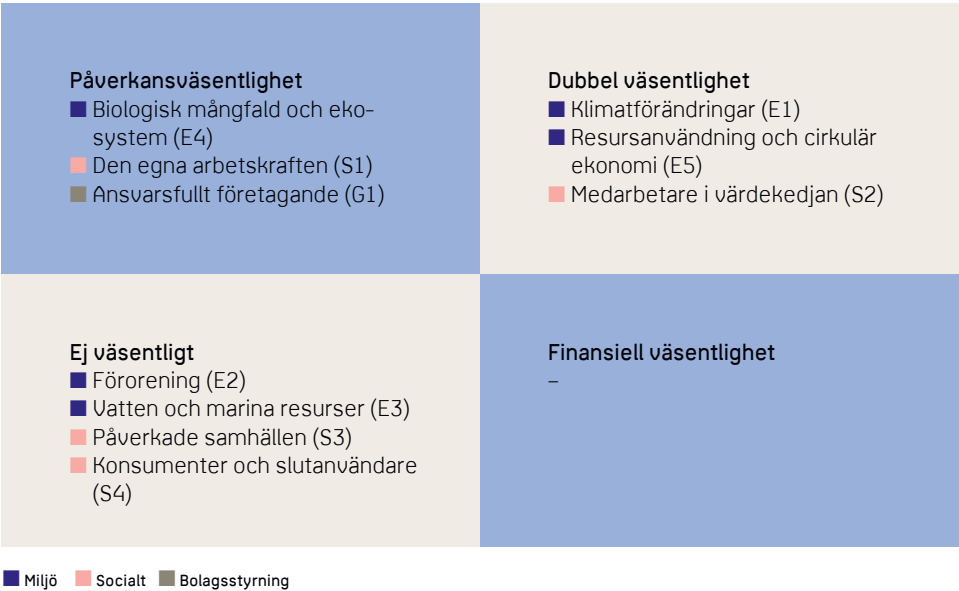
Med utgångspunkt i Jernhusens värdekedja identifierades negativ och positiv påverkan, risker och möjligheter i värdekedjans alla delar, med direkt eller indirekt koppling till Jernhusens verksamhet. Jernhusens tidigare väsentlighetsanalyser enligt GRI och TCFD här även tagits hänsyn till i processen. Efter bearbetning och workshop med Jernhusens ledningsgrupp hade en nettolista av hållbarhetsaspekter fastställts.

Då hållbarhetsaspekterna togs fram utifrån Jernhusens värdekedja i stället för ESRS ämnesstandarder har det sambandet kartlagts i efterhand.

Bedömning av hållbarhetsaspekter

Alla hållbarhetsaspekter i nettolistan har bedömts enligt riktlinjerna i ESRS. En hållbarhetsaspekt som uppstår i olika delar i värdekedjan har bedömts separat i de olika delarna, uppdelat på uppströms, Jernhusen och nedströms. Anledningen till det är att exempelvis skalan på en påverkansaspekt kan skilja mellan olika delar av värdekedjan. Ett exempel är att Jernhusen har en majoritet av sina utsläpp av växthusgaser i scope 3 och relativt låga utsläpp i scope 1 och 2, varför den så kallade

Dubbel väsentlighetsanalys



skalan av påverkan bedöms högre uppströms och nedströms än inom Jernhusen.

Resultat och validering

Hållbarhetsaspekter från sex av tio ämnesstandarder har fallit ut som väsentliga efter bedömningen. Tre är dubbelt väsentliga, alltså väsentliga ur både ett påverkans- och finansiellt perspektiv, och tre är väsentliga ur ett påverkansperspektiv. Inga bilagor har fallit ut som enbart finansiellt väsentliga.

Resultatet har validerats genom workshop med Jernhusens ledningsgrupp, samt stämts av med revisionsutskottet och styrelsen. Som redogjorts under intressentavsnittet har även intervjuer genomförts med 20 medarbetare i olika roller för att ta in intressenternas perspektiv, utöver den kontinuerliga intressentdialog Jernhusen har. Intressentvalideringen kommer att fortsätta under 2025.

2-28 Engagemang och medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Fastighetsägarna	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Medlem
UIC (Union Internationale des Chemins de fer)	Medlem
Byggsvarubedömningen (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
REDI.city	Medlem
CCBuild	Medlem
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever

Miljöinformation

Energirapportering

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 fastigheterna 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 ett flertal fastigheter, men den energianvändningen redovisas inte här. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika energikrävande system. Undermätarna mäter även energi som köps in till Jernhusens fastigheter men sedan säljs vidare till en annan fastighet. Den energimängden exkluderas i

denna not. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut.

I samband med ombyggnationer av byggnader finns även möjlighet att komplettera anläggningens system så att mätning av byggnadens olika komponenter kan genomföras. Genom att mäta energianvändningen till de fastighetstekniska installationerna erhålls gott underlag för det fortlöpande arbetet med energieffektivisering 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.

Den ej normalårskorrigerade energianvändningen har minskat jämfört med 2023. Det beror på en minskning av energi från fjärrvärme.

Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2024	2023	2022
El	67 253	67 360	67 780
Fjärrvärme	44 839	48 036	45 173
Fjärrkyla	3 322	3 085	3 710
Gas	1 160	1 064	1 067
Summa	116 574	119 545	117 731

Jernhusen investerar för att öka den egna produktionen av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Under året har framtagandet av en strategi för solceller påbörjats. Strategin ska staka ut Jernhusens väg framåt rörande egen elproduktion och ska färdigställas under 2025. Jernhusen har även beslutat om ett mål för egenproduktion av el till 2030, där motsvarande 15 procent av total elanvändning på Jernhusens fastigheter ska vara egenproducerad. Under 2024 har en ny solcellsanläggning färdigställts i Lund, med en produktionskapacitet på 30 kWp.

Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2024	2023	2022
Solel	479	462 ¹⁾	387

¹⁾ I 2023 års rapport rapporterades felaktigt 320 MWh för 2023 till följd av fel i mätningen.

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 energiintensiteten från basåret 2008. Målet är definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter bruksarea (kWh/BRA). Energianvändningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna energibonnemang, 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 avyttring som påverkar energianvändningen på ett sådant sätt att fastigheten inte blir relevant för jämförelse.

Klimatrapportering

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

Till följd av ett system- och metodbyte uppdateras i tabellen värden rapporterade för 2023 i syfte att skapa jämförbarhet. Sedan

2024 beräknas detta direkt i energiuppföljnings- och hållbarhetsdatasystemet. Tidigare år beräknades detta i Microsoft Excel. Rapporterade siffror från tidigare år finns i fotnoterna under tabellen.

Under 2024 sänktes energiintensiteten med 2,6 procent relativt 2023, vilket innebär att Jernhusen har energieffektiviserat 39 procent jämfört med basåret 2008.

Energieffektivisering och energiintensitet

	2024		2023		2022		2021	
	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA
Total användning	134 417	189	134 731 ¹⁾	194 ¹⁾	135 562	194	142 562	219
Effektivisering, relativt föregående år		-5,1		0,3 ²⁾		-25		1,0
Effektivisering, relativt föregående år, %		-2,6%		0,1% ³⁾		-11%		0,5%
Effektivisering, relativt basåret 2008, %		-39%		-37% ⁴⁾		-37%		-29%

¹⁾ 2023 rapporterades 130 680 MWh respektive 188 kWh/BRA.

²⁾ 2023 rapporterades -6 kWh/BRA.

³⁾ 2023 rapporterades -3,1%.

⁴⁾ 2023 rapporterades -39%.

Jernhusen rapporterar sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollets tre scope, och dessa redovisas under not 305-1, 305-2 och 305-3. Klimatrapporteringen omfattar utsläpp i hela värdekedjan. Under 2024 ökade Jernhusen sina totala utsläpp för både den plats- och marknadsbaserade beräkningsmetoden. Det till följd av att några av utvecklingsprojekten gick in i produktionsfas. Projektutvecklingen ökade därför från 12 241 ton CO₂e till 21 024 ton CO₂e. Utsläpp till följd av förvaltningsverksamheten ökade enligt den platsbaserade metoden jämfört med 2023, från 16 989 ton CO₂e till 17 206 ton CO₂e. Enligt den marknadsbaserade metoden minskade utsläppen jämfört med 2023, från 10 897 ton CO₂e till 10 329 ton CO₂e.

Totala utsläpp av växthusgaser

Ton CO ₂ e	2024	2023	Basår 2020
Scope 1	276	82	32
Scope 2			
Platsbaserat	5 401	5 341	5 634
Marknadsbaserat	901	1 608 ¹⁾	2 156
Scope 3			
Platsbaserat	32 553	23 807	16 986
Marknadsbaserat	30 176	21 448	14 779
Totalt platsbaserat	38 230	29 230	22 652
Totalt marknadsbaserat	31 353	23 138 ¹⁾	16 966 ²⁾

¹⁾ 2023 rapporterades felaktigt 925 respektive 24 814 ton CO₂e. Läs mer på sidan 103.

²⁾ 2023 rapporterades felaktig summering 19 174 ton CO₂e.

Utsläpp av växthusgaser per verksamhet enligt marknadsbaserad beräkningsmetod

	2024	2023	Basår 2020
Förvaltningsverksamheten	10 329	10 897	12 031
Förändring jämfört med basår	-14%	-9%	-
Projektverksamheten	21 024	12 241	4 936
Förändring jämfört med basår	326%	148%	-

305-1 Utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Sedan 2022 har Jernhusen bara en gasanläggning ämnad för värmeproduktion. Under stora delar av 2024 köptes naturgas istället för biogas till följd av högre kostnader för biogas än under 2023. Utsläppen från gasanvändning innehåller även en eldstad med naturgas som energikälla. Utsläppsfaktorn för naturgas omfattar växthusgaserna koldioxid, lustgas och metan och är hämtad från Energiföretagen.

Läckage från kylaggregat som innehåller köldmedia motsvarar påfyllnadsmängden, något som kan hämtas från årliga besiktningensprotokoll. Data från utsläpp av köldmedia släpar efter med ett år på grund av att besiktningensprotokollen från föregående år inte är färdiga i tid till årsredovisningen. Årets rapportering innehåller precis som 2023 de besiktningenspliktiga aggregaten på Jernhusens fastigheter. Under 2024 identifierades läckage på ett aggregat. 2024 beslutades om en utfasningsplan för köldmedier där alla HFC-köldmedier ska vara utfasade 2030 och ersatta med naturliga köldmedier.

Utsläpp från företagsbilar rapporteras sedan 2022 på information från leasingbolaget. För poolbilar levereras faktiska utsläpp medan förmånsbilar beräknas på respektive fordons körda distans och utsläppsfaktorer från Trafikverket, Association of Issuing Bodies (AIB) och Energimyndigheten.

Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Ton CO ₂ e	2024	2023	Basår 2020
Förbränning av gas	232	2,9	1,0
Företagsbil	8	15	31
Köldmedia	36	65	i.u.
Summa	276	82	32

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 utsläppen av växthusgaser utifrån vilken produkt Jernhusen köper av leverantören, medan den platsbaserade metoden redovisar utsläppen för respektive leverantörs och näts standardprodukt. Jernhusen ämnar köpa ursprungsgaranterad eller klimatbättre energi där det är möjligt, och undersöker löpande möjligheten att konvertera ytterligare energiabonnemang till bättre miljöval. Klimatkompenserad energi köps inte. Under 2024 konverterades fjärrvärmeabonnemang på två av Jernhusens fastigheter till abonnemang med energi med lägre klimatpåverkan. Under 2024 identifierades även potential till konvertering av ytterligare fjärrvärmeabonnemang och att konvertera

Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)

Ton CO ₂ e	2024	2023	2022	Basår 2020
Platsbaserat				
El	3 091	3 060	3 172	3 398
Fjärrvärme	2 280	2 257	2 269	2 187
Fjärrkyla	30	24	38	48
Marknadsbaserat				
El	0	0	0	0
Fjärrvärme	900	1 608 ¹⁾	1 390	2 124
Fjärrkyla	0,3	0,3	0,3	32
Summa platsbaserat	5 401	5 341	5 479	5 634
Summa marknadsbaserat	901	1 608 ¹⁾	1 390	2 156

¹⁾ I 2023 års rapport rapporterades för fjärrvärme felaktigt 924 ton CO₂e. Detta ändrar även totala utsläpp enligt marknadsbaserade beräkningsmetoden, vilket 2023 rapporterades till 925 ton CO₂e. Orsaken till felet var fel datum för övergång till fjärrvärme med lägre klimatpåverkan.

dessas kommer prioriteras under början av 2025. Genom att vara en aktiv och kravställande part hoppas Jernhusen bidra till att fler leverantörer producerar mer energi med lägre klimatpåverkan.

I scope 2 rapporteras utsläpp kopplat till energianvändning som är klassad som byggnadens energianvändning. Klassningen görs i Jernhusens system för energiuppföljning. Hyresgästers verksamhetsenergi eller egna energiinköp rapporteras i scope 3 kategori 13.

För elinköp blir de marknadsbaserade utsläppen noll i scope 2, då Jernhusen köper ursprungsgarantier för varje inköpt kilowatt-timme 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 är beräknat på utsläppsfaktorer inhämtade från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2023 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. Utsläpp från fjärrkyla och några av Jernhusens leverantörer av fjärrvärme 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.

Under 2024 ökade Jernhusen sina utsläpp inom scope 2 för den platsbaserade beräkningsmetoden, medan de minskade enligt

den marknadsbaserade. De platsbaserade utsläppen har ökat trots minskad energianvändning. Detta till följd av högre utsläppsfaktorer hos vissa stora fjärrvärmeleverantörer.

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](#).

Till 2023 års rapportering förändrade Jernhusen delvis sitt sätt att rapportera utsläpp av växthusgaser. Framför allt gällde det scope 3 där mer omfattande kostnadsdata kunde användas och uppdelningen mellan kategori 1 och 2 gjordes för första gången. I och med förändringen av omfattning räknades utfallen från basåret 2020 till 2023 om med det nya urvalet. Mer information om förändringen finns i årsredovisningen för 2023.

De platsbaserade utsläppen inom scope 3 beräknades 2024 till 32 545 ton CO₂e och de marknadsbaserade till 30 171 ton CO₂e, vilket är en ökning jämfört med 2023 och basåret 2020. Ökningen beror på en ökad projektverksamhet.

Nedan redogörs beräkningsmetod och -grunder för respektive utsläppskategori:

1. Köpta varor och tjänster

Sedan 2023 har Jernhusen ny omfattning av rapporteringen i kategori 1 som till största del utgörs av utsläpp från fastighetsförvaltning och Jernhusens egen kontorsverksamhet. Tidigare innefattade kategori 1 även värdehöjande projektverksamhet, men den redovisas sedan förra året i kategori 2 enligt rekommenderad gränsdragning i Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av scope 3.

Underlag för beräkningen av utsläppen i kategori 1 är kostnadsdata, det vill säga de belopp i svenska kronor bolaget har köpt olika varor och tjänster för. Data kommer från ett system där kostnadsdata från Jernhusens alla inköp lagras och 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. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

2. Kapitalvaror

Jernhusen rapporterar 2024 för andra 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. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

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 fastigheterna. Motsvarande klimatpåverkan från energi inköpt av hyresgästerna inkluderas i kategori 13. Sedan 2023 är även utsläpp från framställande av bränsle till Jernhusens poolbilar inkluderat. För elanvändningen är utsläppsfaktor hämtad från Naturvårdsverket, där det inte redovisas vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme hämtas ifrån Energiföretagens hemsida och är uppdelade i en direkt del (förbränning) och i en indirekt del (produktion och transport av bränsle), där den senare är utsläpp i scope 3. Till denna beräkning användes den platsbaserade utsläppsfaktorn. För fjärrvärme ingår växthusgaserna 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. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

4. Uppströms transport och distribution

Här ska beräknad påverkan från transporter till och från Jernhusens fastigheter i samband med projekt i kategori 1 och 2 redovisas. Till

Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (scope 3)

Ton CO ₂ e	2024	2023	2022	Basår 2020
1. Köpta varor och tjänster	5 845	6 210	6 007	6 781
Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande)	1 270	1 971	2 185	3 303
Löpande och planerad skötsel och underhåll	2 511	2 206	1 849	1 798
Övrigt	2 063	2 033	1 973	1 679
2. Kapitalvaror	20 530	11 962	10 639	4 774
Nyproduktion	18 868	9 584	8 483	3 746
ROT (värdehöjande)	1 662	2 379	2 157	1 028
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (platsbaserade)	1 525	1 477	1 509	1 536
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (marknadssbaserade)	1 146	1 119	1 128	1 123
4. Uppströms transport och distribution	-	-	-	-
5. Avfall	988	558	489	323
Byggverksamhet	984	555	486	319
Egna kontor	3,7	3,4	3,4	4
6. Affärsresor	179	92	101	43
Flyg	73	38	23	9
Tåg	0,2	0,3	13	1,3
Taxi	1,5	1,7	0,4	0,3
Hotell	96	46	53	20
Personbil (privat bil i tjänst)	9	7	11	13
7. Anställdas pendlning	44	40	40	35
13. Nedströms hyrda tillgångar (platsbaserad)	3 443	3 467	3 494	3 494
13. Nedströms hyrda tillgångar (marknadssbaserad)	1 445	1 466	1 593	1 700
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (platsbaserad)	2 060	2 069	1 998	1 913
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (marknadssbaserad)	62	68	97	119
Hyresgästers energiinköp	1 383	1 398	1 496	1 581
Summa (platsbaserad)	32 553	23 807	22 279	16 986
Summa (marknadssbaserad)	30 176	21 448	19 997	14 779

följd av bristande dataunderlag inkluderas detta istället i kategori 1 och 2.

5. Avfall

Klimatpåverkan från projektverksamheten till följd av avfall i kategori 1 och 2 beräknas utifrån kostnadsdata med utsläppsfaktor baserad på erfarenhetsvärden. Avfall från Jernhusens egna kontor är beräknade utifrån

schabloner för hur mycket avfall kontorsanställda ger upphov till.

6. Affärsresor

För beräkning av utsläpp från flygresor används faktiska data från resebyrån, som beräknar det med hjälp av utsläppsfaktorer från DEFRA. Utsläpp från tågresor är sedan 2023 beräknade av SJ och MTR. Hotell har

beräknats med hjälp av data från resebyrån över antal nätter i olika länder, samt utlägg för logi. För data över antal hotellnätter används utsläppsfaktor från DEFRA och Hotel Footprinting Tool och för kostnadsdata används utsläppsfaktor från Exiobase. 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. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

7. Anställdas pendling

Påverkan av pendlingsresor beräknas utifrån antaganden om årligt antal arbetsdagar förlagda till kontor, andel som kör bil och uppskattad genomsnittlig körsträcka. Utsläppsfaktor kommer från DEFRA. Resor med kollektivtrafik räknas som koldioxidneutrala precis som cykel och gång. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

13. Nedströms hyrda tillgångar

Från 2023 är utsläpp från hyresgästers energianvändning av Jernhusens inköpta energi inkluderade i kategori 13. Utsläppen beräknas utifrån samma beräkningsmetod som inom scope 2, alltså både som plats- och marknadsbaserad. Utsläpp från produktion och transport av bränsle till denna energi rapporteras i kategori 3. Därtill redovisas utsläpp från hyresgästernas egna energiinköp här, tillsammans med utsläpp från produktion och transport av bränsle kopplat till den energin. Här

har Jernhusen i dagsläget ingen kunskap om vilken produkt som köps in, varför 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. Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts mellan 2023 och 2024.

305-5 Minskning av växthusgasutsläpp

Jernhusen arbetar systematiskt med att hela tiden minska sina utsläpp av växthusgaser, från både användning av material och energi. Två exempel på projekt som har pågått eller avslutats under 2024 och som har arbetat systematiskt med återbruk och materialval är byggnationen av Grand Central i Göteborg och renoveringen av Jernhusens nya huvudkontor i Stockholm. Under programhandlingsskedet visade klimatberäkningen för Grand Central en klimatpåverkan på cirka 650 kg CO₂e/BTA. Beräkningen har arbetats vidare med och har under projekteringen används som ett styrmedel för att hantera klimatfrågan och som hjälp vid beslut. Senaste beräkningen visar på klimatpåverkan på cirka 270 kg CO₂e/BTA. Bakom minskningen ligger ett aktivt arbete

med materialval och design av konstruktionen för att minska klimatpåverkan. Bland annat har stora delar av stommen omarbetats, betong med lägre klimatpåverkan har använts och fasadteglet kommer att vara återbrukat. Projektet har även haft en återbruks- och cirkularitetsstrategi för att stärka cirkulariteten i projektet. Därtill har tätt samarbete med entreprenör och projektörer varit en viktig aspekt för att hålla nere projektets totala klimatpåverkan. Projektet är nu i produktionskedet. Läs om renoveringen av Jernhusens nya huvudkontor på sidan 23.

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att 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 5 av de projekt genomförda 2024 som har haft som mål att leda till en effektivisering på minst 20 procent sett till prestandan på de specifika komponenterna projektet omfattar. I projekten i tabellen har bland annat mer effektiva belysningsarma-

turer, ventilationsaggregat och energiglas installerats och reduktionerna av växthusgasutsläpp i projekten uppgår estimerat till sammanlagt 19 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.

I löpande förvaltningen sker ett kontinuerligt arbete med driftoptimerande åtgärder. Målsättningen är att energieffektivera Jernhusens fastigheter och verksamhetens energianvändning med bibehållet eller bättre inomhusklimat. I samarbete med Jernhusens driftpartner följs energianvändningen upp månadsvis, där energiavvikelser och driftoptimerande åtgärder redovisas per fastighet. Detta underlag sammanställs varje månad och följs upp centralt för att säkerställa att arbetet fortlöper 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 och en separation mellan verksamhetens- och byggnadens energianvändning.

Energieffektiviseringsprojekt

Projekt	Plats	Källa	Media	Beräknad effektivisering i procent	Reduktion av utsläpp ton CO ₂ e/år	Minskad energi-användning MWh
Byte av inomhusbelysning	Nässjö Kundcenter	Beräkning	El	40%	0,6	7
Byte av ventilationsaggregat	Halmstad Centralstation	Beräkning	El, värme	87%	14	92
Installation av energiglas	Hallsberg Centralstation	Beräkning	Värme	55%	2,7	34
Installation av energiglas	Västerås Västra depå	Beräkning	Värme	55%	0,5	7
Installation av energiglas	Hallsberg Vagnverkstad	Beräkning	Värme	63%	0,9	12
Summa					19	152

Taxonomirapportering

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, miljömål 2, anpassning till klimatförändringar och miljömål 4, övergång till cirkulär ekonomi. Jernhusens verksamhet bedöms dock främst bidra till miljömål 1, varför bolagets ekonomiska verksamheters taxonomiförenlighet har utvärderats mot detta miljömål. 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.

Tabell 1 i Bilaga XII till den delegerade akten (EU) 2022/1214 finns på [sidan 111](#).

Principer för rapportering

Som huvudprincip har Jernhusen antagit att samtliga fastighetsintäkter, investeringar och

fastighetskostnader som är förknippande 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 4.1 och raden "Årets investeringar" i not 4.3.

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 kriterier

Under 2024 har Jernhusens fastigheter och utvecklingsprojekt som omfattas av taxonomin fortsatt stämts av mot samtliga tekniska kriterier för väsentligt bidrag och att inte orsaka betydande skada för taxonomiförenlighet. 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 vi att arbeta 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 känslig biologisk mångfald. 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 taxonomin, tills styrning mot taxonomiförenlighet har upprättats eller projekt avslutas och kan följas upp.

Utvecklingsprojekt inom verksamhetskategori 7.1 Uppförande av nya byggnader som befinner sig i tidiga skeden har i regel antagits inte vara förenliga med taxonomin då projekten anses vara i för tidiga skeden 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 inom 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 Jernhusen fortsatt att arbeta med kriterier för att inte orsaka betydande skada kopplat till miljömål 5, förebyggande

och kontroll av föroreningar. Ett systemstöd för att granska produkter mot gällande kriterier och gränser för farliga ämnen finns nu tillgängligt. Produkter granskas därmed och produkter godkända enligt taxonomin väljs i första hand. En stor andel produkter är ännu inte utvärderade mot taxonomins kriterier, och i sådana fall uppmanas projekten att ha en dialog om frågan med material- och produktleverantörer. I första hand uppmanas att bedöma produkten och i andra hand att leverantören garanterar att produkten är godkänd. Andra kriterier som identifierats som utmanande är att inte orsaka betydande skada för miljömål 3, hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser i form av flödesbegränsningar på vattenanordningar. Där har det framkommit konflikter mellan flödeskrav och verksamhetsbehov, vilket vi fortsätter att bevaka för att reda ut definitioner i kravställningen och Jernhusens förhållningssätt till det. Ännu har dock inte dilemmat uppstått i en byggnad som är omfattad av 7.1, och därav inte påverkat graden av taxonomiförenlighet.

Sociala minimiskyddsåtgärder

För att vara taxonomiförenlig behövs även de sociala minimiskyddsåtgärderna uppfyllas. 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 gap-analysen 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 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. Nämnade dokument behandlar även antikorrupcion, sund 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 Arbetsrelaterade skador och hälsa på sidorna 114-115. Fall av missförhållanden kan även anmälas anonymt genom Jernhusens visselblåsarfunktion. De ärendena sammanställs på sidan 113. Fall av inskränkning av mänskliga rättigheter och antikorrupcion 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 2024 har Jernhusen inte haft någon fällande dom rörande mänskliga rättigheter, korrupcion, skatteärenden eller sund konkurrens.

Kommande år planerar Jernhusen att se över arbetet med social hållbarhet kopplat till taxonomin och de kommande kraven inom CSRD. 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 ekonomiska verksamheter som bidrar till flera miljömål, som bilagor till tabellerna på sidorna 108-110.

Andel av kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	89 %	98 %
CCA	0 %	98 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	36 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av driftkostnader

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	94 %	100 %
CCA	0 %	100 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av omsättningen

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	82 %	97 %
CCA	0 %	97 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Kapitalutgifter (CapEx)

Ekonomiska verksamheter	Kod	2024-01-01 - 2024-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel kapitalutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2023-01-01 -- 2023-12-31				Kategori omställningsverksamhet	Kategori
		Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald							
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	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN ²⁾																						
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																						
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 114	60	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	71	E				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	550	29	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	21					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	4	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0					
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 668	89	89%	0%	0%	0%	0%	0%								92					
Varav möjliggörande verksamheter		1 114	60	60%	0%	0%	0%	0%	0%								71					
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	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0					
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	132	7	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								6					
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	40	2	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)		172	9														7					
Kapitalutgifter från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 840	98														99					
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																						
Kapitalutgifter från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		29	2																			
Totala kapitalutgifter (A+B)		1 869	100																			

Taxonomiförenliga kapitalutgifter utgör 89 procent av de totala kapitalutgifterna för 2024, vilket är en minskning med 3 procentenheter jämfört med 2023. Skillnaden beror huvudsakligen på ökade investeringar i projekt med bedömd byggstart längre fram än 5 år.

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	2024-01-01 - 2024-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel driftkostnader förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2023-01-01 -- 2023-12-31				Kategori omställningsverksamhet
		Driftkostnader	Andel av driftskostnader	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald					
																MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																				
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	94	93	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	94	E		
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	J	N	N/EL	N	N/EL	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)		95	94 ²⁾	94%	0%	0%	0%	0%	0%								95			
Varav möjliggörande verksamheter		94	93	93%	0%	0%	0%	0%	0%								94			
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	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0			
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								0			
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	5	5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4			
Driftkostnaderna hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		5	5														4			
Driftkostnader från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		101	100														99			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftkostnader från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totala driftkostnader (A+B)		101	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 Jernhusens totala finansiering av 51 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 49 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 51 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 46 procent av driftkostnaderna hänförliga till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

Omsättning

Ekonomiska verksamheter	Kod	2024-01-01 - 2024-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel omsättning förenlig med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2023-01-01 -- 2023-12-31				Kategori omställningsverksamhet	T
		Omsättning	Andel av omsättningen	Begänsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begänsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald						
																MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																					
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 506	79	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	79	E			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	65	3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	3				
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 571 ²⁾	82 ³⁾	82%	0%	0%	0%	0%	0%								82				
Varav möjliggörande verksamheter		1 506	79	79%	0%	0%	0%	0%	0%								79				
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	87	5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5				
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								0				
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	181	10	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								10				
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		269	14														15				
Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 839	97														97				
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättning från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		66	3																		
Total omsättning (A+B)		1 906	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 1 299 MSEK och övriga fastighetsintäkter 272 MSEK.

³⁾ Per den 31 december bestod Jernhusens totala finansiering av 51 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 49 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 51 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 41 procent av omsättningen hänförlig till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	Ja/nej
1. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppggraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppggraderingar av dessa.	Nej
Fossilgasrelaterade verksamheter	Ja/nej
4. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6. Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att miljöcertifiera sina byggnader. Certifieringarna fungerar som ett verktyg för att kvalitets-säkra 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-, depå- och kontorsbyggnader, och BREEAM-SE för utvecklingsprojekt. Under 2020 certifierades en depåbyggnad med BREEAM In-Use med lyckat resultat, vilket resulterat i att ytterligare en depå certifierades under 2023. Tidigare har Jernhusen miljöklassat depåbyggnaderna med det egenutvecklade Miljö- och kvalitetssystemet 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 inom BREEAM In-Use.

Depåbyggnader och kombiterminaler

Två byggnader som i dagsläget är certifierade på nivå Good inom BREEAM In-Use, där en av dem ska försöka höjas till Very Good vid omcertifiering.

Under 2024 har 14 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

	2024	2023	2022
BREEAM-SE	2	2	2
BREEAM In-Use	26	15	27
Miljöbyggnad	3	2	2

Pågående certifieringar

	2024	2023	2022
BREEAM-SE	7	6	4
BREEAM In-Use	5	10	16

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.

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.

	2024	2023	2022	2021
Sanerad förorenad mark, kvm	12 565	7 330	74 216	67 675
Åtgärdsutredd mark, kvm	1 280 917	674 415	256 118	177 110
Total yta potentiellt förorenad mark, kvm	1 157 722	3 112 487	4 046 218	4 166 515
Total yta, kvm	6 716 633	6 699 960	6 708 674	6 877 490

Social information

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 4 procent år 2024.

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2024		2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	84	103	71	98	64	91	61	99
Tillsvidareanställda deltid	1	4	3	6	2	8	3	10
Visstidsanställda heltid	2	0	0	0	0	1	0	2
Visstidsanställda deltid	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	87	107	74	104	66	100	64	111

Konsulter anlitade av Jernhusen är ofta specialister eller involverade i projektutvecklingsverksamheten. Långtid 6 månader eller längre, och korttid upp till 6 månader.

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2024		2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	3	13	5	14	2	6	4	7
Långtid deltid	6	5	3	4	0	5	1	3
Korttid heltid	2	3	1	5	4	4	1	2
Korttid deltid	3	1	0	2	1	0	0	1
Summa	14	22	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)

	2024		2023		2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	69	81	58	84	53	74	55	80
Göteborg	19	26	13	23	10	21	8	24
Malmö	10	20	8	20	6	17	4	17
Sundsvall	3	0	4	0	4	0	3	0
Västerås	0	1	0	1	0	2	0	2
Örebro	0	1	0	1	0	1	0	1
Summa	101	129	83	129	73	115	70	124

2-21 Årligt totalt ersättningsförhållande

Högst total ersättning har bolagets vd. Nuvarande vd är anställd sedan maj 2024, vilket gör att ingen helårsersättning finns att tillgå. Ersättningen från maj till och med december har därför räknats upp till att motsvara ett helt år. Total ersättning för alla anställda omfattar löner och pensionskostnader. Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde nedan.

	2024	2023
Förhållande mellan högst betald och medelvärde för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning)	6,9	6,3
Förhållande mellan ökning för högst årlig ersättning och medelvärde för alla anställda (exklusive högst betalda)	7,0	1,4

Visselblåsäränden

Jernhusens roll i samhället ställer höga krav på ett transparent företagsklimat, en hög affärsetisk nivå och efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. 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.

Bolaget har sedan länge uppförandekoder för både leverantörer och medarbetare, vilka löpande ses över och uppdateras vid behov. Vi arbetar nära leverantörer som är i nära kontakt med många människor på våra fastigheter för att minimera risken för att några mänskliga rättigheter kränks. Ett exempel på det är att alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten.

Jernhusen har en visselblåsarfunktion dit misstänkta fall av exempelvis korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra missförhållanden av allmänintresse kan rapporteras. Möjligheten att visselblåsa är viktig för att upprätthålla förtroendet för Jernhusens verksamhet genom att misstänkta missförhållanden kan identifieras, utredas och åtgärdas i ett tidigt skede. En visselblåsning kan lämnas

anonymt genom en digital visselblåsartjänst som tillhandahålls via en extern leverantör (Qnister AB), genom ett brev, vid ett möte eller i muntlig kontakt med Jernhusens visselblåsargrupp. Den externa visselblåsartjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats 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 (anonymiserat) regelbundet till Jernhusens ersättningsutskott.

Inkomna relevanta visselblåsäränden

	2024	2023	2022
Kopplade till korruption	0	0	0
Kopplade till mänskliga rättigheter	1	0	0
Övriga ärenden	0	0	1 ¹⁾

¹⁾ 2022 rapporterades ett ärende som relevant. Utifrån nuvarande definition av relevanta ärenden hade det ärendet dock ej ansetts vara relevant.

I tabellen kan antal inkomna och relevanta visselblåsäränden utläsas enligt GRI 205-3 och 406-1. Som relevant ärende vid rapportering i Jernhusens visselblåsarfunktion bedöms ett ärende som rör ett påstående som uppfyller kraven på vad som formellt sett kan utgöra ett visselblåsärärende och i vilket Jernhusen har genomfört en utredning och efter genomförd utredning har behövt vidta någon form av korrigerande åtgärd i anledning till vad som framkommit i utredningen. Under 2024 inkom

totalt nio (9) ärenden, varav åtta (8) har blivit hanterade och avslutade. Ett ärende inkom i slutet av året och utredningen har därmed inte kunnat slutföras. Ett ärende bedömdes vara relevant, vilket har hanterats i enlighet med Jernhusens Instruktion för hantering av visselblåsäränden. För det fall ett ärende med visselblåsarkaraktär skulle uppmärksammas via andra kanaler redovisas det även här.

403-1 Hälso- och säkerhets-hanteringssystem

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 systematiska arbetet omfattar risker (läs mer på sidorna 46–50), 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 visselblåsartjänsten.

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 anonym coachning och 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 erbjuder också medarbetare att genomföra 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 2024 har bland annat löpning, innebandy och en hälsoutmaning arrangerats.

403-7 Förebyggande arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisker, läs mer i riskavsnittet på sidorna 46–50. Några av de aktörer vi samarbetar med i våra projekt och vår fastighetsförvaltning är exempelvis leverantörer, byggtreprenörer och deras underentreprenörer samt hyresgäster.

Jernhusens Uppförandekod för leverantörer i kombination med tydliga krav i upphandlingsdokument är exempel på hur vi skapar förutsättningar för goda arbetsmiljöer 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 för en god och säker arbetsmiljö i våra olika projekt och fastigheter.

Som en av grundarna 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 Styrgrupp 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

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 vistas i spårmiljö 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. Kunskapsperna ska befästas vart tredje år.

Ett av Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande fokuserar på att vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg 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. Från 2023 omfattar tabellen statistik från Affärsområde Projektutveckling, Affärsområde Depåer och Kombiterminaler och Affärsområde Stationer. Majoriteten av incidenterna inträffar inom Jernhusens projektverksamhet.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro i bolagets värdekedja

Typ	Antal tillfällen		
	2024	2023	2022
Olycksfall	30	9	9
Tillbud	52	39	12
Sjukfrånvaro, mer än 24 timmar	0	1	0
Dödsfall	0	0	0

Olycksfrekvensen för Jernhusens anställda 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.

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 förebygga stress.

Dagar nedan avser arbetsdagar om åtta timmar och antalet arbetsdagar 2024 för Jernhusen var 247. Samtliga dagar räknas från första sjukdag. Underleverantörer omfattas

inte av redovisningen. Antal redovisas som totalt antal, 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, och större projekt med entreprenader ej är medräknade.

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

Typ	2024		2023		2022		2021	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar
Olycksfall, antal	0	0	1	0	0	0	0	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	1,49% (1,09%/0,40%)	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.	2,99% (1,42%/1,57%)	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	0	0

Styrningsinformation

2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar
Jernhusen har under rapporteringsperioden inte haft något betydande fall av bristande efterlevnad av lagar och förordningar. Således har inga sanktioner ålagts bolaget och inga böter har erlagts.

308-1 Höga krav på leverantörer
414-1

En förutsättning för vår verksamhet är alla våra leverantörer. Under 2024 gjordes inköp för 2,3 miljarder kronor från 1 313 leverantörer. De 77 största leverantörerna (6 procent) står för cirka 80 procent av inköpsvolymen. 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 krävställer 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 2023 implementerades Position Green, ett system för leverantörsuppföljning, och arbetet att utveckla utvärdering och uppföljning av hållbarhetsrelaterade kriterier och data har pågått under hela 2024. En viktig funktionalitet i verktyget är möjligheten att dela utvärderingsdata med sju andra svenska fastighetsbolag inom ramen för ett branschgemensamt initiativ, FIHL (Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled).

I början av 2024 genomfördes leverantörsuppföljningen för första gången i det nya systemet, med avseende på 2023 års strategiskt viktiga leverantörer, och i januari 2025 görs utvärderingen för 2024.

Processen för uppföljning och riskprofilering av bolagets strategiskt viktigaste leverantörer, som utfallet nedan avser, består av tre delar:

- Leverantörerna utvärderas årligen via en extern självskattningsenkät som tagits fram i samarbete med övriga fastighetsbolag i FIHL, där de får besvara frågor på hur de uppfyller krav inom olika hållbarhetsområden, och poängbedöms utifrån uppfyllandegrad. Frågeområdena motsvarar i sin helhet kraven i Jernhusens uppförandekod, och innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar.
- Andra delen består av en riskklassning av leverantörerna kopplat till branschtillhörighet och särskild riskflaggning av enskilda nyckelområden baserat på enkätsvaren.
- Slutligen bevakas leverantörernas ekonomiska status och kreditvärdighet på dygnsbasis via CreditSafe.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på deras strategiska påverkan på Jernhusen och omfattar vanligen 10-20 procent av leverantörerna och cirka 80 procent av totala inköpsvolymen. Till följd av varierende inköpsbehov representerar de segmenterade 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 inom FIHL. Detta innebär att även utvärderingsdata för leverantörer som Jernhusen själva inte utvärderat finns tillgängliga, i nuläget drygt 1 200 stycken.

Utfallet på bedömningen av leverantörerna visas grafiskt i systemgränssnittet på såväl

enskilda leverantörer som på aggregerad nivå, och det finns även möjlighet att mer i detalj granska informationen som ligger till grund för bedömningen.

- Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår 2024 till 80 procent
- Andelen av den totala inköpsvolymen för de leverantörer som besvarat enkäten är 62 procent.

Värt att notera är att ett antal stora leverantörer som tillhör de strategiskt viktiga aktivt exkluderats från uppföljningen, främst på grund av att de är statliga eller kommunala bolag i monopolställning, tex energibolag, eller som i fallet Trafikverket även har dubbel roll som både kund och leverantör till Jernhusen.

Styrningsinformation

	2024		2023		2022		2021	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	259	80%	235	68%	i.u	i.u	254	83%
Varav besvarade den externa enkäten	182	62%	168	56%	i.u	i.u	182	72%

GRI-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	GRI 2: Generella upplysningar 2021		
<i>Organisationen och redovisningsprinciper</i>	2-1 Information om organisationen	3, 69	
	2-2 Enheter som omfattar av hållbarhetsredovisningen	69-70, 97	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	97	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	97	
<i>Aktiviteter och anställda</i>	2-5 Externt bestyrkande	32-41, 119	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2-3, 12-13, 16-30, 116	
	2-7 Medarbetare	45, 112	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	45, 112	
<i>Styrning</i>	2-9 Sammanställning och struktur för styrning	32-41	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	32-41	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	37	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	32-41	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	34, 40	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	34, 40, 97	
	2-15 Intressekonflikter	34-41, 69-70, 87-88	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	36-38, 97	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	36-38, 97	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	40, 97	
	2-19 Ersättningspolicy	38, 40, 41, 74-75	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	38, 40, 41, 74-75	
	2-21 Årligt totalt ersättningsförhållande	112	Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde
<i>Strategi, policyer och praxis</i>	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-7, 40	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	18, 32-34, 40, 44, 113-116	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	34, 40, 47	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	107	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	47, 113, 116	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	16	
	2-28 Medlemskap i organisationer	100	
	2-29 Metod för intressentengagemang	99	
<i>Intressentengagemang</i>	2-30 Kollektivavtal	75	

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
Väsentliga frågor - GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	12-15, 99-102	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	14, 102	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	16-23, 40, 97-105	
Specifika upplysningar GRI 200: Ekonomi			
<i>Antikorruption GRI 205 (2016)</i>	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	113	
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
<i>Energi GRI 302 (2026)</i>	302-1 Energianvändning inom organisationen	101	
	302-3 Energiintensitet	101-102	
	302-4 Minskning av energianvändning	101-102	
<i>Utsläpp GRI 305 (2016)</i>	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	102-103	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	103	
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	103-105	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	20-23, 105	
<i>Miljökrav på leverantörer GRI 308 (2016)</i>	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	18, 99, 116	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
Specifika upplysningar GRI 400: Socialt			
<i>Anställdas hälsa och säkerhet GRI 403 (2018)</i>	403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem	113	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	113	
	403-3 Hälsovårdstjänster	114	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	45, 114	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	45, 114	
	403-6 Friskvård	114	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	18, 114	
	Resultat hälsa säkerhet		
	403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	114	
	403-9 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	114-115	
	403-10 Arbetsrelaterad hälsa	114-115	
<i>Antidiskriminering GRI 406 (2016)</i>	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	113	
<i>Sociala krav på leverantörer GRI 414 (2016)</i>	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	18, 99, 116	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
Övrigt			
<i>Föreordnad mark GRI G4 - Fastighetssupplement</i>	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov sanering	111	
<i>Certifierade byggnader GRI G4 - Fastighetssupplement (GRI C1)</i>	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	30, 54, 111	

Granskningsberättelse hållbarhetsrapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Jernhusens hållbarhetsrapport samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Jernhusen AB (publ), organisationsnummer 556584-2027

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB (publ) ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2024. 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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 97 i hållbarhetsrapporten, 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 väsent-

liga 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 framtåtriktad 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 RevR 12 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 företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 21 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA

Bruttototalarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

kg CO₂e/BTA

Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (kg CO₂e) per kvadratmeter bruttototalarea (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

Summan av kontrakterade årshyror för lokaler, järnvägsinfrastruktur och arrenden, tillsammans med den bedömda marknadshyran för outhyrd lokalarea vid periodens utgång.

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 effektivitetsmått 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. Resultatmättet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig 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.

Likviditetskquot

Outnyttjade kreditlöften, likvida medel och kortfristiga placeringar dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskquoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

Räntebindningstid

Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder exklusive leasingsskuld med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

Räntebärande nettolåneskuld

Räntebärande skulder inklusive räntederivat minus räntebärande fordringar inklusive räntederivat och likvida medel.

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 on 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.

ESRS

European Sustainability Reporting Standards är ett nytt gemensamt rapporteringsramverk för hållbarhetsredovisning. Målet är att öka transparensen och jämförbarheten av hur företag påverkar människor och miljö, samt hur verksamheten påverkas av hållbarhetsfrågor.

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: Klarabergsviadukten 49

Göteborg

Box 1025
405 21 Göteborg
Besöksadress: Drottningtorget 5

Malmö

Lokgatan 8
211 20 Malmö

Sundsvall

Sjögatan 23
852 32 Sundsvall

Västerås

Kölgatan 4
724 65 Västerås

Örebro

Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Jernhusen Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2024

Projektledning: Jernhusen

Design, layout och illustrationer: Paues Media och Identity Works

Texter: Jernhusen och Gullers Grupp AB

Tryck: Åtta.45 Tryckeri AB



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