

Årsredovisning med  
hållbarhetsrapport  
2020





# Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**. Vi utvecklar, förvaltar och äger fastigheter med anknytning till **kollektivt resande och gods-transporter på järnväg**.

Vi arbetar med **stationer, stationsnära stads-utveckling, depåer samt kombiterminaler**. Till-sammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transport-politiska mål.

Jernhusen medverkar till en välfungerande och hållbar infrastruktur, som gör att **fler resenärer och transportörer väljer järnvägen**. Även i vår egen verksamhet är målet att vara ett föredöme inom alla aspekter av hållbarhet.

Finansiella nyckeltal	2020	2019
Fastighetsintäkter, MSEK	1 446	1 622
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	658	793
Värdeförändringar fastigheter, MSEK	-365	702
Rörelseresultat, MSEK	298	1 496
Nyckeltal fastigheter	2020	2019
Investeringar i fastigheter och förvärv, MSEK	427	484
Fastighetsförsäljningar, MSEK	14	439
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 973	17 922
Medarbetare <sup>1)</sup>	2020	2019
Antal anställda vid årets slut	183	189
Könsfördelning (kvinnor/män), %	39/61	40/60

<sup>1)</sup> Avser anställda i moderbolaget



## Innehåll

Det här är Jernhusen	
Jernhusen i korthet	2
<b>STRATEGISK INRIKTNING</b>	
Vd har ordet	5
Omvärld och marknad	6
Strategi och förvaltning	8
Finansiella mål och måluppfyllelse	10
<b>HÅLLBARHET</b>	
Vi tar ansvar för människor och miljö	12
Hållbarhetsmål och måluppfyllelse	14
Våra intressenter och deras prioriteringar	16
<b>VERKSAMHETEN</b>	
Affärsområde Stationer	18
Affärsområde Depåer och kombiterminaler	22
Affärsområde Projektutveckling	26
Medarbetarnas förutsättningar	30
<b>FINANSIERING</b>	32
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	35
Styrelse	37
Revisor	40
Ledning	41
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	43
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>	44
Förvaltningsberättelse	45
Risker och riskhantering	46
Koncernen – Rapport över totalresultat	50
Koncernen – Rapport över finansiell ställning	53
Koncernen – Eget kapital	55
Koncernen – Kassaflödesanalys	56
Moderbolaget – Resultaträkning	58
Moderbolaget – Balansräkning	59
Moderbolaget – Eget kapital	60
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	61
Redovisnings- och värderingsprinciper	62
Noter	66
Undertecknande av årsredovisningen	83
Revisionsberättelse	84
Flerårsöversikt	89
<b>GRI-RAPPORTERING</b>	90
Redovisningsprinciper GRI samt GRI- och COP-index	90
GRI resultatindikatorer	92
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	103
<b>ORDLISTA OCH DEFINITIONER</b>	104

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 44-83.

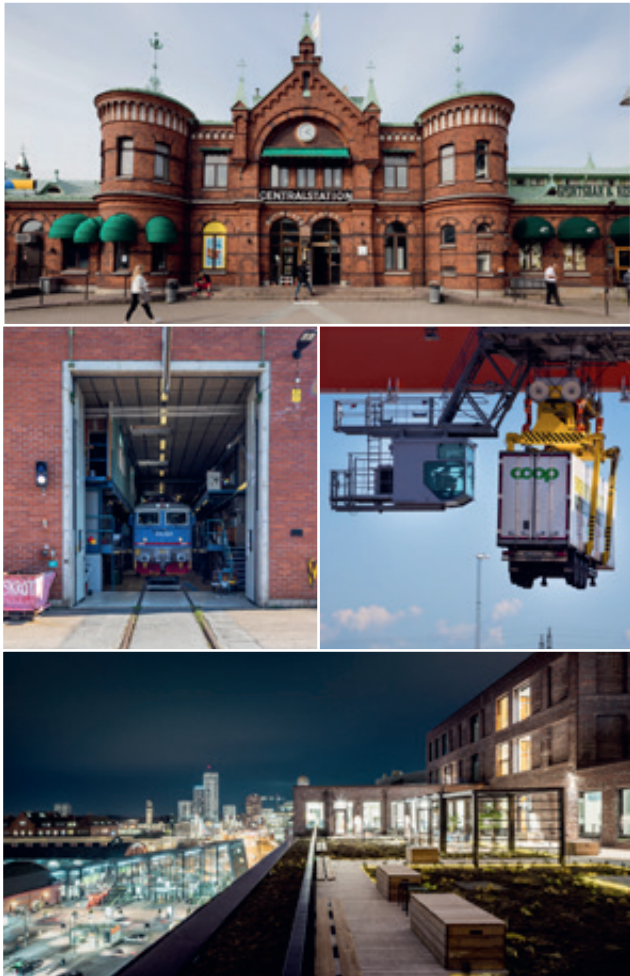
Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se hänvisning till Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 103. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av årsredovisningen som inte omfattas av revisionsberättelsen och anses därmed vara upprättad som en rapport skild från årsredovisningen i enlighet med ÅRL 6:11. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 90-91.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 35-43. Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 88.



# Jernhusen i korthet

Jernhusen arbetar inom tre affärsområden: Stationer, Depåer och kombi-terminaler samt Projektutveckling. Det gemensamma målet är att utveckla ett effektivt och hållbart transportsystem som främjar kollektivt resande och godstransporter på järnväg.



### STATIONER OCH STATIONSOMRÅDEN

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 37 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler ansvarar för väntsalrar i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

### DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger 21 depåer nära de stora trafikstråken där tågforetagen har tillgång till uppställningsplatser och verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna är strategiskt placerade för godstrafiken.

### PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att skapa fler kollektivtrafiknära arbetsplatser och bostäder. Depåerna förändras också löpande. Projektutvecklingen ger samtidigt en god avkastning.

Marknadsvärde, fastigheter		
Kommun	Marknads- värde MSEK	Andel, %
Stockholm inklusive Solna	8 707	48
Göteborg	3 096	17
Malmö	2 441	14
Uppsala	673	4
Helsingborg	513	3
Örebro	381	2
Västerås	369	2
Övriga	1 794	10
<b>Totalt</b>	<b>17 973</b>	<b>100</b>

### Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

17 973

Fastighetsvärde 2020, MSEK

1 446

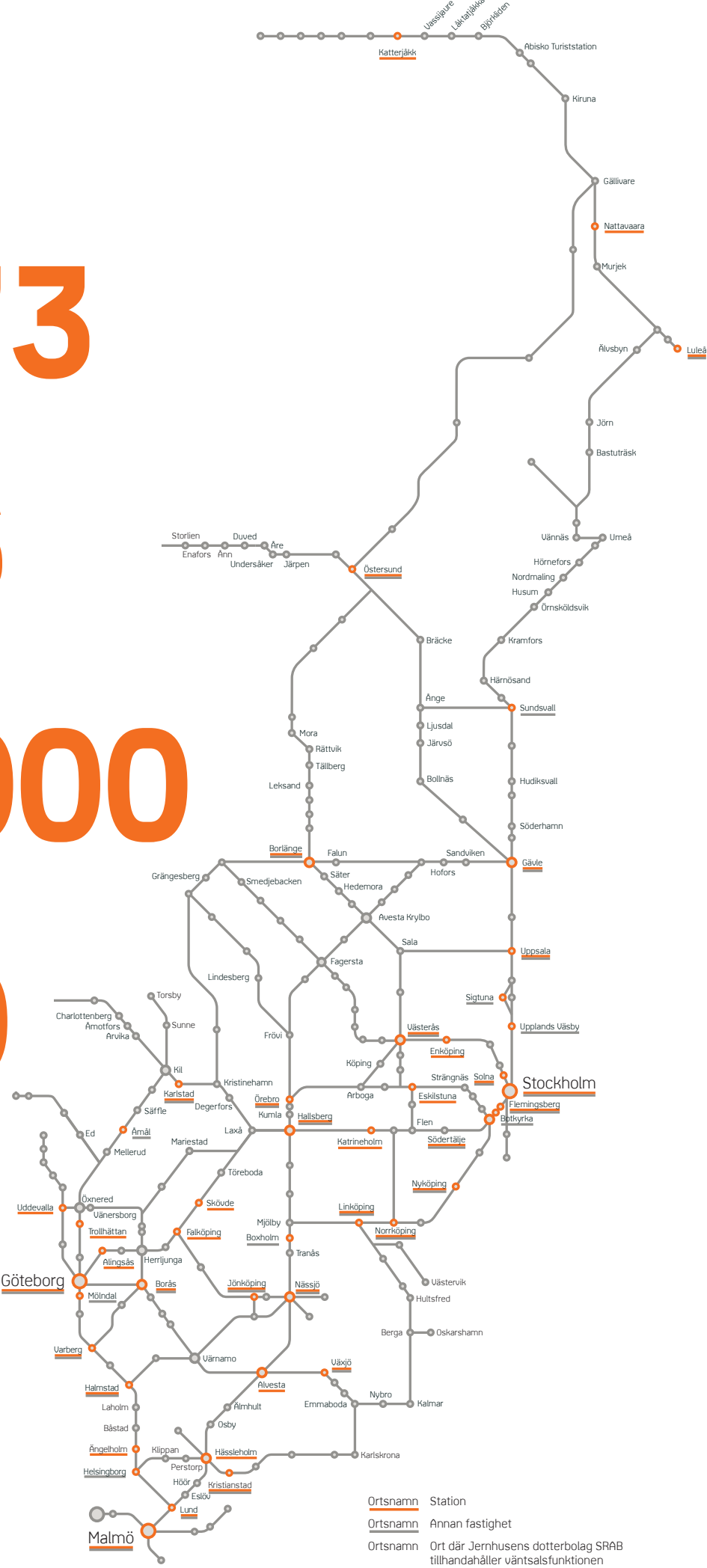
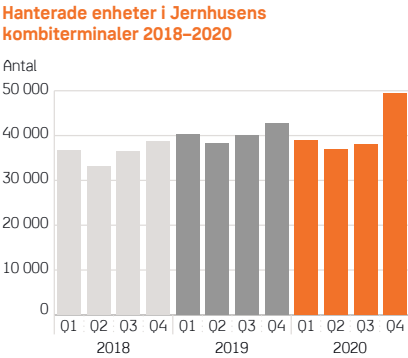
Totala fastighetsintäkter 2020, MSEK

380 000

Besökare på våra stationer per dag under året

1 250

Gröna obligationer emitterade under året, MSEK







**STOCKHOLMS CENTRALSTATION.** Resandet har starkt påverkats av coronapandemin, vilket har lett till ekonomiska svårigheter för många av Jernhusens hyresgäster på stationerna.

VD HAR ORDET

# På väg mot återhämtning

Året präglades av coronakrisen och många av våra hyresgäster hade det svårt. Vi höll nära kontakt och gjorde vårt bästa för att stötta dem. Jernhusen påverkades själva av krisen, men det är ett styrkebesked att vi ändå kunde investera för framtiden och förbereda oss för återhämtning, expansion och fortsatt samhällsansvar.

Coronakrisen gjorde 2020 till ett exceptionellt år. En stor del av våra hyresgäster, i synnerhet på stationerna, fick problem när kunderna slutade komma. Jag och mina medarbetare känner starkt med hyresgästerna och vi har haft en nära dialog för att följa deras utveckling samt stöttat dem i deras ansträngda ekonomiska situation.

Samtidigt har ändå många människor behövt ta sig till sina arbetsplatser – alla kan inte arbeta hemma. Det har förstås varit viktigt för oss att fortsätta sköta stationer och depåer på bästa sätt för att underlätta både resande och godstransporter på järnväg.

Även Jernhusen har påverkats av coronakrisen, bland annat genom att våra hyresgäster på stationerna delvis betalar hyra i förhållande till sin omsättning. Vi har vidtagit åtgärder med anledning av den rådande situationen genom att förnya organisationen och utveckla kompetens som stärker vårt fokus på affären. En mer omfattande beskrivning av hur coronakrisen påverkat Jernhusen finns på sidan 45.

Samtidigt har vi arbetat vidare med framtidsåtgärder. Inom fastighetsförvaltningen fortsätter vi att investera flera hundra miljoner kronor på årsbasis för att utveckla och underhålla våra fastigheter samt bygga upp teknikstöd och nya arbetssätt som skapar nytta för klimat, kunder och resenärer.

## NAVET I JÄRNVÄGSSVERIGE

Jernhusens fastigheter fungerar som nav i järnvägssverige. Dessutom gör det skillnad hur vi tar hand om marken, byggnaderna, hyresgästerna och de miljontals människor som varje vecka besöker våra fastigheter eller har dem som arbetsplats.

Som en del av Sveriges infrastruktur kan vi också ta ansvar för samhälls- och stadsutveckling i stationsnära lägen. Vi ser stationsmiljöerna i sitt sammanhang för resenärer, hyresgäster och andra besökare och har höga ambitioner för att tillgodose allas behov. Detta engagemang och synsätt karaktäriserar vårt sätt att förvalta och utveckla fastigheterna.

Våra största utvecklingsprojekt omfattar de närmaste åren miljardinvesteringar. För Region City i Göteborg har beslut fattats om en av två viktiga detaljplaner och i Stockholm har gestaltungsarbetet för Centralstaden inletts. Aktiviteten är hög och många avgörande skeden ser ut att infalla 2021.

## TÅGRESANDET VÄXER

Vi är övertygade om att tågresandet kommer att fortsätta växa och göra Sverige mer hållbart. Om ett par

*Som en del av Sveriges infrastruktur kan vi ta ansvar för hållbar samhälls- och stadsutveckling i stationsnära lägen.*

Kerstin Gillsbro, VD



**STYRKEBESKED.** Trots coronakrisens effekter har Jernhusen haft kraft att fortsätta investera för framtiden.

år räknar vi med att vara tillbaka på tillväxtkurvan, och Jernhusen är redo att möta resenärerna både nu och då.

Vi är ett unikt fastighetsbolag. Det vi kan om att utveckla, förvalta och äga fastigheter nära järnvägen kan ingen annan. Vi tror starkt på tågets framtid och drivs av att bidra till klimatneutrala resor och transporter samtidigt som vi gör bra affärer. Samhällsansvar, hållbarhet och affärsmässighet hänger ihop.

Från 2021 arbetar vi mot nya, tydligare strategiska mål för hållbart värdeskapande. Utöver att skapa lönsam tillväxt och sträva mot att vara klimatneutrala ska vi ha en verksamhet som är säker, sund och trygg för alla. Det sistnämnda målet avspeglar hur speciella vi är som fastighetsbolag.

Jag är stolt över vad vi har åstadkommit 2020. Våra medarbetare har gjort en beundransvärd insats. Ett varmt tack till såväl medarbetare som samarbetspartners!

Stockholm i mars 2021

Kerstin Gillsbro, VD



# Fastighetsbolag med mångsidigt erbjudande

Jernhusen agerar på den svenska fastighetsmarknaden och är samtidigt en del av transportsystemet. Under året påverkades stationernas resenärslöden av coronakrisen, medan reaktionerna på fastighetsmarknaden var avvaktande.

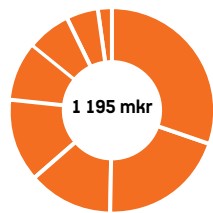
All verksamhet inom Jernhusen utgår från järnvägsspåren, vilket ger bolaget en tydlig profil som fastighetsbolag. Samtidigt representerar vi en stor bredd när det gäller typen av hyresgäster. I våra fastigheter finns butiker, restauranger, kaféer, hotell, kontor, industrier, verkstäder, lager och förråd. Vi har kunder och samarbetspartners i en rad branscher.

Jernhusen är en del av den svenska infrastrukturen och arbetar inom järnvägens sidosystem, som omfattar stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Sidosystemet är en avreglerad sektor med ett flertal aktörer som arbetar på marknadsmässiga villkor. Järnvägens huvudsystem, med spår, signaler, perronger och trafikinformation, är däremot offentligt finansierat och sköts av Trafikverket.

## TÅGRESANDET VIKTIGT

Jernhusens omsättning samt värdeutvecklingen på fastighetsinnehavet påverkas av yttre faktorer, allra mest trafikvolymerna på järnvägen. Vi vill att människor ska röra sig

### Andel av hyresvärde per lokaltyp



genom våra stationer och besöka våra hyresgäster. Butiker, restauranger och kaféer lever på flöden av besökare.

Sedan Jernhusen bildades 2001 har tågresandet i Sverige ökat kraftigt. En ökad klimatmedvetenhet har verkat för en övergång till resor och transporter med järnväg.

Under 2020 slog coronakrisen hårt mot resandet. Stockholms och Göteborgs centralstationer nådde bara hälften av beläggningen av järnvägstrafik från föregående år. Mest påverkades fjärrtrafiken, medan regionaltrafiken på många håll hade fortsatt hög beläggning.

Från Jernhusens sida finns en stark tro

på att järnvägen kommer igen efter krisen. Användandet av digitala kommunikationstjänster beräknas samtidigt fortsätta på bred front i samhället och påverka volymerna av resande på vissa sträckor. Vi förväntar oss att fysiska förflyttningar även på sikt till viss del ersätts av distansarbete och att tågpendlingen till arbetsplatserna i någon mån minskar även långsiktigt. Ändå är vi övertygade om att människor även framöver i hög grad behöver träffas för både tjänster och nöjen, och att de i hög grad väljer tåget för detta. Hänsynen till klimatet fortsätter att vara ett tungt vägande skäl att ta tåget.

## TÅGSERVICE OCH GODS

Också tågoperatörerna lever på volymer. Om de har fler passagerare ökar deras intäkter och därmed efterfrågan på Jernhusens tjänster. Ett större antal resenärer skapar förutsättningar för fler tåg och ökat utnyttjande av depåerna, där tågen får service och parkeras. Coronakrisen drabbade vissa tågoperatörer hårt, men även tågoperatörerna tror på tågtrafiken på sikt och många av dem planerar för nya tåg, vilket i sig främjar ett



**GÖTEBORGS CENTRALSTATION.** Här planeras en ny stadsdel som ska knyta ihop centralstationen med Västlänkens stationer, en satsning som kommer att dominera Jernhusens projektutveckling de närmaste åren.

kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

Även volymen godstrafik påverkar beläggningen på depåerna, om än i mindre utsträckning än resandet. För Jernhusens kombiterminaler, där gods lastas om mellan tåg och lastbil, är dock godsflödena avgörande. Medan persontrafiken generellt har ökat kraftigt på senare år har godstrafikens volymer inte tagit samma fart, trots att klimatskäl väger tungt för godstransporter på järnväg.

## AUVAKTANDE MARKNAD

Som fastighetsbolag påverkas Jernhusen av det generella marknadsläget för fastigheter. Under 2020 var fastighetsmarknaden som helhet avvaktande och trots coronakrisen ökade inte vakanserna, det vill säga de tomställda ytorna, märkbart. Detta gällde även Jernhusens bestånd. Få fastighetsaffärer genomfördes på marknaden och hyresnivåerna låg generellt stilla.

På sikt väntas en förändring av efterfrågan på kontor som en följd av nya arbetsvanor. Den digitala utvecklingen gör att

traditionella arbetssätt med daglig pendling delvis ersätts av nya beteenden, även när smittspridningen har upphört. Ett tänkbart scenario är att efterfrågan på kontorsytor minskar, men det motsatta är också tänkbart – kanske önskas större yta per person för att skapa luftigare och mer smittsäkra kontor där det finns mer utrymme för möten.

Hållbarhetsfrågor är centrala för framgång på fastighetsmarknaden, såväl vid uthyrning som utveckling och försäljning. Jernhusen arbetar integrerat med hållbarhet i affärsverksamheten och har ett livscykelperspektiv på fastigheterna, vilket styr bland annat materialval och energilösningar.

## SAMHÄLLET

Samtidigt som Jernhusen arbetar under marknadsmässiga villkor bestäms förutsättningarna för resande och frakt på tåg ofta av politiker och myndigheter på nationell, regional och kommunal nivå. Inte minst är Trafikverket en central aktör. Järnvägsnära fastigheter är även en del av lokalsamhället och stadsplaneringen.

## FINANSMARKNADEN

Fastighetsbolag har en kapitalintensiv verksamhet, vilket innebär att den övergripande ekonomiska utvecklingen i samhället, inklusive räntenivån, samt situationen på finansmarknaden är betydelsefull för Jernhusen. Det är viktigt med tillgång direkt till kapitalmarknaden för en flexibel marknadsfinansiering samt goda relationer till banker för lånefinansiering.

Räntenivån är låg, och Jernhusens finansiella ställning stark. Vi bedömer att ny- och refinansiering fortsatt kommer att kunna ske till bra villkor. Så kallade gröna obligationer, där det upplånade beloppet är öronmärkt för klimatfrämjande användning, efterfrågas av ett ökande antal finansiella aktörer och utgör en allt större del av vår upplåning.

## Starka på marknaden

**Jernhusen har ett attraktivt utbud av befintliga lokaler och utvecklingsprojekt med stor potential att erbjuda sina kunder. Den gemensamma nämnaren är utmärkta lägen nära järnvägen.**

Järnvägsstationer och stationsområden är välbesökta platser med stora mängder besökare. Därför lockar dessa lägen till etablering av butiker, restauranger, kaféer och andra serviceverksamheter som drar nytta av kundströmmarna och även förstärker varandras attraktivitet. Inom dessa sektorer finns därför en betydande del av Jernhusens hyresgäster.

På kontorsmarknaden har Jernhusen en

stark position genom att erbjuda arbetsplatser med omedelbar anslutning till kollektivtrafikens knutpunkter. Människor som arbetar i kontoren behöver inte lägga tid på att förflytta sig från jobbet till sitt färdmedel hem, och de har dessutom tillgång till stationernas serviceutbud. Jernhusens kontor är moderna och håller hög standard. Bolagets största kontorsytor finns i Stockholm, Göteborg och Malmö.

För service och underhåll av tåg finns ett stort antal depåer i Jernhusens fastighetsinnehav, samtliga med lägen nära de stora järnvägsstråken. Det innebär att tågoperatörer och serviceoperatörer kan hyra anläggningar som bidrar till effektiviteten i

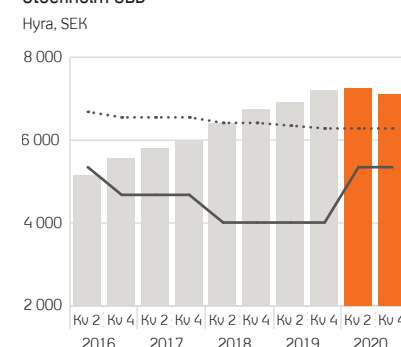
tågtrafiken. Onödig tid behöver inte spillas på körsträckor utan passagerare eller gods.

Jernhusens kombiterminaler finns på platser som underlättar hållbar och effektiv logistik. Fokus ligger här på omlastning mellan järnväg och lastbil, vilket skapar förutsättningar för transportörer att utnyttja den miljövänliga järnvägen för längre sträckor och komplettera med lastbilstransporter lokalt.

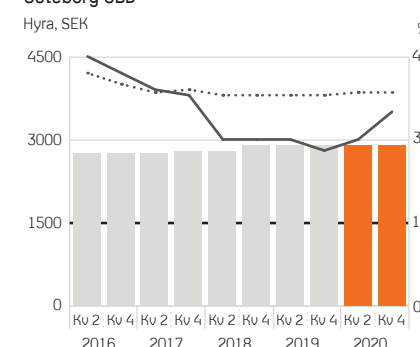
Genom fastighetsutveckling tar Jernhusen vara på potentialen i mark och byggnader. Stationsnära lägen har en bra utgångspunkt oavsett konjunkturläge och är mycket attraktiva. Kommersiella fastigheter kan behållas eller bjudas ut till försäljning, medan bostadsprojekt alltid säljs vidare.

### Utveckling hyresmarknaden för kontor

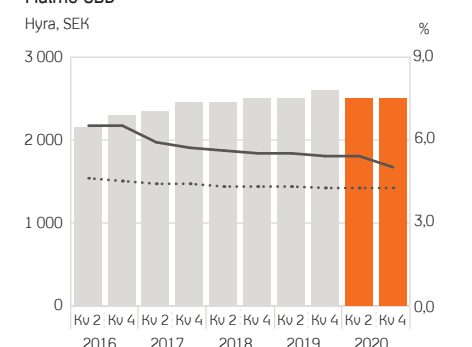
#### Stockholm CBD <sup>1)</sup>



#### Göteborg CBD <sup>1)</sup>



#### Malmö CBD <sup>1)</sup>



Jernhusens hyresgäster inom stationsområden sträcker sig från butiker och restauranger till kontor som efterfrågar effektiva lokaler i kommunikationsnära lägen. (Källa: Newsec)

--- Yield  
— Vakansgrad  
<sup>1)</sup> CBD: Central Business District



# Strategi som främjar långsiktig värdetillväxt

Jernhusen driver sin verksamhet med långsiktig lönsamhet och skapar hållbar värdetillväxt, med inriktning på stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Vi arbetar fokuserat för att utgöra ett föredöme inom hållbarhet.

Jernhusen är ledande i utvecklingen av ett effektivt och hållbart transportsystem som främjar och stödjer kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Vi genererar ekonomiskt resultat på ett hållbart sätt och är därför expansiva. Det nya finansiella mål som fastställdes 2020 innebär tydligare krav på att skapa lönsamhet i den löpande förvaltningen och samtidigt utveckla potentiella värden i våra fastigheter.

## Jernhusens väg att nå målen

### PORTFÖLJSTRATEGI

- Jernhusen äger fastigheter nära järnvägen med byggnader och järnvägsinfrastruktur som bidrar till att fler reser och fraktar gods på järnväg.
- Fastighetsinnehavet domineras av stationer, depåer och kombiterminaler, men där ingår även kontor, handelsytor och hotell samt mark i stationsnära lägen.
- Fastighetsinnehavet är långsiktigt och ska ha en omfattning som motsvarar ambitionen att vara en stark och ledande aktör inom fastighetsbranschen och transportsektorn.
- Färdigutvecklade fastigheter kan säljas eller behållas med hänsyn till marknadsläge samt Jernhusens egen planering.
- Vårt fokus är på kommersiella fastigheter.

### UTVECKLINGSSTRATEGI

- Jernhusen tar vara på potentialen i mark och byggnader genom att utveckla nya och befintliga stationsområden, underhållsdepåer och kombiterminaler.
- Vår unika kompetens ligger i att kombinera fastighetsutveckling, stadsutveckling och utveckling av infrastruktur samt kollektivt resande.
- Vi växer tillsammans med andra aktörer som arbetar kring järnvägen samt utvecklar nya affärsmodeller för samverkan.
- Genom att ha ett livscykelperspektiv på fastighetsutvecklingen bidrar vi till att uppnå våra strategiska mål för hållbart värdeskapande.

### FÖRVALTNINGSSTRATEGI

- Jernhusens förvaltning ska kombinera perspektiven kund, hållbarhet och utveckling.
- Förvaltningen ska bidra till att järnvägstrafiken fungerar effektivt, utan hinder.
- I vårt arbete är trygghet och säkerhetsfaktorerna starkt bidragande för att vi ska uppnå våra mål.
- Jernhusen har egen personal för ekonomisk och teknisk förvaltning, men anlitar underentreprenörer för drift.
- Vi samarbetar med andra för en långsiktig och effektiv förvaltning såväl inom som utanför bolaget.
- Digitaliseringens möjligheter utnyttjas och utvecklas tillsammans med nya arbetssätt.

### STRATEGIER SOM STÖTTAR KÄRNAN

- Kund
- Finans
- Fastighetsteknik/digital
- Medarbetare
- Hållbarhet

427

Årets investeringar i fastigheter, MSEK

744

Driftöverskott 2020, MSEK

### KUNDER OCH RESENÄRER

Vi erbjuder attraktiva fastigheter och god service i strategiska lägen. Långsiktighet och nära kunddialog skapar trygghet.

### ÄGARE OCH FINANSIÄRER

Effektiv förvaltning och stark projektportfölj möjliggör god totalavkastning. Stark finansiell ställning och hållbarhetsfokus ger trygghet för våra finansiärer.

### KOMMUNER OCH LOKALA TRAFIKMYNDIGHETER

Vi samverkar för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling.

### Jernhusen

#### Hållbart värdeskapande för:

- Kunder och resenärer
- Ägare och finansiärer
- Medarbetare och leverantörer
- Kommuner och lokala kollektivtrafikmyndigheter
- Samhället

### MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

Hos oss finns goda möjligheter att växa och utvecklas. Dialog, långsiktighet och hållbarhet gagnar våra leverantörer.

### SAMHÄLLET

Genom att förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter bidrar vi till ökat kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

1 250

Gröna obligationer emitterade 2020, MSEK

14

Avyttringar 2020, MSEK

**AFFÄRSMODELL.** Jernhusens långsiktiga lönsamhet och värdetillväxt bygger huvudsakligen på intäkter från förvaltningen och projektutvecklingen i kombination med hållbar finansiering.

## Förvaltningen bär strategin

Den löpande förvaltningen av fastigheterna är kärnan i Jernhusens verksamhet. Genom den förverkligas stora delar av vår strategi. Förvaltningen är det vi gör varje dag, år ut och år in – under ständig utveckling.

Jernhusens förvaltningsuppdrag är komplext och spänner över till exempel öppna allmänna ytor på järnvägsstationer, kvalificerad industriproduktion i depåer och moderna kontorslokaler. Våra fastigheter varierar också kraftigt i ålder, vilket medför variationer i förutsättningarna. Vi har en unik specialistkompetens för detta.

Vi arbetar själva med teknisk och ekonomisk förvaltning samt anlitar underentreprenörer för bland annat drift och underhåll.

### STÄNDIG UTVECKLING

Vi driver aktivt den tekniska utvecklingen av stationsområden, depåfastigheter och kombiterminaler. Modernisering av styr- och reglersystem samt övervakning i våra fastigheter pågår. Den skapar möjligheter för en mer tidseffektiv förvaltning, eftersom styrningen kan centraliseras. Samtidigt ökar möjligheten till energieffektivisering och bekvämlighet för våra hyresgäster, det vill säga bra miljöprestanda och goda arbetsmiljöer. Vi strävar efter att klimatavtrycket av våra fastigheter ska bli så lågt som möjligt.

Systemstödet uppdateras genom investeringar i nya digitala lösningar som höjer kvaliteten i förvaltningen. Hit hör även ritningsstöd och andra fastighetsnära system. De digitala lösningarna skapar bolagsgemensamma rutiner.

Inför stora utvecklingssatsningar fokuserar vi på att stärka bland annat förvaltningens kompetens när det gäller att genomföra stora projekt.





**GAULE CENTRALSTATION** Jernhusen har kunder i många branscher, däribland butiker, restauranger och kaféer som hyr stora ytor på stationerna.

# Finansiella mål



# Vi tar ansvar för människor och miljö

Hållbarhet är en naturlig del av vår roll som järnvägsnära fastighetsbolag. Genom att bidra till ett mer hållbart resande och gods på järnväg gör vi skillnad för människor och miljö. Därutöver tar vi ansvar för att vår dagliga verksamhet och våra affärer drivs på ett hållbart sätt.

Våra fastigheter fungerar som nav i järnvägssverige och bidrar till att öka resande och gods på järnväg. Dessutom gör det skillnad hur vi tar hand om marken, byggnaderna, hyresgästerna och de miljontals människor som varje vecka besöker våra fastigheter eller har dem som arbetsplats.

Vårt hållbarhetsarbete koncentreras till följande tre områden där vi kan göra störst nytta:

## HÅLLBARA TRANSPORTER

Jernhusen bidrar till en hållbar järnvägsinfrastruktur:

- Erbjuder trygga och attraktiva stationsmiljöer
- Bygger stationsområden som lockar fler att åka kollektivt
- Skapar förutsättningar för mer gods på järnväg
- Effektiviserar trafikflödet med välplanerade depåer

## HÅLLBARA FASTIGHETER

Jernhusen bygger och förvaltar hållbart:

- Halverar energianvändningen
- Miljöcertifierar
- Hanterar markföroreningar

## HÅLLBARA AFFÄRER

Jernhusen gör skillnad som hyresvärd, inköpare och arbetsgivare:

- Eftersträvar noll arbetsplatsolyckor
- Tecknar gröna hyresavtal
- Kvalitetssäkrar leverantörer
- Är en attraktiv arbetsgivare
- Arbetar för nöjda kunder
- Ger ut gröna obligationer

## STRATEGISKA HÅLLBARHETSMÅL

Inom de tre områdena har vi formulerat ett antal strategiska hållbarhetsmål. Dessa hjälper oss att arbeta mot en kontinuerlig förbättring inom prioriterade områden. Vi mäter våra framsteg i elva mätetal som redovisas på nästa uppslag.

## JERNHUSENS SAMHÄLLSANSVAR

Våra fastigheter innebär att vi är en del av Sveriges transportsystem. Vi samverkar med transportsystemets aktörer och bidrar därmed till att de transportpolitiska målen uppnås. Därmed har vi möjlighet att även ta ansvar för samhälls- och stadsutveckling kopplat till våra byggnader. Vi ser stationsmiljöerna i sitt sammanhang för resenärer, hyresgäster och andra besökare och har höga ambitioner för att tillgodose allas behov. Detta engagemang och synsätt karaktäriserar vårt sätt att förvalta och utveckla fastigheterna. Vår önskan att ta samhällsansvar medför också att vi har en kontinuerlig dialog och samverkan med andra aktörer som myndigheter, kommuner och regioner.



**ALVESTA STATION.** Jernhusens stationer fungerar som nav i järnvägssverige och viktiga knutpunkter för de samhällen de betjänar.



Jernhusens verksamhet stödjer flera av FN:s globala mål. Vi har på delmålsnivå kartlagt och kvantifierat våra direkta och indirekta bidrag till de globala målen. Vi prioriterar att bidra till de mål där vi ser att vi har bäst förutsättningar att göra skillnad för människor och miljö. Vårt hållbarhetsarbete stödjer framförallt dessa mål. Exempel på aktiviteter som bidrar till målen redovisas i respektive affärsområdesbeskrivning.

Sedan 2018 är Jernhusen medlem i FN:s initiativ för ansvarsfullt företagande, Global Compact, vilket betyder att vi följer Global Compacts tio vägledande principer för mänskliga rättigheter, arbete, miljö och antikorrupcion. Läs mer på [unglobalcompact.org](http://unglobalcompact.org)



## Jernhusen och klimatförändringarna

**De globala klimatförändringarna riskerar att leda till höjda temperaturer, stigande havsnivåer och fler dagar med extremväder och översvämningar.**

För fastighetsbolag skulle detta innebära risk för skador på egendom till följd av översvämningar, stora nederbörds mängder, kraftiga vindbyar och värmeböljor. I förlängningen kan detta också leda till att intresse från hyresgäster att hyra de fastigheter som

är i riskzonen kan komma att minska och att vissa fastigheter inte alls går att använda.

Vår initiala bedömning är att en måttlig nationell temperaturhöjning inte innebär några omedelbara konsekvenser för Jernhusens verksamhet som inte går att hantera.

Större temperaturökningar skulle däremot kunna få stor finansiell påverkan, främst vad gäller fastigheter och geografiska områden som riskerar att bli permanent

översvämmade. I ett sådant scenario skulle Jernhusen kunna få minskade hyresintäkter och ökade investeringar.

Under 2021 kommer en riskinventering att göras av befintliga byggnader baserat på klimatscenarier. Baserat på denna inventering kommer åtgärdsplaner att tas fram. Den riskanalys som görs vid nyproduktion och förvärv kommer också att ses över.



# Hållbarhetsmål

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL	KOMMENTAR																														
HÅLLBARA TRANSPORTER																																	
Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.	<b>500 000 kvm</b> 500 000 kvadratmeter BTA tillskapade i stationsnära lägen till år 2030 <sup>1)</sup> .  <sup>1)</sup> Prognos för åren 2026-2030 ännu ej fastställt.	<p>Tillskapade kvadratmeter BTA i stationsnära lägen, tusental</p> <table><tr><th>År</th><th>Tillskapade under året, prognos</th><th>Hänfört från tidigare år</th></tr><tr><td>17</td><td>200</td><td>0</td></tr><tr><td>18</td><td>250</td><td>0</td></tr><tr><td>19</td><td>300</td><td>0</td></tr><tr><td>20</td><td>350</td><td>0</td></tr><tr><td>21</td><td>400</td><td>0</td></tr><tr><td>22</td><td>450</td><td>0</td></tr><tr><td>23</td><td>500</td><td>0</td></tr><tr><td>24</td><td>550</td><td>0</td></tr><tr><td>25</td><td>600</td><td>0</td></tr></table>	År	Tillskapade under året, prognos	Hänfört från tidigare år	17	200	0	18	250	0	19	300	0	20	350	0	21	400	0	22	450	0	23	500	0	24	550	0	25	600	0	→ Under perioden tillskapades inga nya kvadratmeter stationsnära BTA. → Flera detalplaner har fått tidplanen för laga kraftvinning senarelagd till kommande år. Det gäller bland annat detalplan C avseende Västlänken station Centralen i Region City i Göteborg som antogs av kommunfullmäktige i december men inte vinner laga kraft förrän 2021.
År	Tillskapade under året, prognos	Hänfört från tidigare år																															
17	200	0																															
18	250	0																															
19	300	0																															
20	350	0																															
21	400	0																															
22	450	0																															
23	500	0																															
24	550	0																															
25	600	0																															
	<b>NRI &gt;75</b> Nöjd Resenärsindex (NRI) totalt över 75 och ingen station under 70 senast år 2020.	<p>Nöjd Resenärsindex (NRI)</p> <table><tr><th>År</th><th>NRI</th></tr><tr><td>2017 <sup>1)</sup></td><td>68</td></tr><tr><td>2018</td><td>72</td></tr><tr><td>2019</td><td>75</td></tr><tr><td>2020</td><td>75</td></tr></table> <sup>1)</sup> Mätning utförd 2016	År	NRI	2017 <sup>1)</sup>	68	2018	72	2019	75	2020	75	→ Nöjd Resenärs-undersökningar genomförs normalt vartannat år och skulle gjorts i år. På grund av pandemin har ingen undersökning genomförts. → Fokus stora delar av året har varit att tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners göra åtgärder för att ge resenärerna bästa möjliga service och trygghet under coronakrisen.																				
År	NRI																																
2017 <sup>1)</sup>	68																																
2018	72																																
2019	75																																
2020	75																																
Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.	<b>500 000 enheter</b> 500 000 enheter hanterade på Jernhusens kombiterminaler år 2026.	<p>Antal hanterade enheter på Jernhusens kombiterminaler, tusental/år</p> <table><tr><th>År</th><th>Antal enheter</th></tr><tr><td>17</td><td>200</td></tr><tr><td>18</td><td>150</td></tr><tr><td>19</td><td>150</td></tr><tr><td>20</td><td>150</td></tr><tr><td>21</td><td>200</td></tr><tr><td>22</td><td>300</td></tr><tr><td>23</td><td>350</td></tr><tr><td>24</td><td>350</td></tr><tr><td>25</td><td>350</td></tr><tr><td>26</td><td>450</td></tr></table>	År	Antal enheter	17	200	18	150	19	150	20	150	21	200	22	300	23	350	24	350	25	350	26	450	→ Under året hanterades 164 000 enheter. Terminalerna i Malmö, Helsingborg och Nässjö ökade sina volymer jämfört med föregående år. Efter en svacka i kvartal två och tre till följd av Covid-19 återhämtade sig intresset för kombitrafik i slutet av året.								
År	Antal enheter																																
17	200																																
18	150																																
19	150																																
20	150																																
21	200																																
22	300																																
23	350																																
24	350																																
25	350																																
26	450																																
HÅLLBARA FASTIGHETER																																	
Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på våra fastigheter till år 2030 från år 2008.	<b>-50 % till 2030</b> Genomsnittligt antal kWh köpt energi per kvadratmeter.	<p>Köpt energi per kvadratmeter, genomsnitt kWh/kvm/år, rullande 12 månader</p> <table><tr><th>År</th><th>Köpt energi per kvadratmeter</th></tr><tr><td>08</td><td>280</td></tr><tr><td>10</td><td>270</td></tr><tr><td>12</td><td>260</td></tr><tr><td>14</td><td>250</td></tr><tr><td>16</td><td>240</td></tr><tr><td>18</td><td>230</td></tr><tr><td>20</td><td>220</td></tr><tr><td>22</td><td>210</td></tr><tr><td>24</td><td>200</td></tr><tr><td>26</td><td>190</td></tr><tr><td>28</td><td>180</td></tr><tr><td>30</td><td>170</td></tr></table> ● Avser helåret 2020	År	Köpt energi per kvadratmeter	08	280	10	270	12	260	14	250	16	240	18	230	20	220	22	210	24	200	26	190	28	180	30	170	→ Periodens utfall är 29 procent lägre än basåret 2008 och 11,1 procent lägre än föregående period. → Genomförda energieffektiviseringsprojekt och aktiv driftoptimering ger fortsatt tydligt minskad energianvändning. Färre resenärer och begränsade öppettider i butiker till följd av pandemin har också viss effekt.				
År	Köpt energi per kvadratmeter																																
08	280																																
10	270																																
12	260																																
14	250																																
16	240																																
18	230																																
20	220																																
22	210																																
24	200																																
26	190																																
28	180																																
30	170																																
Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.	<b>Alla byggnader</b> Alla uppvärmda byggnader (A <sub>temp</sub> 10°C) större än 300 kvm där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter (cirka 150 byggnader) ska vara klassade år 2020. Undantag: byggnader som senast 2025 utgått ur Jernhusens bestånd.	<p>Klassade/certifierade fastigheter per år</p> <table><tr><th>År</th><th>Antal byggnader</th></tr><tr><td>2014</td><td>5</td></tr><tr><td>2015</td><td>5</td></tr><tr><td>2016</td><td>5</td></tr><tr><td>2017</td><td>5</td></tr><tr><td>2018</td><td>40</td></tr><tr><td>2019</td><td>35</td></tr><tr><td>2020</td><td>40</td></tr></table>	År	Antal byggnader	2014	5	2015	5	2016	5	2017	5	2018	40	2019	35	2020	40	→ Under året har sammanlagt 39 byggnader miljöklassats eller certifierats. → Efter systematiskt arbete under flera år är därmed nu hela Jernhusens bestånd är klassat eller certifierat i enlighet med det här målet.														
År	Antal byggnader																																
2014	5																																
2015	5																																
2016	5																																
2017	5																																
2018	40																																
2019	35																																
2020	40																																
	<b>Noll markföroreningar 2025</b> Noll markföroreningar med negativ påverkan på människor och miljö år 2025.	<p>Antal återstående fastigheter att säkerställa</p> <table><tr><th>År</th><th>Antal fastigheter</th></tr><tr><td>17</td><td>160</td></tr><tr><td>18</td><td>150</td></tr><tr><td>19</td><td>140</td></tr><tr><td>20</td><td>130</td></tr><tr><td>21</td><td>120</td></tr><tr><td>22</td><td>110</td></tr><tr><td>23</td><td>100</td></tr><tr><td>24</td><td>90</td></tr><tr><td>25</td><td>80</td></tr></table> ■ Säkerställda under året, prognos ■ Hänfört från tidigare år	År	Antal fastigheter	17	160	18	150	19	140	20	130	21	120	22	110	23	100	24	90	25	80	→ Under året har sex fastigheter säkerställts vara fria från markföroreningar som utgör fara för människor och miljö. → Sammanlagt har drygt 90 000 kvadratmeter sanerats under året. Både schaktsanering och in-situsanering används i flera pågående saneringar.										
År	Antal fastigheter																																
17	160																																
18	150																																
19	140																																
20	130																																
21	120																																
22	110																																
23	100																																
24	90																																
25	80																																

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL	KOMMENTAR																																
HÅLLBARA AFFÄRER																																			
Jernhusen ska ha inköp från kvalitetssäkrade leverantörer och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.	<b>80 %</b> 80 procent av Jernhusens inköpsvolym ska vara kvalitetssäkrad i hållbarhetshänseende genom leverantörsuppföljning.	<p>Kvalitetssäkring av leverantörer, antal och procent av inköpsvolym (linje)</p> <table> <tr><th>År</th><th>Antal</th><th>%</th></tr> <tr><td>2016</td><td>150</td><td>40</td></tr> <tr><td>2017</td><td>180</td><td>45</td></tr> <tr><td>2018</td><td>220</td><td>55</td></tr> <tr><td>2019</td><td>250</td><td>65</td></tr> <tr><td>2020</td><td>300</td><td>60</td></tr> </table>	År	Antal	%	2016	150	40	2017	180	45	2018	220	55	2019	250	65	2020	300	60	<p>→ 260 leverantörer, motsvarande 60 procent av inköpsvolymen, har genomgått Jernhusens hela kvalitets-säkring. Därutöver har ytterligare 74 leverantörer genomgått den interna utvärderingen. Totalt hade Jernhusen cirka 1 500 leverantörer under 2020.</p> <p>→ Få större inköp gör att andelen av inköpsvolymen mätt i kronor är lägre än målet.</p>														
År	Antal	%																																	
2016	150	40																																	
2017	180	45																																	
2018	220	55																																	
2019	250	65																																	
2020	300	60																																	
	<b>100 % gröna avtal</b> Alla hyresavtal som nytecknas eller omförhandlas ska vara gröna.	<p>Andel gröna/hållbara hyresavtal, procent</p> <table> <tr><th>År</th><th>Andel procent</th></tr> <tr><td>2017</td><td>20</td></tr> <tr><td>2018</td><td>80</td></tr> <tr><td>2019</td><td>100</td></tr> <tr><td>2020</td><td>110</td></tr> </table>	År	Andel procent	2017	20	2018	80	2019	100	2020	110	<p>→ 80 av 80 tecknade lokalhyresavtal som faller inom definitionen av målet hade grön bilaga.</p>																						
År	Andel procent																																		
2017	20																																		
2018	80																																		
2019	100																																		
2020	110																																		
Jernhusen ska ha nöjda kunder.	<b>NKI över 75</b> Nöjd Kundindex (NKI) ska vara över 75 senast år 2030.	<p>Nöjd Kundindex (NKI)</p> <table> <tr><th>År</th><th>NKI</th></tr> <tr><td>16</td><td>60</td></tr> <tr><td>17</td><td>64</td></tr> <tr><td>18</td><td>65</td></tr> <tr><td>19</td><td>65</td></tr> <tr><td>20</td><td>66</td></tr> <tr><td>21</td><td>66</td></tr> <tr><td>22</td><td>66</td></tr> <tr><td>23</td><td>66</td></tr> <tr><td>24</td><td>66</td></tr> <tr><td>25</td><td>66</td></tr> <tr><td>26</td><td>66</td></tr> <tr><td>27</td><td>66</td></tr> <tr><td>28</td><td>66</td></tr> <tr><td>29</td><td>66</td></tr> <tr><td>30</td><td>66</td></tr> </table>	År	NKI	16	60	17	64	18	65	19	65	20	66	21	66	22	66	23	66	24	66	25	66	26	66	27	66	28	66	29	66	30	66	<p>→ Årets NKI-resultat blev 64 och ligger därmed kvar på samma nivå som föregående år.</p> <p>→ Det är ett starkt resultat under rådande pandemi och är en bekräftelse på att Jernhusens intensiva samarbete med hyresgästerna för att både på kort och lång sikt hantera effekterna av coronakrisen uppskattas.</p>
År	NKI																																		
16	60																																		
17	64																																		
18	65																																		
19	65																																		
20	66																																		
21	66																																		
22	66																																		
23	66																																		
24	66																																		
25	66																																		
26	66																																		
27	66																																		
28	66																																		
29	66																																		
30	66																																		
Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.	<b>Plats 1-3</b> Topp tre i Nyckeltalsinstitutets Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI).	<p>Placering i Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)</p> <table> <tr><th>År</th><th>Placering</th></tr> <tr><td>2017</td><td>4</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1</td></tr> <tr><td>2019</td><td>1</td></tr> <tr><td>2020</td><td>2</td></tr> </table> <p>■ Målnivå</p>	År	Placering	2017	4	2018	1	2019	1	2020	2	<p>→ För tredje året i rad blev Jernhusen utsedd till Sveriges mest attraktiva arbetsgivare i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning. Det visar på goda arbetsvillkor.</p>																						
År	Placering																																		
2017	4																																		
2018	1																																		
2019	1																																		
2020	2																																		
	<b>Ett över genomsnittet</b> Resultat minst ett över branschens genomsnitt i Employee Net Promoter Score (eNPS).	<p>Resultat i Employee Net Promoter Score (eNPS)</p> <table> <tr><th>År</th><th>eNPS</th></tr> <tr><td>2017</td><td>5</td></tr> <tr><td>2018</td><td>15</td></tr> <tr><td>2019</td><td>15</td></tr> <tr><td>2020</td><td>20</td></tr> </table> <p>■ Målnivå</p>	År	eNPS	2017	5	2018	15	2019	15	2020	20	<p>→ Utfallet i årets medarbetarundersökning ökade till +33 från +14 på en skala från -100 till +100. Genomsnittet för branschen var +12. Även övriga index som Ledarskapsindex ökade.</p> <p>→ Till följd av coronakrisen har stora delar av personalen distansarbetat sedan i våras. eNPS-resultatet och det positiva utfallet i Distansarbetsindex betyder att majoriteten tycker att arbetsmiljön varit god.</p>																						
År	eNPS																																		
2017	5																																		
2018	15																																		
2019	15																																		
2020	20																																		

● Historiskt utfall ● Periodens utfall ● Prognos



# Våra intressenter och deras prioriteringar

Jernhusens fastigheter är en del av många människors vardag och av utvecklingen av våra städer. Därför är det många som bryr sig om hur vi sköter och utvecklar vår verksamhet. För att kunna göra rätt prioriteringar för vi en kontinuerlig dialog med alla våra intressenter.

Hösten 2018 genomfördes en bred intressentdialog med djupintervjuer. Bland de frågor som lyftes då hängde flera samman med hållbart företagande och affärsetik. Intressenterna ansåg även att vi kunde göra mer i klimatfrågan i alla delar av vår verksamhet. I den löpande dialog vi har haft med våra intressenter under det gångna året har klimatfrågan fortsatt att stå högt upp på agendan.

I den fördjupade väsentlighetsanalys på miljöområdet som genomfördes i slutet av 2019 identifierades betydande risker och möjligheter för påverkan på miljö och klimat inom områdena Energi, Material, Avfall och Transporter. Under 2020 har vi arbetat med att ta fram nya strategiska mål för hållbart värdeskapande för att i högre grad ta hänsyn till miljö och klimat, både i rollen som fastighetsförvaltare och som byggherre.

I december 2020 fattade styrelsen beslut om det första hållbarhetsmålet: Jernhusens verksamhet ska ha halverat klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045. Målet mäts i koldioxidekvivalenter och kommer att redovisas framöver.

Under året har vi även fördjupat väsentlighetsanalysen avseende sociala aspekter. Sett till innehållet i våra fastigheter är vi en unik aktör med ett socialt ansvar som spänner över ett brett område. Värderingen av de sociala aspekterna har resulterat i följande områden som kommer att prioriteras i det fortsatta arbetet:

- **Säkert** – minska risken för olyckor
- **Sunt** – arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter
- **Tryggt** – förbättra upplevd trygghet på stationerna

Det andra hållbarhetsmålet som vi kommer att arbeta med framöver är att ingen ska bli allvarligt skadad på grund av Jernhusens verksamhet, definierat som skada som kräver minst 24 timmars sjukhusvård.

Det tredje hållbarhetsmålet handlar om lönsam tillväxt och beslutades av Intressenten ägaren vid årsstämman 2020. Jernhusens mål för lönsam tillväxt är en totalavkastning om minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.

## Höga krav på leverantörer

En förutsättning för verksamheten är alla våra leverantörer. Under 2020 gjordes inköp för 1,1 miljarder kronor från nära 1 500 leverantörer. De 300 största leverantörerna står för cirka 86 procent av inköpsvolymen.

Flera av Jernhusens leverantörer är strategiskt viktiga samarbetspartners för att möta hyresgästernas och resenärers förväntningar. Hit hör driftspersonal, lokalvårdare och bevaknings- och väktarservice.

Våra inköp sker mestadels 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. Inköp sker både i förvaltningsverksamheten och i utvecklingsprojekten. I våra byggprojekt, precis som i alla andras, finns risk för exempelvis korruption och åsidosatt arbetsrätt.

Jernhusens uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och utgår från ILO:s kärnkonventioner, FN:s Global Compact och FN:s barnkonvention. Uppförandekoden omfattar både miljöpåverkan och sociala förhållanden vid materialframställning och entreprenader samt hur tjänsteleverantörer beaktar mänskliga rättigheter.

## KVALITETSSÄKRADE LEVERANTÖRER

För att reducera riskerna kring hur produkter eller tjänster framställs och för att förbättra kvaliteten i leveranserna utvärderas de strategiskt viktigaste leverantörerna varje år. Kvalitetssäkringen sker genom ett digitalt frågeformulär där både leverantören och Jernhusen svarar på frågor. Resultatet tillsammans med en kreditbedömning vägleder oss vid val av leverantör. Revisioner görs i utvecklingsprojekt som överstiger 150 miljoner kronor.

## Så arbetar Jernhusen med hållbarhet

Jernhusens verksamhet är i sig en hållbar affär eftersom vi bidrar till kollektivt resande och godstrafik på järnväg. Dessutom tar vi ansvar för att den dagliga driften och våra affärer drivs på ett hållbart sätt.

Illustrationen visar våra många intressentgrupper och exempel på aktörer som ingår i dessa (orange och grå ring). De aspekter av vår verksamhet som intressenterna anser vara särskilt väsentliga är placerade som nyckelord utanför ringarna. Där redovisas även några av de mätetal som vi använder på hållbarhetsområdet för att följa upp våra hållbarhetsmål (orange text), liksom vårt förhållningssätt till ett antal områden som intressenterna prioriterar (grå text). Beskrivningen av de sju hållbarhetsmålen som har gällt till och med år 2020 återfinns här till höger. Från och med 2021 ersätts dessa av nya mål.





# Mångsidig affär med resenären i centrum

Välskötta och trygga stationer, med ett brett utbud av service, bidrar till att fler vill resa med tåg. Den pågående coronakrisen har dock minskat resandet, vilket har slagit hårt mot stationernas hyresgäster. Vår ambition är att stationerna trots detta ska bibehålla sin attraktionskraft.

Jernhusen äger 37 av Sveriges största järnvägsstationer. Därtill ansvarar vårt helägda dotterbolag Svenska Reseterminaler för ytterligare cirka 100 väntsalar.

Affärsområdets kunder är hyresgästerna på stationerna, till exempel butiker, kaféer och restauranger, och trafikföretagen som kör tågen mellan våra stationer. I stationsnära lägen har vi även kontors- och hotellfastigheter. Vår uppgift är att göra stationsområdena så attraktiva och effektiva som möjligt för alla besökare, för att på så sätt skapa ett större kundunderlag för våra hyresgäster.

### MINSKAT RESANDE

Det minskade resandet under coronakrisen har haft stor effekt på hur många som besöker våra stationer, vilket i sin tur har påverkat stationernas butiker, restauranger och kaféer. Många av hyresgästerna i Jernhusens stationer har haft avsevärt lägre intäkter än tidigare, med en ansträngd ekonomisk situation som följd. Av den anledningen har vi valt att stödja dem med rabatter och genom att bevilja uppskov med hyresbetalningar.

Jernhusens rörliga intäkter på stationerna, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter och annat, har också påverkats negativt av det minskade resandet. En betydande andel av våra hyresintäkter kommer dock från kontorslokaler där vi hittills inte har upplevt någon minskad efterfrågan.

Den nedgång i resande vi sett under året bedömer vi trots allt som tillfällig och vår tro är att situationen kommer att återhämta sig. Vål fungerande stationer är en viktig del i denna återhämtning.

Våra stationer ska vara trevliga, trygga och funktionella. Det gör det kollektiva resandet i Sverige till ett attraktivt alternativ.

Åsa Dahl  
Affärsområdeschef Stationer

### SERVICE PÅ STATIONEN

Våra fastigheter spelar en viktig roll för en stor del av de människor som dagligen reser med tåg. Många kontorsarbetsplatser och hotell i stationsområdet gör också att besökarna på stationen blir fler, vilket är positivt för våra övriga hyresgäster.

Våra stationer har ett väl utvecklat serviceutbud och upplevs generellt som trygga miljöer. Vål förvaldade stationer ökar såväl våra intäkter som fastigheternas värde. Dessutom bidrar det till ett ökat kollektivt resande.

Jernhusen har en kunnig organisation för att hantera alla de olika funktioner som en station rymmer, till exempel service, toaletter och väntsal. Vi har även kunskap om de speciella utmaningar det innebär att skapa hållbar mobilitet, det vill säga en välfungerande transportnod som underlättar byten mellan olika transportslag.

### DRIFT OCH UNDERHÅLL

Jernhusens medarbetare arbetar huvudsakligen med ekonomisk och teknisk

### Händelser 2020

- Coronakrisen har inneburit stora intäktsbortfall för många hyresgäster i stationerna. Jernhusen har i nära dialog med dessa erbjudit hyreslättnader och betalningsuppskov.
- Den nya kontorsfastigheten Foajén vid Malmö central invigdes i januari.
- Jernhusen blev medlem i järnvägens världsorganisation UIC (Union Internationale des Chemins de Fer).
- Fortsatt minskad energiförbrukning.
- Avtal med landstäckande driftleverantör.

# 100 %

Alla nytecknade hyresavtal 2020 var gröna.

Stationer i siffror	2020	2019
Antal stationer	37	37
Antal fastigheter	90	93
Antal väntsalar	133	133
Fastighetsintäkter, MSEK	790	943
Rörelseresultat, MSEK	-34	1 085



### STATIONEN SOM MÖTESPLATS.

För många är tågstationer sinnenbilden för möten, men stationerna erbjuder även service för människor som rör sig i närområdet, vilket ytterligare bidrar till kundflödet hos våra hyresgäster. (Bilderna är tagna före coronakrisen.)

- 1 Stockholms Centralstation
- 2 Malmö Centralstation
- 3 Stockholms Centralstation
- 4 Malmö Centralstation





förvaltning av fastigheterna. Driftspersonal, lokalvårdare, bevaknings- och väktarservice upphandlas av externa leverantörer.

Den dagliga skötseln av stationer och fastigheter är A och O för oss och våra hyresgäster. Under året tecknade vi ett nytt landsomfattande avtal med vår driftleverantör. Ett gott samarbete med driftleverantören borgar för en hög kvalitet på de levererade tjänsterna.

Vi arbetar även kontinuerligt med underhåll för att säkerställa att vi har ett fastighetsbestånd som håller över tid. Under perioden då stationerna har haft avsevärt färre besökare har vi haft möjlighet att storstäda och utföra reparations- och målningsarbeten. Vid Stockholms Centralstation genomförde vi planerade underhållsarbeten under sommaren då Trafikverket gjorde arbetet med den så kallade Getingmidjan.

## FRAMTIDSSÄKRADE STATIONER

I takt med att samhället och resandet utvecklas moderniserar vi stationerna. Obemannade butiker och olika typer av service kopplat till digitala tjänster är exempel på vad som kan komma att erbjudas på sikt. Kravet på stationernas funktioner påverkas även av förändrade vanor, till exempel den ökade användningen av elsparkcyklar.

## NÖJDA KUNDER

Vi vill vara den självklara partnern till våra hyresgäster och mäter deras uppfattning om oss genom en årlig undersökning. Sedan 2019 är ett av våra strategiska hållbarhetsmål att nå index 75. Historiskt har Nöjd Kundindex (NKI) för hela Jernhusen legat i intervallet 60-65 och utfallet 2020 blev 64 (64). För affärsområde Stationer var resultatet 64 (65).

Den svåra situation som många av våra hyresgäster på stationerna har drabbats av i samband med coronakrisen har medfört en fördjupad dialog mellan Jernhusen och hyresgästerna. Dialogen har gett oss en djupare insikt i kundernas affärsförutsättningar.

## TRYGGHET PÅ STATIONEN

Ingen människa ska skadas i vår verksamhet eller som en följd av den verksamhet vi bedriver. Under året har vi fördjupat arbetet med trygghets- och säkerhetsfrågorna och identifierat områden som ska bidra till att göra stationerna ännu säkrare. I detta har våra ordningsvakter en

viktig funktion och vi samarbetar dessutom med polisen och Trafikverket för att skydda resenärer, besökare och hyresgäster.

Jernhusen arbetar även med olika trygghetsskapande åtgärder. Under året har vi till exempel i ett pilotprojekt på Stockholms Centralstation testat en app som användare i vår miljö kan aktivera vid otrygghet eller en incident och därigenom direkt påkalla uppmärksamhet från kameror och bevakningspersonal.

Alla människor som vistas i våra miljöer ska mötas med respekt och vi anser att det är professionella aktörer som hanterar detta bäst. I Stockholm har samarbetet med Stockholms Stadsmission och deras Nattjour utvecklats och involverar nu även socialtjänsten i staden. Detta är en viktig del i vårt långsiktiga arbete med social hållbarhet.

## MILJÖCERTIFIERING

Vårt systematiska arbete för att erbjuda alla hyresgäster lokaler med bra miljöprestanda och goda arbetsmiljöer har pågått i många år. I delar av det äldre beståndet kräver det att byggnader renoveras för att uppfylla dagens krav och förväntningar inom energi och inomhusmiljö samt att eventuella inbyggda ohälsosamma material hanteras.

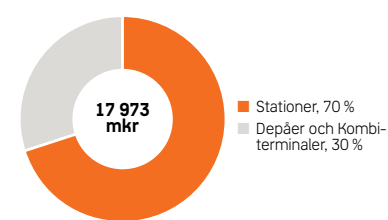
Kvalitetshöjningarna följs upp genom certifiering enligt BREEAM. Under 2020 har arbetet slutförts och alla stationsbyggnader som ingår i vårt långsiktiga innehav är nu certifierade eller klassade. Detta är också ett av våra hållbarhetsmål som härmed har uppnåtts.

## MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

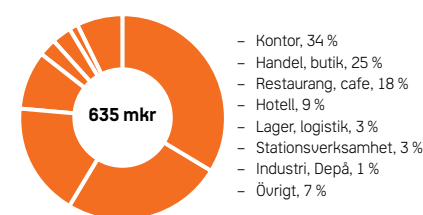
Jernhusens mål är att halvera användningen av köpt energi till fastigheterna till år 2030 jämfört med 2008. Energianvändningen under 2020 var 29 procent lägre än 2008 och elva procent lägre än 2019.

All el som Jernhusen köper in är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor. Det systematiska energieffektiviseringsarbetet utgår från energinventeringar och driftoptimering. Utifrån dessa tar vi fram prioriterade åtgärder för respektive fastighet. Implementeringen sker löpande och ofta i samband med andra åtgärder som ombyggnationer och investeringar i nya tekniska system. Under året minskade energianvändningen av värme i våra byggnader med 15 procent.

## Stationers andel av Jernhusens totala fastighetsvärde



## Andel av hyresvärde per lokaltyp, Stationer



## SVENSKA RESETERMINALER

Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler ansvarar för cirka 130 väntsalar runt om i Sverige, i stationer som ägs både av Jernhusen och av andra fastighetsägare. Företaget fungerar som en länk mellan stationernas ägare och trafikföretagen och sköter avtal och upphandlingar. För trafikföretagen underlättar det att endast ha en samarbetspartner och resenärernas upplevelse förbättras.



**GOD BELYSNING.** På Stockholms Centralstation har vi under året bytt ut och kompletterat med ny och mer energieffektiv belysning. Resultatet är en bättre belyst och därmed tryggare station som dessutom tydligare visar byggnadens fina armaturer.



## Stationsguiden visar helheten

För att en station ska fungera bra måste alla delar fungera. Som stöd i vårt arbete med att utveckla stationerna har vi verktyget Stationsguiden som definierar fem viktiga områden för en bra station:

- Stationsområdet är en välfungerande transportnod.
- Stationsområdet är en integrerad del av staden.
- Stationen har ett attraktivt utbud som hjälper resenären i vardagen.
- Stationen är en säker, ren och trygg plats som är tillgänglig för alla.
- Den inre stationsmiljön är välfungerande och attraktiv.

Stationsguidens helhetsperspektiv utgår från resenären och hjälper oss att systematiskt tydliggöra prioriterade förbättringsområden, exempelvis fler sittplatser, förbättrad skyltning, förändrade öppettider och nya butikskoncept. Resenärernas behov kan även leda till att vi startar dialoger med kommuner och transportaktörer, för att till exempel underlätta byten mellan transportslag.

De första analyserna med hjälp av Stationsguiden genomfördes i början av 2020, med planerad implementering av förbättringar under 2021. Analysarbetet har dock försenats på grund av coronakrisen.



# Efterfrågan ökar på depåerna

Utöver stationer och stationsområden äger vi även anläggningar för tågunderhåll och omlastning av gods. En stark långsiktig trend med ökat tågresande gör att den svenska tågflottan växer, och att tågföretagen på sikt behöver större och modernare kapacitet för underhåll.

Depåer ligger på orter med stora trafikflöden nära järnvägens större transportnoder. Förenklat uttryckt erbjuder depåerna uppställningsplatser och verkstäder för persontåg och godståg, medan kombiterminalerna är omlastningsplatser för gods till och från järnväg.

Både depåer och kombiterminaler är produktionsanläggningar, vilket innebär att fastigheterna innehåller specialutrustning för olika ändamål. Liksom övriga Jernhusen drivs de på marknadsmässiga villkor.

### DEPÅERNAS ROLL

**9** Jernhusens depåer är anläggningar med högt teknikinnehåll dit tåg körs för tvätt, städning, service, reparationer eller modernisering. Våra 21 depåer motsvarar knappt hälften av Sveriges totala bestånd. Anläggningar för lättare och återkommande underhåll ligger närmast tågens ordinarie rutter, medan mer omfattande reparationer utförs på större avstånd från huvudlinjerna. Den största depån finns i Hagalund utanför Stockholm.

Våra hyresgäster på depåerna är i vissa fall underhållsleverantörer och i andra fall trafikföretagen själva, som sedan handlar upp egna leverantörer. Euromaint och SJ är de största kunderna i respektive kategori. Jernhusen förvaltar och utvecklar depåerna i nära dialog med kunderna och tar ansvar för byggnader, tyngre utrustning

”*Depåerna är högspecialiserade produktionsanläggningar som drivs för att öka det kollektiva resandet. Vi arbetar också med att styra om gods från väg till järnväg.*”

Micael Svensson  
Affärsområdeschef Depåer och Kombiterminaler

samt infrastruktur i form av spår till och från järnvägens huvudstråk. Utrustningen omfattar exempelvis traverser, hjulsvarvar och tvättanläggningar. Vi erbjuder även själva i viss mån underhållstjänster genom samarbetspartners.

### EXPANSION VÄNTAR

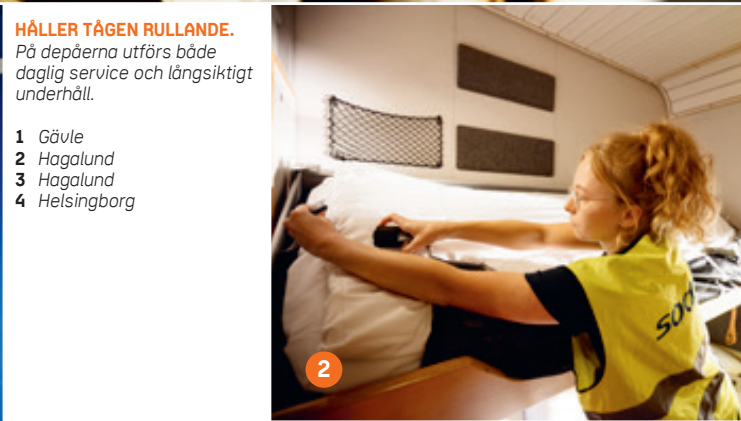
Den svenska tågflottan beräknas öka, eftersom marknaden för personresor ökar. Det medför i sin tur en kraftigt ökad efterfrågan på depåkapacitet framöver. De största ökningarna planeras inom de olika regiontrafikbolagen. Dessa bolag är Jernhusens kunder. Samtidigt utgör de konkurrenter, i de fall de bygger egna depåer för underhåll av sina fordon.

På depåerna dominerar persontågen verksamheten, och tågföretagen inom detta segment har under året drabbats av minskade intäkter på grund av coronakrisen. Inom

### → Händelser 2020

- Nära samarbete med kunderna under coronakrisen.
- Hyreslättnader och betalningsuppskov till tågföretag kopplat till coronakrisen.
- Inledd utbyggnad av depån i Sävenäs.
- Fortsatt utveckling av fastigheterna, exempelvis i Fjällbo.

Depåer och kombiterminaler i siffror	2020	2019
Antal underhållsdepåer/antal kombiterminaler	21/5	22/5
Antal fastigheter	56	59
Fastighetsintäkter, MSEK	662	686
Rörelseresultat före värdeförändringar, MSEK	433	508
Antal hanterade enheter, kombiterminaler	164 000	161 000





Jernhusens depåverksamhet har vi dock inte upplevt några större neddragningar av produktionen, eftersom många tåg ändå gått i trafik. Trots att året inte har varit normalt har vi heller inte sett att tågforetagens expansionsplaner justerats, även om det finns risk för att de förskjuts lite längre fram i tiden.

### KOMBITERMINALER FÖR GODS

**9** Vid kombiterminaler lyfts gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg för att sedan transporteras vidare. Det är ett transportsätt som passar bland annat för snabbbrörliga konsumtionsvaror, eftersom transporten går direkt från en punkt till en annan och oftast på natten. Godset kan då transporteras till kund på morgonen.

Jernhusen har fem välutvecklade kombiterminaler längs de svenska godsstråken i storstäder och vid trafiknoder. Störst kapacitet finns i Malmö och Stockholm Årsta. Vi är ensamma i Sverige om att ha ett sammanhängande nät av terminaler.

Medan Jernhusen erbjuder kapaciteten på terminalerna bedrivs själva verksamheten av terminaloperatörer, som antingen är logistikföretag med egna kunder eller större företag som hanterar sina egna transporter. Jernhusens uppgift är att se till att spårområden och byggnader fungerar och inte utgör flaskhalsar för hållbara transporter. Intäkterna baseras på antalet hanterade enheter. Vi är även en aktiv part med kunskap om helheten som söker och driver nya lösningar för att styra om gods från väg till järnväg.

Om tåget står för de långväga transporterna innebär det färre lastbilar på vägarna, vilket ger lägre koldioxidutsläpp, mindre trängsel och säkrare trafik. Trots fördelarna är tillväxten för godstransporter långsam och konkurrenssituationen gentemot lastbilar ogynnsam. Ytterst har oftast beställaren av transporten ansvaret för valet av transportslag.

Volymen på Jernhusens kombitrafik har inte påverkats i någon betydande omfattning av coronakrisen.

### MODERNISERING PÅGÅR

Depåbyggnaderna varierar kraftigt i ålder – några byggdes redan i slutet av 1800-talet – och innehåller olika typer av verksamhet.

Därför varierar behoven av skötsel och underhåll. På en mer övergripande nivå arbetar vi intensivt med äldre fastigheter med omfattande moderniseringar. I takt med att tågen förändras måste även depåfastigheterna göra det. Nya depåfastigheter behöver vara både högre och längre. De erbjuder även en bättre arbetsmiljö. Jernhusen bygger om depåerna i samråd med våra kunder. Vid Sävenäsdepån i Göteborg pågår en större utbyggnad för att möta efterfrågan från Västtrafik, som ansvarar för den regionala kollektivtrafiken.

Jernhusen har även utvecklat fastigheterna vid kombiterminalerna de senaste åren, bland annat genom att installera kranar i Malmö och Årsta, vilket ger stora miljömässiga fördelar i förhållande till de tidigare använda truckarna.

### SÄKERHET PRIORITERAT

**8** Depåer och kombiterminaler är miljöer med verkstadsutrustning, järnvägsspår och kontaktledningar. Säkerhetsfrågorna är i fokus med hjälp av tydliga mål, uppföljning och utbildning. Identifierade riskområden följs noga i vår övervakningsprocess via ett antal säkerhetsindikatorer. Ett systematiskt arbetsmiljöarbete är integrerat i verksamheten och under 2021 börjar interna säkerhetsbesök att genomföras. Jernhusen ska vara säkert, sunt och tryggt för alla.

### NOLL MARKFÖRORENINGAR

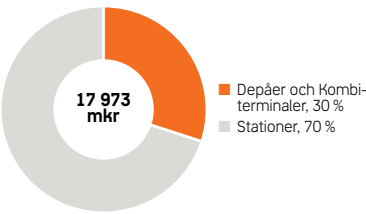
**15** I anslutning till främst depåer innehåller Jernhusens fastighetsbestånd vissa markföroreningar som uppstått genom historien till följd av tidigare olyckor eller obetänksamhet. Jernhusen kartlägger och hanterar dessa proaktivt. Fokus ligger på platser där det kan finnas risk för läckage till vatten eller liknande känsliga platser.

### ENERGIBESPARINGAR

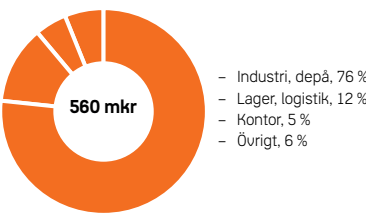
**13** Jernhusen arbetar kontinuerligt för att minska energianvändningen. All el är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor.

Under året har vi genomfört ett antal energieffektiviserande åtgärder, exempelvis tilläggsisolerat fönster och bytt ett stort antal gamla armaturer mot LED-belysning. Läs mer på sid 20.

### Depåer och kombiterminalers andel av Jernhusens totala fastighetsvärde

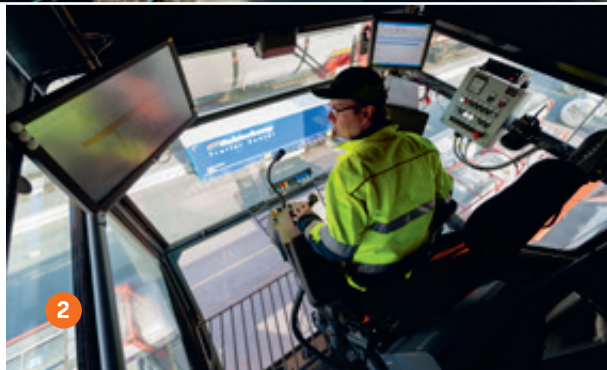


### Andel av hyresvärde per lokaltyp, Depåer och kombiterminaler



**FÖR HÅLLBARA GODS-TRANSPORTER.** På kombiterminalerna lastas containrar och trailers om till och från järnväg.

- 1 Malmö kombiterminal
- 2 Stockholm Årsta
- 3 Stockholm Årsta
- 4 Malmö kombiterminal





# Stor potential i framtida projekt

Projektutveckling är avgörande för våra möjligheter att skapa fler kollektivtrafikhärla arbetsplatser och bostäder samt en ekonomiskt hållbar verksamhet. Genom att ta vara på potentiella värden i mark och byggnader säkrar vi intäkter till arbetet med att få fler att välja tåget runtom i Sverige.

Jernhusen driver utvecklingsprojekt som främjar järnvägens funktion och attraktivitet. Att bedriva arbete nära spår är komplext, och Jernhusen besitter här en unik kompetens. Sedan Jernhusen bildades 2001 har vi haft en betydande fastighetsportfölj med byggnader och mark. Genom att aktivt arbeta med utvecklingen av våra fastigheter förädlar vi värdet av tillgångarna. Vi utvecklar stationer och stationsnära fastigheter samt depåer och kombiterminaler. Däremot bygger vi inte bostäder, utan avyttrar byggrätter för bostäder till andra aktörer.

## DETALJPLANER NÄRA I GÖTEBORG

**9** I Göteborg börjar Jernhusens största utvecklingsprojekt Region City ta form vid och på Västlänken, den nya järnvägen i tunnel under stadens centrala delar. Arbetet kommer att prägla utvecklingsverksamheten de närmaste åren. En helt ny stadsdel skapas mellan Göteborgs Centralstation och Västlänkens nya stationer, med stationsentréer, kontor, bostäder och ytor för handel och service. Den nya stadsdelen ska knyta ihop och underlätta byte mellan olika trafikslag, samtidigt som den blir en mötesplats för hela regionen.

Den första av två detaljplaner för Region City vann laga kraft i början av 2021 och vid årsskiftet 2026/2027 ska resenärer börja använda den nya stationen.

## FÖRSLAG FÖRBEREDS I STOCKHOLM

**9** I Stockholm pågår förberedelser för att fylla ett stort tomrum i stadsbilden genom att däcka över spårområdet vid Stockholms Centralstation. Jernhusen, Trafikverket och

Utvecklingsprojekten bidrar till att Jernhusens kärnaffär står starkare på lång sikt.

Cecilia Pettersson  
Affärsområdeschef Projektutveckling

Stockholms Stad arbetar tillsammans för att utreda hur området kan utvecklas ovan och under överdäckningen. Under 2020 togs de första steg som i början av 2021 ledde till att fyra arkitektteam valdes ut för att ge förslag på planområdets struktur, funktioner och övergripande gestaltning.

## MALMÖ PRISBELÖNT

**13** I Malmö segrade det nyinflyttade kontorshuset Foajén i kategorin Årets Breeam-byggnad i Sweden Green Building Awards för hållbart samhällsbyggande. Utöver Breeam Excellent är Foajén certifierad enligt WELL nivå Guld som fokuserar på människors välmående.

## ÖVRIGA PROJEKT I URVAL

**12** Under mars tecknades avtal med det kommunala bostadsbolaget MKB Fastighets AB om förvärv av Jernhusens fastighet i Ellstorp, Malmö. MKB kommer därmed att fortsätta driva detaljplanen, som bedöms vinna laga kraft under 2021. På området planeras det för upp emot 600 nya bostäder, en förskola samt parkering och handel. I Karlstad pågår planarbete för ett utbyggt resecentrum som blir ett nav för allt resande

## Händelser 2020

- Tillstyrkta detaljplaner i Göteborg (varav en lagakraftvunnen i januari 2021)
- Foajén i Malmö utsedd till Årets Breeam-byggnad
- Försäljning av bostadsmark vid Ellstorp i Malmö till MKB
- Planavtal tecknat i Liljeholmen
- Pågående utbyggnad av depån i Sävenäs



CENTRALSTADEN, STOCKHOLM. Förberedelser pågår för den planerade överdäckningen av spårområdet vid Stockholms Centralstation.

## Jernhusens utvecklingsprojekt i urval

### Investeringsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Göteborg	Sävenäs Depå	●●●●○ Systemhandlingar, bygglov	4 900	Tillbyggnad verkstad, kontor
			4 900	

### Markutvecklingsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Göteborg	RegionCity	●●●○○○ Granskning	155 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	●●●○○○ Granskning	15 000	Station, kontor
Lund	DP Spoletorp	●●●○○○ Planbesked	35 000	Station, kontor, bostäder
Malmö	Ellstorp	●●●○○○ Granskning	67 000	Bostäder
Malmö	Kirseberg	●●○○○○○ Fördjupad översiktsplan	100 000	Bostäder
Stockholm	Centralstaden	●●●○○○ Planbesked	150 000	Station, kontor
Ångelholm	Ångelholm stationsområde	●●●○○○ Samråd	14 000	Bostäder
Örebro	Örebro CU-staden	●●●○○○ Planbesked	130 000	Bostäder, förskola, skola
			666 000	

### PROJEKTETS FASER

Att arbeta med utvecklingsprojekt är en lång och tidskrävande process. Hänsyn ska tas till många olika intressen i samhället, från att de

första utvecklingsidéerna av ett område presenteras till dess att en byggnad står färdig för inflyttning.

●○○○○○

#### Projektidé

- Affärsutveckling
- Kundönskemål
- Kommunala planer

●●○○○○

#### Översiktlig planering

- Översiktsplan
- Fördjupad översiktsplan
- Planprogram

●●●○○○

#### Detaljplanarbete

- Planbesked
- Samråd
- Granskning
- Antagande
- Laga kraft

●●●○○○

#### Projektering

- Programhandlingar
- Systemhandlingar
- Bygghandlingar
- Bygglov

●●●●○○

#### Byggnade

- Markberedning
- Byggnation
- Hyresgäst-anpassning

●●●●●○

#### Förvaltning

- Inflyttning
- Underhåll
- Hyresgäst-anpassning



när all busstrafik kopplas ihop med tågtrafiken. Det planeras även för stationsnära kontor. Resecentrum beräknas börja byggas 2022 och stå klart 2025.

I direkt anslutning till Flemingsbergs station söder om Stockholm undersöker Jernhusen möjligheterna till utbyggda stationsfunktioner samt kontor. En ny detaljplan bedöms vinna laga kraft tidigast sommaren 2021.

För Liljeholmen intill Södermalm i Stockholm har planavtal tecknats, vilket innebär att arbetet med planprogrammet kan börja. Denna fas beräknas ta tre år och därefter vidtar detaljplan. Ett samarbetsavtal har även tecknats med exploateringskontoret i Stockholms stad, eftersom staden också äger mark inom planområdet.

UTÖKAD DEPÅKAPACITET

12

13

Vid Jernhusens depåer för tågunderhåll ökar efterfrågan på kapacitet

eftersom flera tågoperatörer utökar sina tågflottor.

Vid Sävenäsdepån i Göteborg utökar Jernhusen kapaciteten för Västrafrik, som ansvarar för kollektivtrafiken i Västra Götaland. Nuvarande verkstad och kontor fördubblas medan antalet spårplatser tredubblas.

Mer kapacitet behövs även i Hagalunds Depå utanför Stockholm, där förberedelser pågår för att förbättra flödena och öka antalet uppställningsspår.

HÅLLBAR LÖNSAMHET

9

13

Den stora utvecklingspotentialen i våra fastigheter bidrar till att Jernhusens

kärnaffär på lång sikt står starkare, samtidigt som förädlingen av egen mark ger ägaren en god avkastning.

Förberedelserna för de stora utvecklingsprojekten är en investering för framtiden. Under ett tiotal år kommer aktiviteterna i Göteborg och Stockholm att stå för en ökande andel av Jernhusens balansräkning. Vi förbereder oss för våra stora satsningar, väl medvetna om det ansvar det innebär att bygga helt nya stadsdelar.



**UTVECKLING PÅGÅR.** Vi utvecklar stationer och stationsnära fastigheter samt depåer och kombi-terminaler. Däremot bygger vi inte bostäder, utan avyttrar byggrätter för bostäder till andra aktörer.

- 1 Region City, Göteborg
- 2 Foajén, Malmö
- 3 Foajén, Malmö
- 4 Foajén, Malmö
- 5 Depån i Sävenäs
- 6 Centralstaden, Stockholm





# Attraktiv arbetsplats med fokus på en hållbar affär

För Jernhusens medarbetare finns det goda möjligheter att växa och utvecklas. Vår arbetsdag präglas av en hög ambitionsnivå och möjligheten att bidra till en mer hållbar värld. Medarbetarna ger Jernhusen höga betyg som arbetsgivare.

Jernhusens cirka 200 medarbetare är bland annat projektledare, fastighetsförvaltare, arkitekter, jurister, lantmätare och byggare. Att arbeta på Jernhusen innebär att vara en del av både fastighetsbranschen och transportsektorn. Att våra fastigheter har centrala lägen och höga besöksvolymmer sätter också sin prägel på den typ av frågor som våra medarbetare hanterar.

Som medarbetare på Jernhusen har var och en ett betydande eget ansvar och möjligheter att utveckla sin kompetens. Företagets omfattande expensionsplaner kommer innebära ett behov av nyrekryteringar och sätta vår förmåga att behålla medarbetare i företaget på prov.

Jernhusen är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att handla och fatta sunda beslut. Vår uppförandekod för medarbetare är tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter basen i vårt arbete med värderingar och affäretik. I kombination med ett tydligt kund- och resultatfokus är detta en förutsättning för att driva vår verksamhet framåt.

## STÄNDIG UTVECKLING

Fastighetsbranschen, liksom många andra branscher, är kunskapsintensiv och i föränd-

ring. Ny teknik och digital utveckling ställer nya krav på organisationen. För att vi ska nå våra mål, lyckas med våra utvecklingsprojekt och växa inom vår förvaltningsaffär är det viktigt att våra medarbetare sammantaget har rätt samlad kompetens och ständigt utvecklas. Av den anledningen investerar vi mycket tid i kompetensutveckling och omvärldsbevakning. Vi har mycket att lära av varandra och ett nyfiken förhållningssätt till omvärlden bidrar till vår framgång.

## ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

**5** Ett av Jernhusens hållbarhetsmål är att vara fastighetsbranschen mest attraktiva arbetsgivare. De senaste åren har vi deltagit i Nyckeltalsinstitutets undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI), som visar hur populärt företaget är som arbetsgivare. I 2020 års mätning behöll vi vår förstaplats bland 360 deltagande organisationer. Jernhusens främsta styrkor i mätningen är våra satsningar på kompetensutveckling och att vi är ett jämställt företag på alla nivåer. För att i högre grad spegla det svenska samhället välkomnar vi en ökad mångfald bland våra medarbetare.

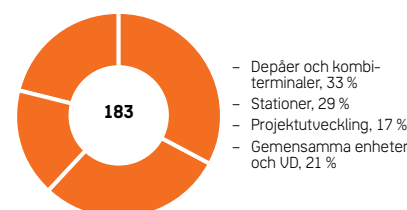
## Händelser 2020

- Coronakrisen har pressat våra medarbetare hårt. Myndigheternas rekommendationer och förändrade resmönster har ökat medarbetarnas arbetsbörda. Majoriteten av våra medarbetare har arbetat på distans sedan i mars.
- För tredje året i rad vann vi Attraktiv Arbetsgivarindex, med det högsta resultatet som någonsin uppmätts.
- Under hösten genomförde vi organisationsförändringar inom affärsområde Stationer, affärsområde Depåer och Kombiterminaler samt inom stabsfunktionen Kommunikation.

## ARBETE UNDER CORONAKRISEN

**8** Coronakrisen har kraftigt påverkat medarbetarnas vardag. Vi har tvingats prioritera om och hitta nya sätt att samarbeta mellan affärsområdena. En tillfällig arbetsgrupp med högt beslutsmandat sattes samman och bidrog till att vi lyckades fokusera på det mest akuta, bland annat

## Antal anställda per affärsområde



Nyckeltal <sup>1)</sup>	2020	2019	2018
Antal anställda	183	189	203
Genomsnittlig anställningstid, år	6,8	6,8	5,8
Personalomsättning, %	8,7	8,1	10
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsalder	48	48	48
Könsfördelning (kvinnor/män), %	39 / 61	40/60	42/58
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	43 / 57	41/59	41/59
Total sjukfrånvaro, %	2,1	2,4	2,5
varav korttidsfrånvaro, %	0,6	0,8	0,8
varav långtidsfrånvaro, %	1,6	1,6	1,7

<sup>1)</sup> Avser anställda i moderbolaget

## Korta fakta

- Tre affärsområden och tre gemensamma enheter med specialistfunktioner.
- Huvudkontor i Stockholm, där merparten av medarbetarna är verksamma. Kontor finns också i Göteborg, Malmö, Norrköping, Sundsvall, Västerås och Örebro.



**DIGITAL KICK OFF.** Liksom många andra verksamheter har Jernhusen tvingats anpassa sig till ett mer digitalt arbetssätt. De flesta medarbetare anser att den digitala omställningen har fungerat förhållandevis bra.

att stödja de hyresgäster på stationerna som led svårast av det minskade antalet resenärer.

Sedan i mars har vi intensifierat arbetet med interninformation, med extra personal- och chefsmöten samt löpande uppdatering av information på intranätet. För att lyfta chefs- och ledarskapet har vi erbjudit externa föreläsningar, bland annat på temat distansledarskap och psykosocial hälsa. Vi har även förstärkt det psykosociala stödet till våra medarbetare. Friskvårdsgruppen har bidragit starkt till sammanhållningen inom företaget genom att samla medarbetarna till ett antal gemensamma aktiviteter.

Den medarbetarundersökning som genomfördes i september fokuserade, utöver våra återkommande frågor, på att ta reda på hur medarbetarna upplevde arbetet under coronakrisens första månader. Av de 64 procent som vid tidpunkten svarade att de huvudsakligen arbetade på distans ansåg 84 procent att det fungerade bra eller mycket bra. Generellt upplevde medarbetarna trygghet och stabilitet – att de vet vad som förväntas av dem, att de får den information de behöver och att chefer finns tillgängliga vid behov.

Under förra året införde vi nya arbetssätt och verktyg för digitala möten och lagring av dokument. Att detta var på plats när många av våra medarbetare började arbeta på distans har gjort övergången till distansarbete relativt friktionsfri.

Om distansarbetet fortsätter under lång tid är utmaningen för Jernhusen att hjälpa medarbetarna till en fortsatt koppling till Jernhusen utöver den egna rollen och arbetsuppgifterna. Situationen ställer framförallt krav på våra chefer att vara lyhörda och fånga upp enskilda medarbetares behov av återkoppling.

”En öppen och inkluderande kultur bidrar till medarbetarnas välmående och engagemang, vilket i sin tur ökar våra förutsättningar att nå våra mål.

Henrik Fontin  
Chef HR och kommunikation

## REKOMMENDERAD ARBETSGIVARE

Som en del av medarbetarundersökningen ingår rekommendationsindex eNPS (Employee Net Promoter Score) som visar i hur hög grad våra medarbetare är beredda att rekommendera Jernhusen som arbetsgivare. Årets resultat visar en kraftigt positiv utveckling där vi mer än fördubblade förra årets index som var 14 till årets 33, där branschgenomsnittet ligger på 12.

## HÅLLBART ARBETSLIV

**8** Det är av yttersta vikt att våra medarbetare mår bra och har ett hållbart arbetsliv under hela sin yrkesverksamma period. Kraven på såväl organisation som individ förändras ständigt. Som arbetsgivare strävar vi efter att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska bibehålla sin motivation och sitt engagemang. Vi arbetar med såväl individuella som gemensamma utvecklingsinsatser för medarbetare och chefer, friskvårdsarbete samt dialoger och diskussioner om värderingar och affäretik.

## ARBETSMILJÖ OCH LEDARSKAP

Under året har vi fortsatt vår omfattande satsning på arbetsmiljöfrågor, både avseende fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Arbetsmiljöutbildningar har rustat oss för ett mer strukturerat och kontinuerligt arbetsmiljöarbete på lednings- och operativ nivå.

Under 2020 har vi förberett de kommande interna arbetsmiljörevisionerna på våra kontor, i våra fastigheter och i våra byggprojekt. Vidare har individuell kompetensutveckling genomförts löpande, bland annat inom chef- och ledarskap.

## VISSELBLÅSARFUNKTION OCH MOTVERKANDE AV KORRUPTION

**16** Sedan ett antal år har Jernhusen en visseblåsarfunktion dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras anonymt. Inkomna ärenden hanteras konfidentiellt av en grupp bestående av Jernhusens Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation samt Chef Juridik. Under 2020 rapporterades två fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget. Läs mer på sidan 94. Under 2020 har vi uppdaterat vår riktlinje för »Extern representation och motverkande av korruption» och genomfört ett par interna utbildningsinsatser, bland annat tillsammans med Polisen.

## Våra värderingar

- Vi är engagerade
- Vi tar ansvar
- Vi ser möjligheter



# Låga kostnader för Jernhusens finansiering

Finansmarknaden påverkades under året av instabila omvärldsförhållanden. Jernhusen drar fördel av sin stabila finansiella ställning och en ökad efterfrågan på gröna obligationer, vilket skapar en bred investerarbas, samtidigt som räntorna är fortsatt låga.

De finansiella marknaderna skakades av coronakrisen, vilket bedöms påverka tillväxten ett antal år framöver. Såväl penningpolitiska åtgärder som finanspolitiska stimulanser och stödpaket har inneburit fortsatt låga räntor på både kort och lång sikt. Låga marknadsräntor och en stabil fastighetsmarknad har i sin tur medfört låga upplåningskostnader för Jernhusen.

2021 blir till följd av krisen ett ovisst år med finanspolitik och penningpolitiska åtgärder i fokus. Tillväxten blir fortsatt svag och bedömningen är att marknadsräntorna kommer vara låga under överskådlig tid. Detta tillsammans med Jernhusens starka finansiella ställning innebär fortsatt låga upplåningskostnader under 2021.

### FINANSIERING UNDER 2020

Jernhusen fortsatte under 2020 att aktivt öka sin hållbara finansiering genom emissioner av gröna obligationer. Ett aktivt hållbarhetsarbete med fokus på hållbart resande och hållbara fastigheter skapar förutsättningar för detta. Gröna obligationer utgjorde per den 31 december 2020 52 procent av Jernhusens totala låneskuld. Detta skapar, tillsammans med bolagets officiella rating från Standard & Poor's på A/A-1 med negativa utsikter, goda förutsättningar för bolagets finansiering på kapitalmarknaden.

### Finansiella nyckeltal

	2020	2019
Belåningsgrad, %	45,9	46,7
Skuldsättningsgrad, gånger	1,0	1,0
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4
Räntebindningstid, år	3,4	3,1
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,9

Som en konsekvens av coronakrisen har Jernhusens resultat påverkats vilket i sin tur innebär att Standard & Poors i kvartal 2 förändrade utsikterna för bolaget till negativa. Skuldportföljen har under året ökat, främst på grund av investeringar. Obligationsemissioner har skett med en total volym om 1 250 MSEK.

I takt med att värdet på fastighetsportföljen stiger minskar andelen säkerställd bankfinansiering, som vid årsskiftet uppgick till 500 MSEK (varav 0 MSEK var utnyttjat), motsvarande 0 procent av fastighetsvärdet.

Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av banklån, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,5 (2,9) år.

Till följd av de fortsatt låga räntenivåerna valdes en relativt långsiktig räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den

genomsnittliga räntebindningstiden till 3,4 (3,1) år.

### Räntebärande skulder

Under året ökade de räntebärande skulderna med 354 MSEK, främst till följd av investeringar och utdelning. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 8 257 (8 378) MSEK och den räntebärande låneskulden till 9 108 (8 754) MSEK.

### Finansiella poster

Finansiella poster uppgick vid årsskiftet till -135 (-136) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på lägre räntor under året.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,4 (1,4) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,2 (1,2) procent. Under 2020 aktiverades räntekostnader direkt hänförliga till större pågående fastighetsinvesteringar med 0 (4) MSEK.

### Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 2 300 (2 400) MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -231 (-245) MSEK, vilket medförde en värdeförändring under

Finanspolicy	Policy	Utfall 2020-12-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,5 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	170 procent
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	3 procent
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1-5 år	3,4 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	29 procent
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,9 gånger
<b>Motpartsrisk</b>		
Motpartsexponering	Enbart samarbete med kreditinstitut med hög rating samt maximalt 3 000 MSEK utestående derivatkontrakt med en och samma motpart.	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Samtliga lån överstigande 5 MEUR samt alla inköp och försäljningar överstigande 2 MEUR ska kurssäkras mot svenska kronor.	Uppfyllt

### Finansieringskällor per den 31 december 2020

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Ikke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program, varav 4 463 MSEK avser gröna obligationer	10 000	5 987 <sup>1)</sup>	70
Företagscertifikatprogram	3 000	2 520	30
Checkräkningskredit	200	-	-
<b>Totalt</b>	<b>17 700</b>	<b>8 507 <sup>1)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 231 MSEK samt leasingsskulder om 352 MSEK ingår inte.

året om 4 (-16) MSEK. Det beror till stor del på de förändringar i marknadsräntorna som har skett under året.

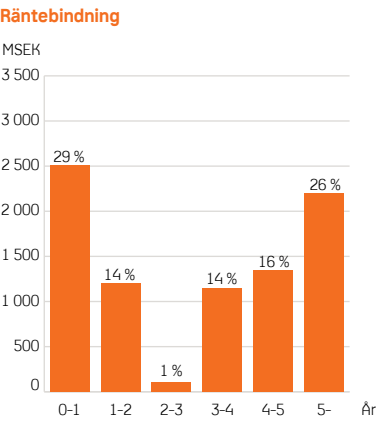
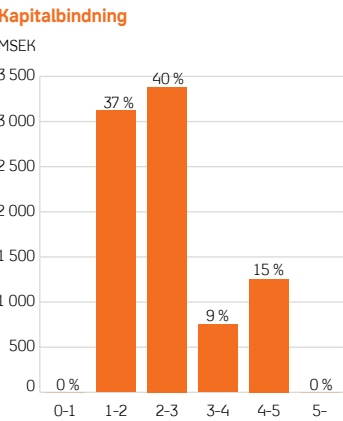
### FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKEN

Jernhusens finansverksamhet styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Bolaget 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. Läs mer om de finansiella riskerna på sidan 49.

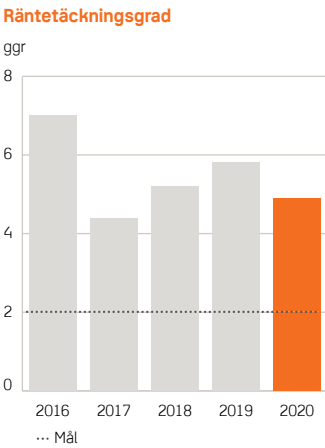
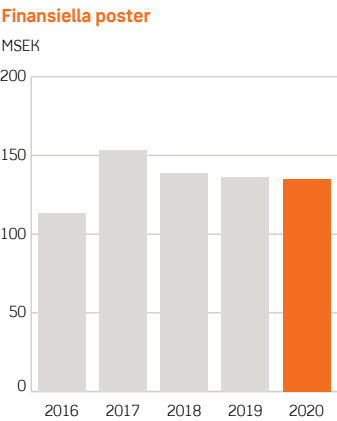
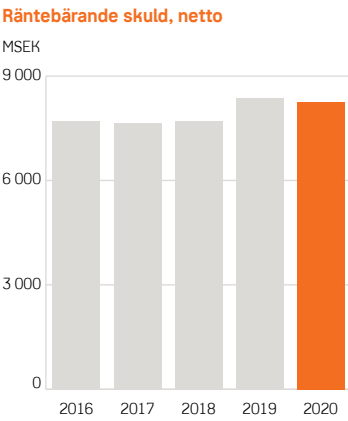
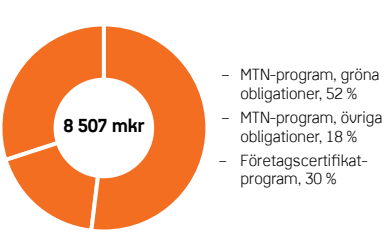
### Ränteförfallosstruktur per den 31 december 2020

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	2 508	0,2
1-2 år	1 200	0,9
2-3 år	100	0,7
3-4 år	1 150	2,6
4-5 år	1 349	1,1
5- år	2 200	1,7
<b>Totalt</b>	<b>8 507 <sup>1)</sup></b>	<b>1,2</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 231 MSEK samt leasingsskulder om 352 MSEK ingår inte.



### Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2020





## GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2020 emitterade Jernhusen totalt 1 250 MSEK i gröna obligationer för att finansiera en mängd investeringar, projekt och miljöcertifierade byggnader. Jernhusens aktiva roll inom hållbarhet skapar förutsättningar för grön finansiering och vi ser gröna obligationer som en naturlig del i utvecklingen av Jernhusens hållbara företagande. Jernhusens målsättning är att skapa förutsättningar för 100 procent grön finansiering. Per den 31 december 2020 uppgår andelen grön finansiering till 52,5 procent.

Jernhusens hållbarhetsmål ger uttryck för vår ambition att leda utvecklingen av framtidens stationsområden, depåområden och kombiterminaler. Energianvändning, och framförallt energieffektivisering, är en viktig del av Jernhusens hållbarhetsarbete. Eftersom fastigheter står för omkring 40 procent av Sveriges totala energianvändning är potentialen att göra skillnad inom detta segment stor. Jernhusen har under året genomfört ett antal projekt avseende energieffektivisering för att på så sätt bidra till minskad energianvändning på fastigheterna.

## Jernhusens Gröna Ramverk och kommande taxonomi

För att möjliggöra finansiering genom gröna obligationer har Jernhusen upprättat ett grönt ramverk inom ramen för Jernhusens Medium Term Note-program (MTN-program). Ramverket beskriver bland annat vad likviden från de gröna obligationerna får användas till samt hur utvärdering, likvidhantering och rapportering ska hanteras.

EU-kommissionen har under ett antal år arbetat med framtagandet av ett regelverk, EU-taxonomi, i syfte att tydliggöra och reglera vilka tillgångar som ska anses gröna investeringar inom EU. Jernhusen arbetar aktivt med att säkerställa att bolaget uppfyller kraven i taxonomin för att fortsatt skapa förutsättningar för grön finansiering av hållbara investeringar i gröna fastigheter och infrastruktur för hållbart resande.

## Second opinion på Gröna Ramverket

Vårt gröna ramverk har granskats av det oberoende analysinstitutet Sustainalytics för att säkerställa att Jernhusen är lämplig att emittera gröna obligationer och Sustainalytics konstaterar att bolaget är väl positionerat för detta. Sustainalytics anser bland annat att processen för utvärdering är trovärdig, effektiv och väl anpassad till »the Green Bond Principles 2017«. Vidare



**GÖTEBORGS CENTRALSTATION.** En naturlig del i Jernhusens hållbarhetsarbete är att genom aktiv förvaltning minska klimatpåverkan i våra fastigheter. Göteborgs centralstation certifierades under 2020 enligt BREEAM och fick betyget Very Good och kvalificerades således för grön finansiering.

## Gröna obligationer 2020

Lånenummer	Emissions-datum	Volym MSEK, nominellt	Löptid
128	17 april	500	5 år
129 T1	23 september	300	5 år
129 T2	3 november	250	5 år
130	15 december	200	5 år
<b>Totalt</b>		<b>1 250</b>	

## Godkända investeringar och byggnader

MSEK	Investering/marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
Gröna byggnader	8 273	4 340
Energieffektivisering	23	19
Förnybar energi	6	4
Hållbara transporter	102	99
Förebygga och begränsa föroreningar	1	1
<b>Totalt belopp</b>	<b>8 404</b>	<b>4 463</b>

Den 31 december 2020 hade Jernhusen totalt 8 404 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter som underlag för finansieringen genom gröna obligationer.

anser Sustainalytics att projektkategorierna inom ramverket har positiva miljöfördelar och att Jernhusens process för utvärdering, likvidhantering, urval och rapportering av finansierade projekt och tillgångar är i linje med betyget Market Best Practice.

## Finansierade investeringar och projekt

Den 31 december 2020 hade Jernhusen totalt 8 404 MSEK i godkända gröna inves-

teringar och fastigheter. Av dessa har totalt 4 463 MSEK finansierats genom gröna obligationer.

Under 2020 kvalificerades ett antal nya projekt inom energieffektivisering att ingå i den gröna poolen. Även Göteborgs- och Malmö centralstation kunde bli föremål för grön finansiering då det aktiva hållbarhetsarbete som genomförts på dessa fastigheter möjliggjorde miljöcertifieringen Breeam In-Use Very Good.

## BOLAGSSTYRNING

# Bolagsstyrningsrapport 2020

Tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan Jernhusens beslutsinstanser säkerställer effektiv styrning och att långsiktiga hållbara värden skapas, ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av bolagets externa revisorer.

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

## ÖVERGRIPANDE STYRNING AV JERNHUSEN

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

I statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande (Ägarpolicy) 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.

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2020 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicy och Koden.

Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidorna 84-87.

## Avvikelser från Koden

Eftersom Jernhusen är helägt av svenska staten är vissa bestämmelser i Koden inte tillämpliga. Skälen för avvikelserna är att Jernhusen endast har en ägare medan Koden främst riktar sig till noterade företag

## → Händelser 2020

- Coronakrisens påverkan på Jernhusens hyresgäster och på Jernhusens ekonomi
- Nya finansiella mål och uppdaterad verksamhetsparagraf
- Kundrelationer och kundnöjdhet
- Nya strategiska mål för hållbart värdeskapande
- De stora projekten i Göteborg och Stockholm
- Övriga investeringar, avyttringar och strategier rörande fastighetsbeståndet.
- Verksamhetsutveckling och digitalisering
- Finansiell ställning och utdelning.
- Internkontroll och risker samt regelefterlevnad.

Styrelsen har under året huvudsakligen arbetat med frågor kring pandemin och dess konsekvenser för våra kunder. Fokus har också varit på våra stora projekt i Göteborg och Stockholm samt bolagets nya strategiska mål för hållbart värdeskapande. Under 2021 är vår förhoppning att pandemin mildras, marknaden för våra kunder successivt återvänder, resandet kommer igång igen och att det tas fortsatta steg i de stora projekten.

Kjell Hasslert  
Styrelseordförande



med spritt ägande. Nominering av ordförande vid årsstämma, styrelseledamöter och revisorer sker enligt de principer som beskrivs i Ågarpolicyn. Dessa ersätter Kodens regler avseende valberedning, vilka tas upp i regel 1.2-1.3, 2.1-2.7, del av regel 8.1 och 10.2. Valberedningen ersätts av ägarens nomineringsprocess.

Jernhusen redovisar inte styrelseledamöters oberoende i enlighet med regel 4.5-4.6. Dessa finns för att skydda minoritetsägare, vilket det inte finns behov av i helägda statliga bolag.

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

Läs mer om Jernhusens bolagsstyrning, arbetsordning och instruktioner på [www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se).

### Ågarstyrning

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

Ågaren har på bolagsstämman beslutat om Jernhusens finansiella mål, vilka utgör ramverk för den verksamhet som bedrivs. Läs mer om Jernhusens finansiella och strategiska mål för hållbart värdeskapande och dess måluppfyllnad på sidorna 11 samt 14-15.

### BOLAGSSTÄMMA

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

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

### Årsstämma 2020

Den senaste årsstämman ägde rum den 27 april 2020 i Stockholm. Ordförande var Kjell Hasslert, styrelseordförande i Jernhusen. Ågaren representerades av Linda Lausson från Näringsdepartementet. Riksdagsledamöter var inbjudna att närvara men med anledning av coronakrisen var i år inte allmänheten inbjuden.

### Jernhusens uppdrag enligt bolagsordningen

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

Årsstämman beslöt bland annat att anta den föreslagna ändringen av verksamhetsföremålet i bolagsordningen samt om nya finansiella mål. Likt tidigare år beslöts även att Ågarpolicyn ska gälla för Jernhusen samt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 219 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 5 maj 2020.

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Kjell Hasslert, Anette Asklin, Kjell-Åke Averstad, Jakob Grinbaum, Anders Kupsu och Lotta Mellström samt valde Karolin Forsling och Louise König som nya ledamöter. Årsstämman omvalde även Kjell Hasslert till styrelseordförande.

Arbetstagarorganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerföreningen vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson som ordinarie arbetstagarrepresentant och Ann Lindberg som suppleant i styrelsen.

Efter årsstämman 2020 bestod styrelsen av åtta stämموvalda ledamöter och två arbetstagarrepresentanter varav en suppleant. Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och fyra män.

Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på [www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se). I september valde Karolin Forsling på egen begäran att lämna styrelsen för att undvika eventuella jävssituationer som skulle kunna uppstå då hon tillträtt som chef på ett annat fastighetsföretag.

Under 2020 hölls ingen extra bolagsstämma.

### Årsstämma 2021

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2021 i digital form.

### STYRELSE

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

### Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ågarpolicyn koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, som inte är marknadsnoterade, av Enheten för bolag med statligt ägande inom Näringsdepartementet. Enheten analyserar vilket kompetensbehov som finns utifrån bolagets verksamhet, situation och framtida utmaningar samt befintlig styrelsens sammansättning. Därefter fastställs eventuella rekryteringsbehov och rekryteringsarbetet inleds.

Urval av ledamöter görs utifrån en bred rekryteringsbas och i enlighet med Jernhusens riktlinje för likabehandling, som ingår i personalpolicyn. 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. Den 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 Ågarpolicyn är inte vd eller någon annan person från Jernhusens ledningsgrupp ledamot i styrelsen.

Kompetensbredden inom styrelsen är god och innefattar olika områden med betydelse för Jernhusens verksamhet, utveckling och förhållanden i övrigt.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning, marknads, policyer och system för intern kontroll samt 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, policys och riktlinjer, bland annat Ågarpolicyn samt Kodens.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategi, affärsplan och budget.
- Strategiska hållbarhetsmål.
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd.
- Policydokument såsom affärspolicy, policy för hållbart företagande (inklusive

## Styrelse



#### Kjell Hasslert

Styrelseledamot sedan 2012 och styrelseordförande sedan 2013. Ordförande i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2013.  
**Född:** 1953  
**Utbildning:** Socionom.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare, styrelseuppdrag.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Lernia, RFSU, Solveco, Tölve, Operose och Warbro Kvam. Styrelseledamot i Nils Oscar, Strängnäs kommunföretag och Mälardalens Tekniska Gymnasium.  
**Tidigare befattningar:** Koncernchef Telge, Stadsdirektör Södertälje kommun.



#### Jakob Grinbaum

Styrelseledamot 2013-2017 och från 2018. Ledamot i investeringsutskottet 2013-2017. Ledamot i finans- och revisionsutskottet sedan 2018.  
**Född:** 1949  
**Utbildning:** Fil.kand.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelseuppdrag.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Spotlight Group AB, ATS Finans AB och Markets & Corporate Law Nordic AB.  
**Tidigare befattningar:** Vice vd Nordea, ledande befattningar i Nordbanken (nuvarande Nordea).



#### Louise König

Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2020.  
**Född:** 1970  
**Utbildning:** MSc in Environmental Sciences, University of Bath.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Chef Hållbar Affärsutveckling Ramboll Sweden AB.  
**Tidigare befattningar:** Hållbarhetschef Coop Sverige AB, Chef Hållbar Affärsutveckling KF, Affärskonsult Solberg Kommunikation, Flera uppdrag inom IKEA-koncernen.



#### Anette Asklin

Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i finans- och revisionsutskottet sedan 2017.  
**Född:** 1961  
**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i Inhouse Tech i Göteborg AB, GU Ventures AB och i RÖ-gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Elof Hansson Holding AB, Fabega AB och i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.  
**Tidigare befattningar:** Finansdirektör Castellum AB, Finanschef Västra Götalandsregionen, flertalet tjänster inom Nordbanken/Götabanken.



#### Anders Kupsu

Styrelseledamot sedan 2013. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2013 och i ersättningsutskottet sedan 2020.  
**Född:** 1962  
**Utbildning:** Civilingenjör KTH.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare, styrelseuppdrag.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i ETELVA Arkitekter AB. Styrelseledamot i IKANO Group Supervisory Board.  
**Tidigare befattningar:** Vd Skandia Fastigheter, Affärsenhetschef Skanska Kommersiell Utveckling Norden, affärsenhetschef Skanska Bostadsutveckling Norden, Vice vd Skanska Sverige, Vd Skanska Fastigheter Stockholm.



#### Charlotte Mattsson

Arbetstagarrepresentant sedan 2017.  
**Född:** 1967  
**Utbildning:** KY Fastighetsförvaltare.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg, ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.



#### Kjell-Åke Averstad

Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i investeringsutskottet sedan 2018.  
**Född:** 1953  
**Utbildning:** Civilingenjör Väg och Vatten KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare.  
**Tidigare befattningar:** Projektledare Arlandabanen, Regionchef Banverket Göteborg och Stockholm, Projektchef Citybanan i Stockholm, Projektägare på Statens fastighetsverk samt Styrelseledamot Arlandabanen Projekt AB.



#### Lotta Mellström

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet och finans- och revisionsutskottet sedan 2017.  
**Född:** 1970  
**Utbildning:** Civilekonom, Lunds Universitet.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Ämnesråd och förvaltare vid Avdelningen för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i LKAB och Swedavia AB.  
**Tidigare befattningar:** Analytiker vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet/Finansdepartementet, Managementkonsult Resco AB, Controller inom Sydskraft- och ABB-koncernerna.



#### Ann Lindberg

Arbetstagarrepresentant, suppleant, sedan 2018.  
**Född:** 1959  
**Utbildning:** Civilekonom.  
**Huvudsaklig sysselsättning:** Projektledare.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Vice ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.



Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2020

	Antal styrelse-möten	Antal möten i ersättnings-utskottet	Antal möten i finans- och revisions-utskottet	Antal möten i investerings-utskottet	Arvode för styrelse-arbete, KSEK	Arvode för utskotts-arbete, KSEK
Kjell Hasslert (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	12/12	7/7		7/7	260,0	60,0
Anette Asklin (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	12/12		9/9		125,0	40,0
Kjell-Åke Averstad	12/12			7/7	125,0	20,0
Jakob Grinbaum	12/12		9/9		125,0	30,0
Anders Kupsu	12/12	4/7		7/7	125,0	33,3
Lotta Mellström	12/12	7/7	9/9		–	–
Ingegerd Simonsson	4/12	3/7		3/7	41,7	13,4
Louise König	8/12	4/7			83,3	13,3
Karolin Forsling	6/12			2/7	52,1	8,3
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	12/12				–	–
Ann Lindberg (arbetstagarrepresentant)	11/12				–	–

Utbetalt arvode avser kalenderåret 2020. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

- skattepolicy), kommunikationspolicy, finanspolicy och personalpolicy samt instruktioner till vd.
- Årenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal.
  - Investeringar över 25 miljoner kronor.

Styrelsen har ett ansvar för att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret utförs av bolaget under vds ledning. Styrelsen beslutar även om riktlinjer för likabehandling, som ingår i personalpolicy. Arbetet följs upp årligen i samband med medarbetarundersökningarna och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. En lönekartläggning sker också vart tredje år.

Styrelsen ska årligen lämna en beskrivning av de viktigaste inslagen i bolagets system för riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, se sidan 43.

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.

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 avseende uppföljning av mål.

Styrelsearbetet under 2020

Under 2020 hölls tolv styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstitue-

rande 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 och bokslutskommuniké.

Vid samtliga av årets styrelsemöten, förutom på det föregående 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.

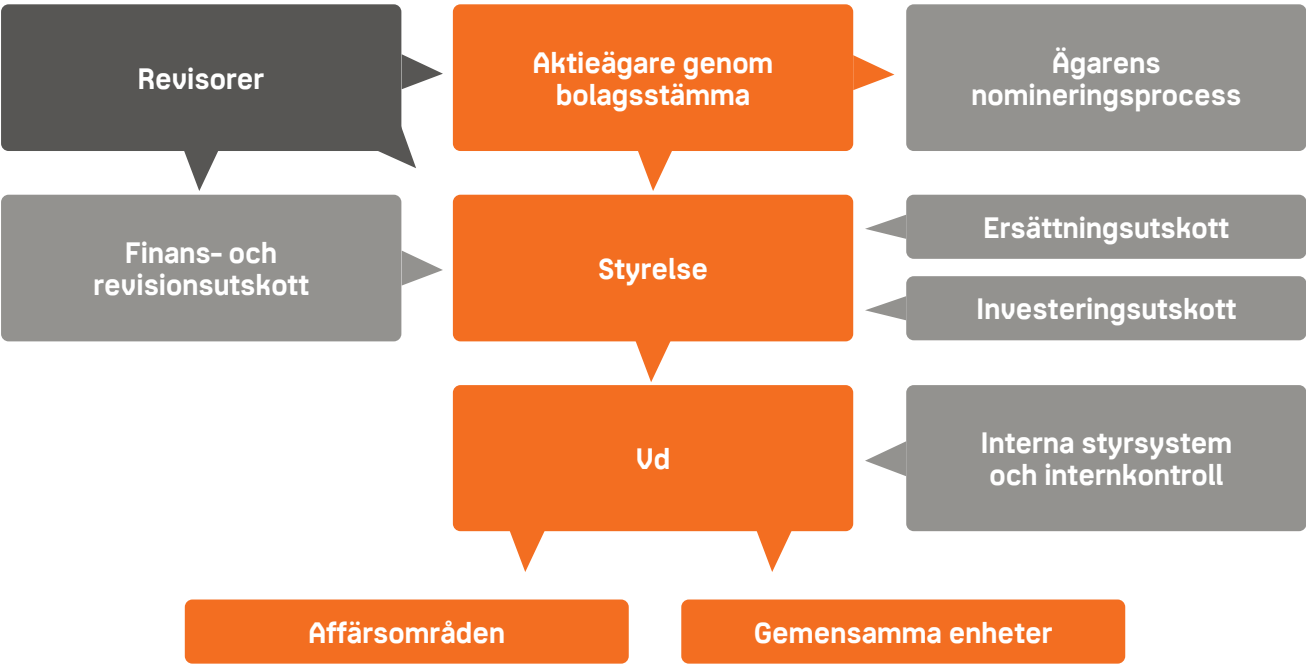
Styrelsen har också träffat revisorn, utan närvaro av vd och ekonomidirektör/vice vd, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året diskuterat hur Jernhusen ska förhålla sig till sina hyresgäster i coronakrisen och vilken påverkan den har på bolaget och dess ekonomi. Nya finansiella mål och även nya strategiska mål för hållbart värdeskapande har både diskuterats och beslutats liksom hur dessa ska uppnås via satsningar i affärsplanen. Arbetsmiljö och andra säkerhetsfrågor har varit föremål för styrelsens diskussion.

Relationen till kunder och affärsmodeller har också varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Frågor som diskuterats är bland annat hur Jernhusen ska utveckla vår kundnära förvaltning och öka gods-transporter på järnväg.

Andra frågor som diskuterats är arbetsmiljö samt internkontroll avseende bland annat finansiell rapportering samt mutor och bestickning.

Jernhusen styrningsstruktur



Exempel på styrande externa regelverk

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

Exempel på styrande interna regelverk

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

En stående punkt på styrelsemötena är större investeringar och förvärv samt avyttringar, där styrelsen fattar beslut. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året diskuterat utvecklingen av Jernhusens stationsnära områden. Vissa projekt har varit återkommande i diskussionerna, bland andra Centralstationsområdet i Stockholm och Region City i Göteborg.

Styrelsen gör varje år studiebesök med koppling till Jernhusens verksamhet eller uppdrag. Under 2020 kunde inget sådant besök genomföras på grund av coronakrisen.

Styrelsens utskott

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

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Utskottet ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens principer för ersättning och

andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande och Koden följs. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2020 av Kjell Hasslert (ordförande), Lotta Mellström, Anders Kupsu och Louise König. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR och Kommunikation i alla möten.

Under 2020 sammanträdde ersättningsutskottet sju gånger och hade dessutom löpande kontakt i samband med anställningar och ersättningsfrågor.

Finans- och revisionsutskott

Finans- och revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig.

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

Finans- och revisionsutskottet utvär-

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

Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2020 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Jakob Grinbaum. I utskottets möten deltar Jernhusens vd och ekonomidirektör samt i många fall cheferna för Redovisning respektive Finans. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Finans- och revisionsutskottet sammanträdde nio gånger under 2020. Vid tre av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

Investeringsutskott

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

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Två gånger per år sker genomgång av projektrapporter och projektrevi-sionsrapporter.



Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2020 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu och Kjell-Åke Averstad. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd och Koncerncontroller samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2020 hölls sju sammanträden.

#### Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2020 beslutade att arvoden för arbete i styrelse och utskott skulle lämnas oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare år, att ingen ersättning utgår till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. Läs mer om arvoden i not 8.

#### Styrelsens egen utvärdering

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbete. Utvärderingen syftar i första hand till att identifiera områden där styrelsearbetet kan förbättras. Resultatet rapporteras till Näringsdepartementet.

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

För 2020 genomfördes utvärderingen genom diskussion av förberedda frågeställningar. Frågeställningarna handlade bland annat om relevansen av de frågor som behandlas på styrelsemöten och i utskott, om kompetensbehov, arbetsklimat, styrkor och förbättringsområden samt om eventuella fördjupningsområden under 2021.

#### REVISORER

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

Vid årsstämman 2020 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer,

med auktoriserade revisorn Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Uppdraget innehåller till och med årsstämman 2021.

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

Revisorerna inhämtar synpunkter från finans- och revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2020 deltog revisorerna vid tre av finans- och revisionsutskottets möten, vid ett möte med styrelsen utan närvaro av personer från Jernhusens ledning, vid ytterligare ett styrelsemöte samt vid årsstämman.

#### STYRNING AV JERNHUSEN

Bolagsstämman har beslutat om bolagsordningen och de finansiella målen som utgör ramen för Jernhusens styrning. Inom det givna ramverket utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, verksamhetsmål och strategi samt affärsplan och budget.

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

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett certifierbart miljöledningssystem byggt på ISO 14001. I ledningssystemet förtydligas de policyer som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, från marknadsföringar och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

Sedan 2010 används en koncerngemensam projektledningsmetodik, Jernboken. Denna inkluderar mallar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. All projektverksamhet i Jernhusen ska utgå från Jernboken.

Jernhusens uppförandekod anger ramar för hur Jernhusens medarbetare, leverantörer och partners ska agera i affärssituationer. Chefer på alla nivåer ansvarar för att denna uppförandekod följs. Under 2020 har Jernhusen fortsatt arbetet med att ytterligare säkerställa leverantörers efterlevnad av uppförandekoden.

#### Hållbarhetsfrågor i Jernhusen

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 internationella riktlinjer, Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling.

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

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

Ledningsgruppen behandlar även regelbundet målen för att utvärdera och styra arbetet. Flera av de strategiska hållbarhetsmålen, exempelvis Attraktiv Arbetsgivare (AVI), är i sig en utvärdering av att styrningen leder till önskat resultat. Utvecklingen av de strategiska hållbarhetsmålen följs kontinuerligt upp av styrelsen genom elva mätetal och utvecklingen rapporteras kvartalsvis i bolagets publika delårsrapporter.

Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på sidorna 12-17.

#### Affärsområden

Jernhusen är organiserat i tre affärsområden och tre gemensamma enheter. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna 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 sidorna 18-29.

## Ledning



**Kerstin Gillsbro**  
Vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.  
**Född:** 1961  
**Utbildning:** Civilingenjör  
**Tidigare befattningar:** Olika chefsbefattningar inom NCC, senast som vd NCC Boende.  
**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade, JM och Sweden Green Building Council.



**Henrik Fontin**  
Chef HR och Kommunikation

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2018.  
**Född:** 1978  
**Utbildning:** Magisterexamen i psykologi  
**Tidigare befattningar:** Interim HR-direktör NMD/Vitus Apotek, Interim Group HR Manager Bisnode, HR-chef Dagens Nyheter, Head of Talent Intelligence Swedbank, HR-chef Plantagen.



**Micael Svensson**  
Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler

Anställd 2009 och i ledningsgruppen sedan 2012.  
**Född:** 1961  
**Utbildning:** Marknadsekonom  
**Tidigare befattningar:** Olika chefsbefattningar inom SJ och Jernhusen.



**Peter Anderson**  
Ekonomidirektör

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2020.  
**Född:** 1970  
**Utbildning:** Civilekonom  
**Tidigare befattningar:** CFO Hemfosa Fastigheter, Ekonomichef Kungleden, CFO ICA Fastigheter, Ekonomidirektör Steen & Ström.



**Anders Mellring**  
Chef Verksamhetsutveckling

Konsult och i ledningsgruppen sedan 2018.  
**Född:** 1963  
**Utbildning:** Civilingenjör  
**Tidigare befattningar:** Interim CIO Gina Tricot, Interim CIO Scandic Hotels, Interim Sales & Marketing Director Verifone, Interim Director Product Management Verifone, Director R&D Cognos, Vice President R&D Frango.

#### Förändringar i ledningsgruppen under 2020

I september lämnade Jernhusens vice vd och ekonomidirektör Anders Bäck sin roll och Peter Anderson tog över som ekonomidirektör.



**Åsa Dahl**  
Chef Affärsområde Stationer respektive Chef Hållbar Utveckling  
Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.  
**Född:** 1970  
**Utbildning:** Magister nationalekonomi  
**Tidigare befattningar:** Chef Affärsområde Depåer Jernhusen, Chef Strategisk utveckling Jernhusen, affärsutvecklare Jernhusen, konsult/avdelningschef Tyréns Temaplan.



**Cecilia Pettersson**  
Chef Affärsområde Projektutveckling

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.  
**Född:** 1972  
**Utbildning:** Civilingenjör  
**Tidigare befattningar:** Affärsutvecklingschef vid affärsområde Stationer samt olika ledar- och chefsbefattningar inom NCC och JM.



## Gemensamma enheter

Tre gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

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

HR och Kommunikation driver och stödjer i frågor som berör kultur, ledarskap och personalpolitik för att bidra till en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare samt driver bolagets externa och interna kommunikation.

Verksamhetsutveckling driver och stödjer i frågor som berör organisation, strukturstyrning, IT och kontor.

## 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 22 gånger för genomgång av resultat och prognoser samt för att behandla andra frågor av vikt. Ledningsgruppen ägnade stor uppmärksamhet åt coronakrisens påverkan där även en särskild arbetsgrupp tillsattes som har hanterat frågor om bland annat hyresrabatter och efterföljande av Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Ledningsgruppen har även hanterat frågor kring ekonomistyrning, övergripande affärsplanearbete, översyn av omkostna-

der, fastighetsportföljstrategi, arbetsmiljö, trygghet och säkerhetsarbete, utveckling av riskarbete och IT-system/digitalisering.

Ledningens sammansättning framgår på sidan 41.

## Utvärdering av vd

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

## ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med regeringens 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. Ersättning till övriga ledande befattningshavare bereds av styrelsens ersättningsutskott på förslag från vd och beslutas av styrelsen.

Ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska följa de

riktlinjer som har beslutats av årsstämman. Innan beslut om enskild ersättning fattas ska det finnas skriftligt underlag som visar bolagets totala kostnad.

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

## 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 med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtal.

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

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

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2020 framgår av not 8. Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på jernhusen.se.

# Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Ågarpolicyen 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 Kodexens avsnitt 7.4 och aktiebolagslagen (ABL) kapitel 6, §6, och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organisations). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

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

## KONTROLLMILJÖ

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

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har ansvar för att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (affärspolicy, policy för hållbart företagande, kommunikationspolicy, personalpolicy och finanspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Skattepolicy ingår i policy för hållbart företagande och riktlinje för likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också defi-

nierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämnings. 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 36-39.

## RISKHANTERING

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

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

Läs mer om riskarbetet på sidorna 46-49.

## 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, avstämnings och IT-system utgör också kontrollaktiviteter. Stickprovskontroller genomförs för att öka graden av tillförlitlighet.

Varje månad sammanställs en rapport till styrelsen där periodens utfall jämförs med budget och prognos. Rapporten beskriver även viktiga affärshändelser samt finansieringen. Styrelsen granskar också projektrapporter, projektrevisioner samt delårsrapporter kvartalsvis. Materialet bereds av finans- och revisionsutskottet samt investeringsutskottet.

Jernhusen har två externa konsulter

som på uppdrag av styrelsen reviderar projekt överstigande 100 miljoner kronor. Projektrevisorerna reviderar även mindre projekt på uppdrag av ledningen. Utöver projektrevisorerna finns resurser som vid behov används för intern verksamhetsrevision.

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

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

## UPPFÖLJNING

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

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

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



# Finansiella rapporter

## INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse .....	45	●
Riskhantering .....	46	●
<b>Bokslut koncernen</b>		
Rapport över totalresultat .....	50	
Kommentar till rapport över totalresultat .....	51	●
Rapport över finansiell ställning .....	53	
Kommentar till rapport över finansiell ställning .....	54	●
Eget kapital .....	55	
Kassaflödesanalys .....	56	
Kommentar till kassaflödesanalys .....	57	
<b>Bokslut moderbolaget</b>		
Resultaträkning .....	58	
Balansräkning .....	59	
Eget kapital .....	60	
Kassaflödesanalys .....	61	
Redovisnings- och värderingsprinciper .....	62	
<b>Noter</b>		
Not 1 Segmentsrapportering .....	66	
Not 2 Koncerninterna transaktioner .....	68	
Not 3 Transaktioner med närstående .....	68	
Not 4 Fastighetsintäkter .....	68	
Not 5 Fastighetskostnader .....	69	
Not 6 Central administration och strategisk utveckling .....	69	
Not 7 Ersättning till revisorer .....	69	
Not 8 Personal och styrelse .....	70	
Not 9 Försäljning aktier i dotterbolag .....	72	
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter .....	72	
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter .....	72	
Not 12 Skatt .....	72	
Not 13 Förvaltningsfastigheter .....	73	
Not 14 Leasingavtal .....	74	
Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar .....	75	
Not 16 Andelar i koncernbolag .....	76	
Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures .....	77	
Not 18 Kundfordringar .....	78	
Not 19 Övriga fordringar .....	79	
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	79	
Not 21 Eget kapital .....	79	
Not 22 Uppskjuten skatt .....	79	
Not 23 Räntebärande skulder .....	80	
Not 24 Avsättningar .....	80	
Not 25 Övriga skulder .....	80	
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	81	
Not 27 Ställda panter och eventualeförpliktelser .....	81	
Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering .....	81	
Not 29 Händelser efter balansdagen .....	82	

● Avsnitt som ingår i den formella förvaltningsberättelsen.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2020.

### 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, kontor, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen.

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Norrköping, 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 2020 uppgick till 18,0 miljarder SEK och omsättningen uppgick till 1 446 MSEK. Fastighetsbeståndet utgörs av 146 fastigheter och den uthyrbara ytan uppgår till 582 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 47 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

### FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2020 slog coronakrisen hårt mot resandet men vi tror att resandet på järnväg åter kommer att öka successivt under 2021 vilket skapar förutsättningar för utveckling av Jernhusens stationer genom ökad efterfrågan på service och det kommersiella utbudet.

Våra största utvecklingsprojekt omfattar de närmaste åren miljar-dinvesteringar. För Region City i Göteborg har beslut fattats om en av två viktiga detaljplaner och i Stockholm har gestaltningsarbetet för Centralstaden inletts.

### HÅLLBARHETS- OCH BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten är en integrerad del av vår årsredovisning. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport och omfattas av följande sidor: affärsmodell 2, 8-9, risker 46-48, styrning 16-26, 30-31, resultat 92-102.

I enlighet med ÅRL 6 kap 8§ har Jernhusen valt att upprätta bolagsstyrningsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 35-43.

### CORONAKRISEN

Coronakrisen har lett till minskat resande på järnväg, vilket påverkar såväl tågoperatörer som butiker och restauranger på stationer. Jernhusen har gjort mycket för att stödja hyresgäster, exempelvis:

- Rabatter enligt det statliga hyresstödet om 24 MSEK varav stöd har sökts och beviljats för 12 MSEK
- Rabatter utöver hyresstödet om 71 MSEK
- Övergått till månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran
- Beviljat uppskov med hyresbetalningar
- Tillfällig övergång till enbart omsättningshyra
- Minskade krav på öppettider

Ytterligare rabatter kan komma att lämnas för kommande kvartal. Det kan även uppkomma situationer där hyresgäster måste lämna sina lokaler med vakanser och hyresförluster som följd.

Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter och annat, har också påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten under året är cirka 110 MSEK.

Ud värderingen av fastighetsportföljen har minskade intäkter en negativ effekt på värdena. I några fall har även avkastningskravet höjts, vilket också har en negativ påverkan på marknadsvärdet. Sammantaget är den negativa effekten under året cirka 400 MSEK till följd av coronakrisen.

Refinansiering har skett under både tredje och fjärde kvartalet till förmånliga villkor, vilket visar att Jernhusens finansiella styrka uppskattas av kapitalmarknaden.

Jernhusen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer så att alla medarbetare som har möjlighet arbetar hemifrån. För de medarbetare som ändå behöver vara på sin arbetsplats säkerställs avstånd kan hållas. Möten och samverkan sker till stor del digitalt. Under hösten genomfördes en medarbetarsökning där 84 procent av de som huvudsakligen arbetade på distans ansåg att det fungerar bra eller mycket bra.

På stationer har vi tagit ett samhällsansvar gentemot rese-närerna genom att utöka städningen, upplåta reklamplats åt Folkhälsomyndigheten för information och se till att det inte uppstått någon trängsel.

### VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de medel, som enligt moderbolagets balansräkning, står till årsstämmans förfogande förs över i ny räkning.

<b>Fritt eget kapital i moderbolaget:</b>	
<b>SEK</b>	<b>2020</b>
Balanserade vinstmedel	2 319 591 148
Årets resultat	1 338 760 714
<b>Summa</b>	<b>3 658 351 862</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

<b>Styrelsens förslag till vinstdisposition</b>	
<b>SEK</b>	<b>2020</b>
I ny räkning balanseras	3 658 351 862
<b>Summa</b>	<b>3 658 351 862</b>



## Risker och riskhantering

Jernhusens ska ge en god avkastning med optimal finansiell ställning och driva en hållbar och sund verksamhet. Utifrån detta har ägaren beslutat om finansiella mål och styrelsen har beslutat om hållbarhetsmål 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, optimera och omhänderta de risker som kan innebära att Jernhusen riskerar att inte uppnå 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 företagsövergripande nivå. De identifierade riskerna beaktas i strategiarbetet samt i den årliga affärsplane- och budgetprocessen. Ud och bolagsledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammantaget är omhändertagna. Ytterst säkerställer styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamål-

senligt och effektivt. Inom respektive ansvarsområde utförs även löpande riskbedömningar. De bolagsövergripande riskerna omfattar 17 riskområden som är indelade i fyra riskkategorier. Risknivån för respektive riskområde bedöms som låg, medel eller hög utifrån sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens det kan få på möjligheten att nå Jernhusens mål. I det interna arbetet med riskgradering beaktas olika aspekter. Sedan föregående år bedöms sannolikheten för marknads- och omvärldsrisker kriser ökat i och med ökad risk för globala pandemier som bland annat påverkar det kollektiva resandet negativt. Sannolikheten för den operativa risken gällande arbetsmiljöansvar bedöms också ha ökat då Jernhusen planerar för fler och större projekt och därmed ökar vår exponering. Risk nummer 4 klimatförändringar har delvis omformulerats.

RISKOMRÅDE	SANNOLIKHET	KONSEKVENS	FÖRÄNDRING
Marknads- och omvärldsrisker			
1. Makroekonomiska risker	Hög	Hög	↔
2. Politiska beslut	Låg	Låg	↔
3. Ny teknik som påverkar marknader och produkter	Medel	Medel	↔
4. Klimatförändringar	Låg	Medel	↔
5. Kriser	Medel	Medel	↗
Strategiska risker			
6. Fastighetsportföljen	Medel	Medel	↔
Operativa risker			
7. Arbetsmiljöansvar	Medel	Låg	↗
8. Oetiskt agerande	Låg	Låg	↔
9. Miljöpåverkan	Låg	Låg	↔
10. Medarbetare – kompetensförsörjning	Låg	Medel	↔
11. Fastighetsintäkter	Medel	Medel	↔
12. Fastighetskostnader	Medel	Medel	↔
13. Projektverksamhet	Medel	Medel	↔
14. Skatteskostnader	Låg	Låg	↔
Finansiella risker			
15. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	↔
16. Ränterisk	Medel	Medel	↔
17. Finansiell rapportering	Låg	Låg	↔

Riskenivå jämfört med föregående år:  
↗ ökad riskenivå   ↔ oförändrad riskenivå   ↘ minskad riskenivå

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hyesintäkter	+/-10	125 <sup>1)</sup>
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	10 <sup>1)</sup>
Drift- och energikostnader	+/-10	48 <sup>1)</sup>
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-737/814 <sup>2)</sup>
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	24 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Effekt på rörelseresultat före värdeförändringar

<sup>2)</sup> Effekt på rörelseresultat

<sup>3)</sup> Effekt på rörelseresultat före skatt

### MARKNADS- OCH OMVÄRLDSRISKER

Avser risker som är kopplade till omvärldsfaktorer och händelser som Jernhusen inte direkt kan påverka men kan förhålla sig till.

RISK	HANTERING
1. Makroekonomiska risker	
Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, 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 45 – 55 procent. En väl sammansatt kontraktspportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktsstorlek. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Jernhusen arbetar aktivt för att öka det kollektiva resandet då det stärker marknadsvärdet för våra stationer, depåer och de stationsnära fastigheterna samt minskar den negativa effekten av minskad efterfrågan eftersom människor reser kollektivt även i en lågkonjunktur. Dock har vi under 2020 fått en stor påverkan på det kollektiva resandet på grund av de restriktioner som införts på grund av coronakrisen.
2. Politiska beslut	
Politiska beslut kan innebära förändrade förutsättningar för Jernhusens verksamhet. Politiska beslut inom infrastruktur kan påverka Jernhusens affär både positivt och negativt. Förändringar i plan- och bygglagstiftning med mera kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar alternativt medföra fördyringar vilket leder till lägre avkastning. Ändrade skattelagar kan ge högre skattekostnader och därmed lägre avkastning på eget kapital. Den nya dataskyddsförordningen (GDPR) innebär hårdare krav än tidigare personuppgiftslag och med betydligt högre sanktionskostnad vid fel.	Vi följer utvecklingen avseende politiska beslut och lagar, förordningar, domstolsbeslut, regler och praxis inom de områden som är väsentliga för Jernhusen och förbereder oss inför de förändringar som påverkar Jernhusen. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
3. Ny teknik	
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 som kan leda till att butiker efterfrågar mindre lokalytor eller stänger.	Jernhusen bevakar vad som händer på marknaden vad det gäller teknisk utveckling och vad kunderna efterfrågar. Jernhusen strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med ett nära samarbete med kunder och leverantörer. Nya digitala lösningar utvecklas utifrån kundernas önskemål. En större satsning pågår för att digitalisera Jernhusen fastigheter för effektivare teknisk förvaltning.
4. Klimatförändringar	
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden som skyfall och 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.	Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Miljöinventering pågår av fastighetsbeståndet för att identifiera vilka risker som finns och utifrån detta ta fram underhållsplaner för att öka våra fastigheters motståndskraft vid extrema väderhändelser. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Arbeta pågår för att säkerställa att rapportering kan ske enligt kommande regelverk.
5. Kriser	
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, attack mot IT-system, andra brott samt pandemier. Terroristattacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Även attacker mot Jernhusens IT-system, intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor, byggnader, förlorad information och skada Jernhusens varumärke. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter.	Risken för antagonistiska hot som terrorattacker hanteras genom löpande samverkan med myndigheter och polis. Jernhusen genomför systematiskt årligen krisövningar för egen personal och arbetar aktivt med Trafikverket samt Trafikhuudmän i frågan kring att planera och genomföra övningar tillsammans som förberedelse för allvarliga hot och händelser. Jernhusen bedriver löpande ett förebyggande säkerhets- och trygghetsskapande arbete. Jernhusen genomför tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester. Risken för nya pandemier kan vi inte vidta några åtgärder emot men vi har under 2020 tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners upprättat ett strukturerat arbetssätt för att på bästa sätt hantera konsekvenserna av coronakrisen.

### STRATEGISKA RISKER

Avser risker förknippande med ägandet av Jernhusens fastigheter.

RISK	HANTERING
6. Fastighetsportföljen	
Värdenedgång i fastighetsbeståndet kan bero på makroekonomiska orsaker som påverkar direktavkastningskrav, hyresnivåer etc. men det kan även avse fastigheter på en ort eller en enskild fastighet på grund förändrade förutsättningar för orten, fastighetens läge eller fastighetens kassaflöde etc. Jernhusen påverkas av utvecklingen av resande på järnväg samt utvecklingen av storstadsregioner och främst inom lokaltyperna handel, service, restaurang, kontor, hotell och depåer. Värdeförändringar på fastigheter påverkar både resultaträkning och balansräkning samt soliditet och belåningsgrad. Stora negativa värdeförändringar kan innebära att villkor i kreditavtal bryts vilket leder till fördyrad upplåning eller att krediterna förfaller till betalning.	Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent. Jernhusens fastighetsportfölj innehåller flera olika typer av fastigheter vilket minskar riskexponeringen. Volatiliteten i direktavkastningskrav för handel och restaurang i stationer och för depåer bedöms som lägre än för till exempel kontor, vilket totalt sett bedöms ge en lägre volatilitet i Jernhusen fastighetsportfölj. Stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter i tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte bedöms bli 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.



OPERATIVA RISKER

Avser risker förknippande med den löpande förvaltningen av Jernhusens fastighetsinnehav, inklusive ny-, till- och ombyggnation.

RISK	HANTERING
7. 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 viktig för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. En otrygg arbetsmiljö och ett negativt arbetsklimat leder till en ineffektiv organisation. Jernhusen fastigheter ska vara säkra för besökare, 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.	Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, besökare, hyresgäster eller underleverantörer skadas fysiskt eller psykiskt i och i anslutning till Jernhusens fastigheter. För att säkerställa trafiksäkerheten inom våra depåområden finns ett säkerhetsstyrningssystem som vi följer 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. Där arbetar man med byggprojektets olika faser för att förbygga och minska risken för skador. Sannolikheten bedöms ha ökat då Jernhusen planerar för fler och större projekt och därmed ökar vår exponering.
8. Oetiskt agerande	
Det finns en risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitat 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 individers 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 löpande ett arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och uppförandekod. Utbildning har genomförts för medarbetarna i uppförandekoden och i riktlinjen avseende extern representation och motverkande av korruption som baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som Styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt. Exempel på affärsetiska dilemman beskrivs på intranätet. Jernhusen har en visselblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.
9. Miljöpåverkan	
Fastighetsverksamheten har hög miljöpåverkan bland annat på grund av hög energianvändning. På ett antal av Jernhusens fastigheter finns det markföroreningar vilka kan innebära en risk att dessa kan 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. Vid ny-, till- och ombyggnad finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig vara miljöfarliga.	Miljöarbetet är en integrerad del av verksamheten och 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. Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020. Jernhusen arbetar systematiskt med att kartlägga och hantera samtliga fastigheters markföroreningar fram till 2025. Därmed reduceras risken för påverkan av markföroreningar för människor och miljö. Kostnader för marksanering av historiska miljöskulder täcks i många fall av staten genom Miljögarantin, ett avtal som tecknades i samband med att Jernhusen bildades 2001. Den hanteras av Trafikverket och täcker sanering för fortsatt användning som industrimark. För att förebygga risken att Jernhusen använder farligt byggnadsmaterial används Byggsvarubedömningens databas för att välja sunda material vid nyproduktion och ombyggnationer.
10. Medarbetare – kompetensförsörjning	
För Jernhusen har varje kund och resenärskontakt stor påverkan på hur koncernens erbjudande, kvalitet och service uppfattas. Medarbetarnas engagemang är en central drivkraft vad gäller kundnöjdheten, och därmed även centralt för bolagets resultat på lång sikt. Förmågan att attrahera och utveckla talanger samt att bygga en god service- och företagskultur är därmed avgörande.	Jernhusen har en strukturerad process för rekrytering och bra samverkan med flera aktörer för att hantera rekrytering och bemanning. I varje process utgår vi från vår medarbetar- och ledarprofil som utgör en koncerngemensam värdegrund. Vi bedriver ett kontinuerligt arbete med kompetens- och ledarskapsutveckling. Jernhusen genomför medarbetarundersökningar med hög svarsfrekvens för att förstå vad medarbetarna tycker ska utvecklas och förändras för att Jernhusen fortsatt ska vara en attraktiv arbetsgivare.
11. Fastighetsintäkter	
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Externa faktorer kan vara minskad efterfrågan på Jernhusens lokaltyper, sjunkande marknadshyror, minskat tågresande och minskade resenärsflöden genom Jernhusens stationer. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Vidare är intäkterna från kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som konjunktur, tillgänglighet och resandeströmmar.	Jernhusen arbetar systematiskt med att erbjuda trygga och säkra fastigheter för våra 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 som arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strategiskt viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i ett uthyrningsbart skick. Mätning av kundnöjdhet (NKI) sker årligen för att kunna utveckla våra kunderbjudanden utifrån kundernas synpunkter. Löpande omvärldsanalys ger information om förändringar som kan påverka fastighetsintäkterna och Jernhusen agerar aktivt på denna information.
12. Fastighetskostnader	
Avser risker för kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter. 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.	Vidarefakturering till hyresgästerna av rörliga kostnader som till exempel el och värme. Jernhusen arbetar kontinuerligt med driftoptimering och energieffektivisering för att sänka Jernhusens och hyresgästernas kostnader. För alla hyresavtal finns en gränsdragningslista som reglerar vad som betalas av Jernhusen och vad som betalas av hyresgästen. Jernhusen bedriver ett aktivt inköpsarbete och har en stor andel ramavtal med sina leverantörer för att säkerställa att inköp sker till rätt kommersiella villkor och för att minimera risker för oförutsedda ökade fastighetskostnader. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för varje fastighet för att optimera underhållskostnaderna över tid.

RISK	HANTERING
13. Projektverksamhet	
Projektverksamheten innefattar ett flertal risker som vid negativt utfall kan påverka bolagets möjlighet att nå både hållbarhetsmål och finansiella mål. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen och förändrade projektvolymerna under planprocessen. Det finns även en risk att kommunen ställer krav på medfinansiering från Jernhusen för infrastruktur etc. som gör att det är svårt att få lönsamhet i investeringen. I genomförandeprojekten finns ett flertal risker som produktionsrisker, tillgång och val av leverantörer, entreprenadform, tekniskt utförande, marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål som kan innebära ökade kostnader, tidsförskjutningar och dylikt.	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. Det sker en löpande uppföljning av projekten under produktion och att projekten följs upp under ett kalenderår efter färdigställande. Projekt över 100 MSEK revideras löpande 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.
14. Skattekostnader	
Avser risken att Jernhusen inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och övriga skatter. Felaktig skatthantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Förändring i skattelagstiftningen kan påverka bolagets skattekostnad negativt.	Jernhusen följer löpande utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut. Jernhusen har god intern kontroll och kvalitetssäkring av hantering av skatter och avgifter, inkomstdeklarationer etc. För osäkra poster i inkomstdeklarationen görs ett öppet yrkande.

FINANSIELLA RISKER

Avser risker kopplade till Jernhusens finansiering och finansiella rapportering, för övriga finansiella risker se not 28.

RISK	HANTERING
15. 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 långgivare och utnyttjat 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.
16. 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 avkastningen 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 samt att räntekostnaden säkras utifrån mandaten i finanspolicyn som innebär en finansiell begränsning i 1 – 5 år räntebindning.
17. Finansiell rapportering	
Risk att en delårsrapport eller årsredovisning inte ger en rättvisande bild av Jernhusens verksamhet, resultat och finansiella ställning vilket kan leda till minskat förtroende för Jernhusen hos investerare och andra intressenter. En risk kan vara att Jernhusen inte värderar fastigheterna rätt vilket leder till felaktiga affärsbeslut och felaktigheter i den finansiella rapporteringen.	Jernhusen säkerställer att alltid ha kompetenta och erfarna medarbetare som arbetar med extern rapportering. Medarbetarna följer löpande utvecklingen i regelverk för att i god tid implementera nyheter. Bolaget har god intern kontroll och kvalitetssäkring av extern rapportering i flera led. Översiktlig granskning av bokslut sker en gång per år. Extern revidering av bokslut sker en gång per år. Jernhusen har en Riktlinje för fastighetsvärdering samt god intern kontroll av processerna för fastighetsvärdering. Fastighetsvärdering görs internt kvartalsvis och avstämning mot transaktionsmarknaden sker löpande. Externvärdering görs årligen av minst 80 procent av marknadsvärdet.



## Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december			
MSEK	Noter	2020	2019
<strong>Fastighetsintäkter</strong>			
Hysesintäkter	1-4	1 170,0	1 254,4
Övriga fastighetsintäkter	1-4	276,0	367,8
<strong>Summa fastighetsintäkter</strong>		<strong>1 446,0</strong>	<strong>1 622,2</strong>
<strong>Fastighetskostnader</strong>			
Driftkostnader		-309,8	-329,2
Energi		-122,0	-150,4
Underhåll		-63,6	-56,4
Fastighetsskatt		-19,3	-19,3
Fastighetsadministration		-186,9	-182,8
<strong>Summa fastighetskostnader</strong>	5	<strong>-701,7</strong>	<strong>-738,1</strong>
<strong>Driftöverskott</strong>		<strong>744,4</strong>	<strong>884,1</strong>
Central administration	6	-42,5	-48,0
Strategisk utveckling	6	-43,9	-43,4
<strong>Rörelseresultat före värdeförändringar</strong>		<strong>657,9</strong>	<strong>792,7</strong>
Resultat från andelar i intressebolag och joint venture	17	5,0	1,1
Värdeförändring fastigheter		-364,8	701,7
<strong>Rörelseresultat</strong>	7-8	<strong>298,0</strong>	<strong>1 495,5</strong>
Finansiella poster	10-11	-134,8	-136,2
Värdeförändring derivat	28	4,0	-16,2
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>167,2</strong>	<strong>1 343,1</strong>
Skatt	12	-30,3	-216,9
<strong>Periodens resultat</strong>		<strong>136,9</strong>	<strong>1 126,1</strong>
Övrigt totalresultat		-	-
<strong>Periodens totalresultat</strong>		<strong>136,9</strong>	<strong>1 126,1</strong>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		128,1	1 122,0
Innehav utan bestämmande inflytande		8,8	4,1
Resultat per aktie, SEK		32,0	280,5
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Jämförbart fastighetsbestånd		
MSEK	2020	2019
Fastighetsintäkter	1 445,7	1 642,9
Fastighetskostnader	-701,3	-738,9
Driftöverskott	744,4	904,0
Rörelseresultat före värdeförändringar	657,8	812,6

## Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

### FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna uppgick till 1 446 (1 622) MSEK, en minskning med 11 procent främst på grund av lämnade hyresrabatter, sänkt bedömning av utfallet för omsättningshyror samt lägre rörliga intäkter till följd av coronakrisen. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 195 (1 204) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 3,9 (4,3) år. Förändringen av hyresvärdet förklaras främst av lägre omsättningstillägg.

Totalt har rabatter om 95 MSEK lämnats till följd av coronakrisen, vilket i sin helhet påverkat resultatet under perioden. Statligt stöd har sökts och beviljats för 12 MSEK av rabatterna vilket har redovisats på raden Hyresintäkter under perioden.

### Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick totalt till 5 (29) MSEK, varav 5 (26) MSEK avsåg befintligt fastighetsbestånd och 0 (3) MSEK avsåg utvecklingsfastigheter. De största uthyrningarna under perioden är en kontorslokal i Malmö Centralstation och en lagerlokal i Notvikens Depå. De största uppsägningarna som påverkar utfallet negativt är en verkstadslokal i Malmö Depå och en kontorslokal i Malmö Centralstation.

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 5,1 (4,8) procent och den ytmässiga vakansgraden var 14,8 (15,7) procent. Det som till största del påverkat den ekonomiska vakansgraden negativt under perioden är en butikslokal i Stockholm Cityterminalen, en restauranglokal i Stockholms Centralstation och en butikslokal i Göteborgs Centralstation. Den ytmässiga vakansgradens minskning beror på uthyrning av en lagerlokal och en verkstadslokal i Notvikens Depå.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 702 (738) MSEK. Drift- och energikostnaderna har minskat under perioden till följd av arbete med energieffektiviseringar och den milda vintern.

### STRATEGISK UTVECKLING

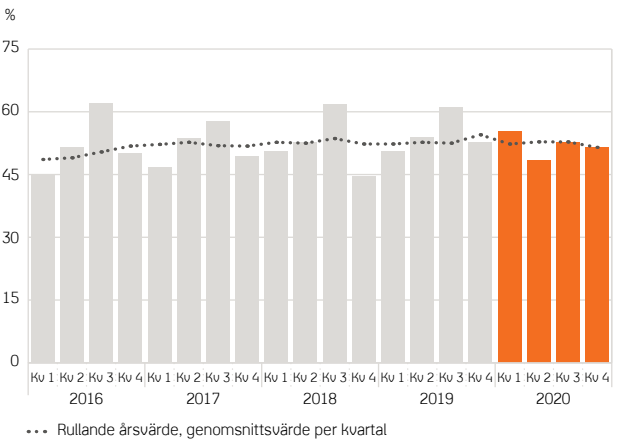
Strategisk utveckling avser bland annat kostnader för verksamhetsutveckling, strategiarbete och projektadministration och uppgick till 44 (43) MSEK.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden minskade från 54,5 procent till 51,5 procent på grund av minskade intäkter till följd av coronakrisen.

Nettouthyrning		
MSEK	2020	2019
<strong>Befintligt fastighetsbestånd</strong>		
Nyuthyrning	28,5	33
Omförhandlingar	7,6	11,1
Avflyttning	-31,1	-17,9
<strong>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</strong>	<strong>5,0</strong>	<strong>26,2</strong>
<strong>Utvecklingsfastigheter</strong>		
Nyuthyrning	4,1	7,1
Avflyttning	-3,9	-3,8
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	0,2	3,3
<strong>Nettouthyrning totalt</strong>	<strong>5,2</strong>	<strong>29,5</strong>

### Överskottsgrad, kvartal



### RÖRELSERESULTAT FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 17 procent till 658 (793) MSEK vilket främst beror på lägre intäkter.

### JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND

I jämförbart bestånd minskade fastighetsintäkterna med 197 MSEK och uppgick till 1 446 (1 643) MSEK. Rörelseresultat före värdeförändringar minskade med 19 procent och uppgick till 658 (813) MSEK. De största förändringarna i jämförbart bestånd är lägre lokalintäkter på grund av lämnade hyresrabatter och lägre omsättningshyror, lägre övriga fastighetsintäkter samt lägre kostnader för drift och energi.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

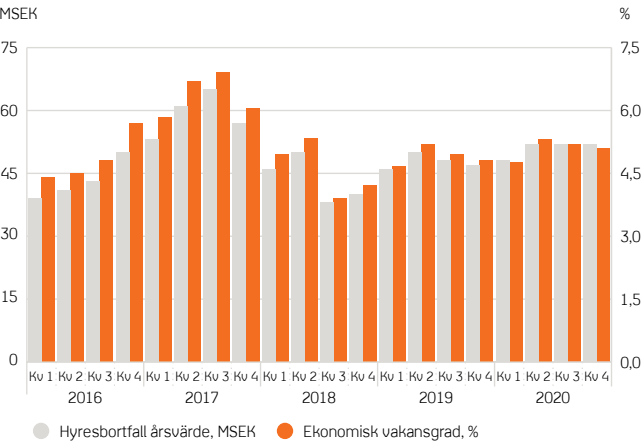
Värdeförändringen under perioden uppgick till -365 (702) MSEK, motsvarande en minskning med 2,0 procent av fastigheternas marknadsvärde. Coronakrisen har påverkat fastighetsvärdena både genom minskat kassaflöde och ökade direktavkastningskrav på de fastigheter som innehåller butiker, restauranger och hotell. Totalt uppgick de coronarelaterade värdeförändringarna under året till cirka -400 MSEK. Direktavkastningskraven för kontors- och logistikfastigheter sjönk, vilket gav en positiv effekt på fastighetsvärdena om cirka 130 MSEK. Kvarstående värdeförändring om cirka -95 förklaras främst av nedlagda underhållsutgifter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen är 5,7 (5,7) procent.

Specifikation av värdeförändring		
MSEK	2020	2019
Driftnettoeffekt	-315,1	111,6
Projekresultat	-80,3	272,3
Direktavkastningskrav	30,6	317,8
<strong>Summa värdeförändringar</strong>	<strong>-364,8</strong>	<strong>701,7</strong>

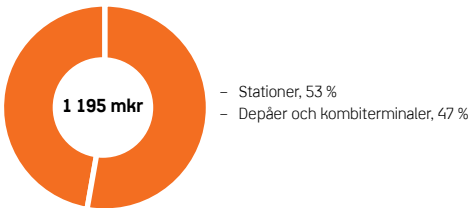


Koncernen – Rapport över finansiell ställning

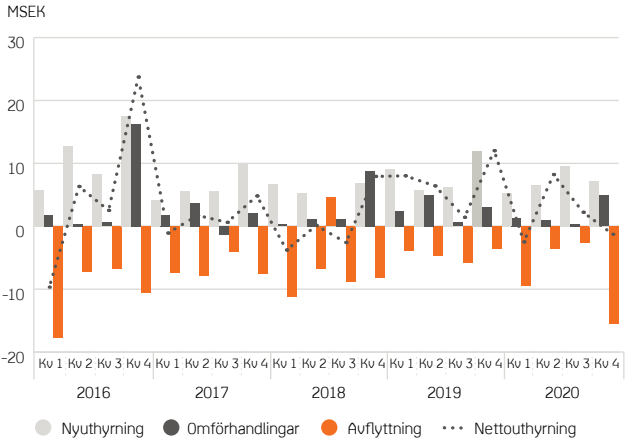
Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



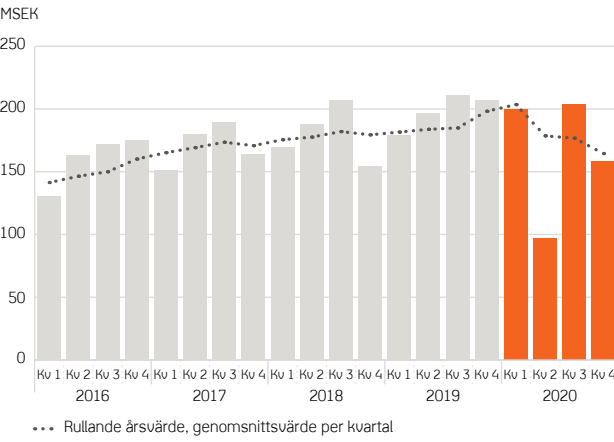
Hyresvärde fördelat på affärsområde



Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



Rörelseresultat före värdeförändring, kvartal



FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick för perioden till -135 (-136) MSEK. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,4 (1,4) procent och den effektiva framåtriktade räntan per den 31 december uppgick till 1,2 (1,2) procent. Målet är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger och för perioden uppgick den till 4,9 (5,8) gånger. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntorna med +/- 1 procentenhet från och med den 31 december, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 24 MSEK under den kommande 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot hade haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 85 MSEK.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat uppgick för perioden till 4 (-16) MSEK, vilket beror på den ränteförändring som skett under perioden. Marknadsvärdet på finansiella instrument uppgick vid periodens slut till -231 (-245) MSEK, förändringen beror utöver värdeförändringar på lösen av derivat med negativa marknadsvärden om 10 MSEK under första kvartalet.

SKATT

Den effektiva skatten motsvarade 18,1 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har påverkats positivt av nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag, 2,9 procentenheter, och övriga skattemässiga justeringar, 0,2 procentenhet, medan ej avdragsgill ränta och ej avdragsgilla kostnader för bolagsavyttringar har påverkat skatten negativt, 0,2 respektive 0,4 procentenheter.

Skatten uppgick till -30 (-217) MSEK, varav -1 (-1) MSEK utgjordes av aktuell skatt och -30 (-216) MSEK av uppskjuten skatt.

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13-14	17 973,5	17 922,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	14-15	167,7	165,7
Immateriella tillgångar	15	1,6	-
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	54,8	84,5
Derivat	28	17,4	8,8
Summa anläggningstillgångar		18 215,0	18 181,3
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	57,5	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar		199,8	155,0
Övriga fordringar	19-20	239,6	317,6
Likvida medel		633,6	212,3
Summa omsättningstillgångar		1 130,5	773,9
SUMMA TILLGÅNGAR		19 345,4	18 955,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 978,9	8 069,7
Innehav utan bestämmande inflytande		34,4	24,6
Summa eget kapital	21	8 013,2	8 094,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	22	1 540,2	1 510,3
Räntebärande skulder	23	5 582,8	5 387,0
Derivat	28	246,6	252,7
Avsättningar	24	104,9	109,0
Summa långfristiga skulder		7 474,5	7 258,9
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23	3 276,2	3 113,6
Derivat	28	2,2	1,1
Leverantörsskulder		144,4	128,6
Övriga skulder	25-26	434,8	358,7
Summa kortfristiga skulder		3 857,6	3 602,0
Summa skulder	28	11 332,1	10 860,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 345,4	18 955,2



## Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december ägde Jernhusen 146 (152) fastigheter i 47 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 582 000 (586 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 79 procent av marknadsvärdet.

#### Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter ökade med 51 MSEK under perioden och uppgick till 17 973 (17 922) MSEK. Förändringen förklaras av investeringar om 427 MSEK, värdeförändringar om -365 MSEK och avyttringar om 14 MSEK.

#### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 427 (484) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 228 (168) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avsåg investeringar i utvecklingsfastigheter och slutförandet av kontorsfastigheten Foajén i Malmö.

#### Avyttringar

Under perioden frånträdde 7 (10) hela eller delar av fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 14 (439) MSEK. Under samma period kontrakterades 5 (3) stycken hela eller delar av fastigheter till försäljning med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 98 (72) MSEK.

### RÄNTEBÄRANDE FORDRINGAR

Räntebärande fordringar uppgick till 217 (164) MSEK, varav 17 (9) MSEK bestod av marknadsvärdet på finansiella derivat. Av räntebärande fordringar var 200 (155) MSEK kortfristigt vilket avser kortsiktig placering av överskottslikviditet.

### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till 8 013 (8 094) MSEK, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 34 (25) MSEK.

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 335 (2 468) MSEK, varav 1 927 (2 037) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Fastigheternas redovisade värde överstiger det skattemässiga värdet med 9 966 (9 937) MSEK, varav 9 641 (9 615) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 238 (247) MSEK.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 540 (1 510) MSEK.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 829 (5 640) MSEK, varav 247 (253) MSEK bestod av marknadsvärdet på långfristiga finansiella derivat samt 325 (325) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 278 (3 115) MSEK, varav 2 (1) MSEK bestod av marknadsvärdet på kortfristiga finansiella derivat och 27 (23) MSEK bestod av värdet på skulden hänförlig till leasing och andra ingångna avtal. För att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna ska Jernhusen ha likvida medel och outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande minst 125 procent av den kortfristiga räntebärande skulden.

Under perioden har nettolåneskulden minskat med 121 MSEK, från 8 378 MSEK till 8 257 MSEK. Minskningen av nettolåneskulden beror främst på högre kassaflöden från verksamheten än investeringar och utdelningar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 45,9 (46,7) procent av fastighetsvärdet.

Per den 31 december var obligationer om 5 987 MSEK, varav 4 463 MSEK gröna obligationer, samt företagscertifikat om 2 520 MSEK utestående på marknaden. Vid periodens utgång var den genomsnittliga kapitalbindningen i skuldportföljen 2,5 (2,9) år och den genomsnittliga räntebindningstiden 3,4 (3,1) år.

## Koncernen – Eget kapital

### Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>1 887,0</b>	<b>5 360,8</b>	<b>7 647,7</b>	<b>32,0</b>	<b>7 679,7</b>
Lämnad utdelning	-	-	-700,0	-700,0	-11,5	-711,5
Årets totalresultat	-	-	1 122,0	1 122,0	4,1	1 126,1
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>1 887,0</b>	<b>5 782,8</b>	<b>8 069,7</b>	<b>24,6</b>	<b>8 094,3</b>
Lämnad utdelning	-	-	-219,0	-219,0	-	-219,0
Erhållet aktieägartillskott	-	-	-	-	1,0	1,0
Årets totalresultat	-	-	128,1	128,1	8,8	136,9
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>1 887,0</b>	<b>5 691,9</b>	<b>7 978,7</b>	<b>34,4</b>	<b>8 013,1</b>



Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december		
MSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före värdeförändringar	657,9	792,7
Avskrivningar	35,4	32,1
Betald ränta	-131,6	-135,2
Erhållen ränta	0,5	0,8
Betald skatt	-8,1	-1,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	554,1	689,4
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	31,5	-19,7
Förändring av övriga korta fordringar	40,7	-322,3
Förändring av leverantörsskulder	15,8	-40,3
Förändring av övriga korta skulder	72,5	-23,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	714,6	283,5
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-427,3	-479,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	13,8	458,4
Förvärv av inventarier	-12,3	-3,2
Investering i immateriella tillgångar	-1,5	-
Utdelning från intressebolag	34,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-392,6	-24,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten	322,0	258,9
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 298,9	1 806,4
Amortering av skuld	-981,6	-1 386,4
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	1,0	-
Utbetald utdelning	-219,0	-700,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	99,3	-280,0
Periodens kassaflöde	421,3	-21,1
Likvida medel vid årets början	212,3	233,4
Likvida medel vid årets slut	633,6	212,3

AUSTÄMNING AV TILLGÅNGAR OCH SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

MSEK	2019-12-31	Icke kassaflödespåverkande förändringar			2020-12-31
		Kassaflöden	Omklassificering (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	8,8	-	-	8,6	17,4
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	8,8	0,0	0,0	8,6	17,4
Företagscertifikat och MTN-program	5 062,3	195,2	-	-	5 257,5
Leasingskulder	324,7	-23,3	-3,7	27,6	325,3
Derivatinstrument	252,7	-9,5	-	3,4	246,6
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 639,7	162,4	-3,7	31,0	5 829,4
Företagscertifikat och MTN-program	3 086,0	163,0	-	-	3 249,0
Leasingskulder	23,5	-	3,7	-	27,2
Derivatinstrument	1,1	-	-	1,1	2,2
Övriga räntebärande skulder	4,0	-4,0	-	-	-
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 114,6	159,0	3,7	1,1	3 278,4

Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 554 (689) MSEK. Förändringen beror främst på försämrat resultat från verksamheten. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 715 (284) MSEK.

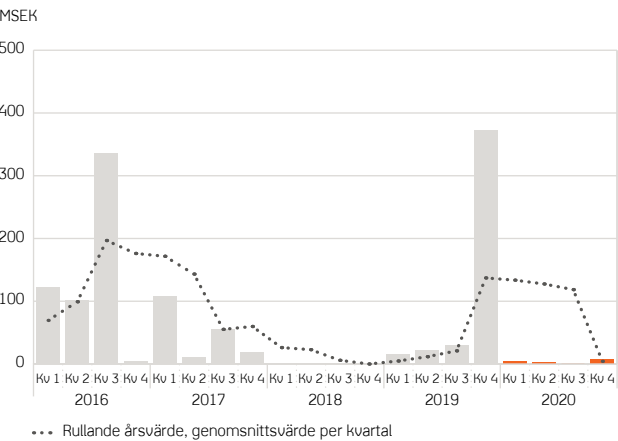
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -393 (-25) MSEK. Förändringen beror främst på lägre fastighetsavyttringar.

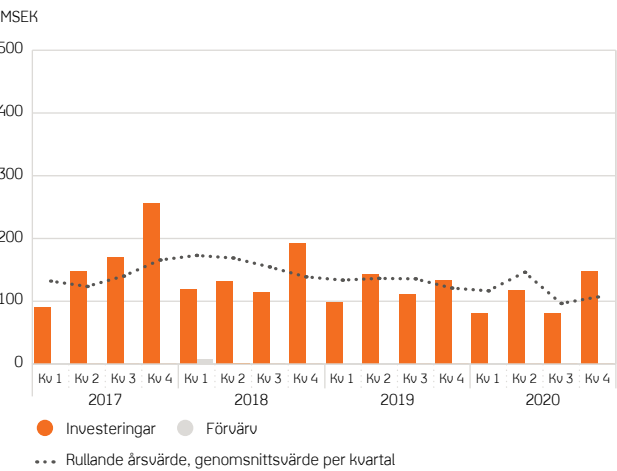
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 99 (-280) MSEK. Ökningen beror främst på lägre utbetald utdelning under 2020.

Avyttringar, kvartal



Investeringar och förvärv, kvartal





Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 219 (239) MSEK och kostnaderna uppgick till -279 (-291) MSEK. Finansnettot minskade till 1 341 (2 122) vilket förklaras av lägre utdelning från dotterbolag i år. Resultatet före skatt uppgick till 1 339 (2 122) MSEK.

1 januari–31 december			
MSEK	Not	2020	2019
<b>Fastighetsrörelsen</b>			
Övriga förvaltningsintäkter	2–4	218,5	239,1
<b>Fastighetskostnader</b>			
Övriga förvaltningskostnader	5	-193,1	-199,2
<b>Driftöverskott</b>		<b>25,4</b>	<b>40,0</b>
Central administration	6	-42,4	-48,0
Strategisk utveckling	6	-43,9	-43,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7–8</b>	<b>-60,8</b>	<b>-51,4</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från avyttring av aktier och andelar i dotterbolag	9	-	28,0
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		1 340,9	2 105,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	138,6	202,5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138,3	-213,4
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 341,0</b>	<b>2 122,1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 280,2</b>	<b>2 070,7</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		58,5	52,8
Överavskrivningar		-	-1,6
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>58,5</b>	<b>51,2</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>1 338,7</b>	<b>2 121,8</b>
Skatt	12	0,0	-0,1
<b>Årets resultat</b>		<b>1 338,7</b>	<b>2 121,7</b>
Resultat per aktie, SEK		334,7	530,4
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

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

Moderbolaget – Balansräkning

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

MSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	1,6	-
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1,6</b>	<b>-</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	15	9,2	10,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9,2</b>	<b>10,8</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	16	1 910,7	1 853,7
Fordringar hos koncernbolag		787,3	787,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	30,0	30,0
Uppskjuten skattefordran	22	359,2	359,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 087,2</b>	<b>3 030,1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 098,0</b>	<b>3 040,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		8 879,1	7 904,5
Räntebärande kortfristiga fordringar		199,8	155,0
Övriga fordringar	19	21,6	22,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11,1	11,9
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 111,6</b>	<b>8 093,9</b>
Likvida medel		633,6	212,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 745,2</b>	<b>8 306,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 843,2</b>	<b>11 346,9</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kr		400,0	400,0
Reservfond		100,0	100,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 319,6	416,8
Årets resultat		1 338,8	2 121,7
<b>Summa eget kapital</b>	21	<b>4 158,3</b>	<b>3 038,6</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		1,6	1,6
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	23	5 257,5	5 062,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 257,5</b>	<b>5 062,3</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	23	3 249,0	3 086,0
Leverantörsskulder		27,3	29,8
Skulder till koncernbolag		14,8	14,8
Övriga skulder	25	42,2	42,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	92,5	71,6
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 425,8</b>	<b>3 244,4</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 683,3</b>	<b>8 308,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 843,2</b>	<b>11 346,9</b>



Moderbolaget – Eget kapital

Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat		
Utgående eget kapital 2018-12-31	400,0	100,0	1 116,8		1 616,8
Lämnad utdelning	-	-	-700,0		-700,0
Årets resultat	-	-	2 121,7		2 121,7
Utgående eget kapital 2019-12-31	400,0	100,0	2 538,6		3 038,5
Lämnad utdelning	-	-	-219,0		-219,0
Årets resultat	-	-	1 338,8		1 338,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	400,0	100,0	3 658,4		4 158,3

Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december		
MSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-60,8	-51,4
Avskrivningar	2,5	2,0
Betald ränta	-134,6	-207,6
Erhållen ränta	138,6	202,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-57,3	-54,5
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	0,0	0,7
Förändring av övriga korta fordringar	324,7	725,0
Förändring av leverantörsskulder	-2,5	-3,8
Förändring av övriga korta skulder	17,0	-531,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	284,9	136,3
Investeringsverksamheten		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-1,6	-
Förvärv av inventarier	-0,9	-0,3
Avyttring av dotterbolag	-	28,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,5	27,9
Kassaflöde från den operativa verksamheten	282,4	164,2
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 298,9	1 806,4
Amortering av skuld	-940,7	-1 291,8
Utbetald utdelning	-219,0	-700,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	139,2	-185,4
Periodens kassaflöde	421,6	-21,2
Likvida medel vid årets början	212,0	233,0
Likvida medel vid årets slut	633,6	212,0

AUSTÄMNING AV TILLGÅNGAR OCH SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

MSEK	2019-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2020-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	5 062,3	195,2	-	5 257,5
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 062,3	195,2	-	5 257,5
Företagscertifikat och MTN-program	3 086,0	163,0	-	3 249,0
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 086,0	163,0	-	3 249,0



# Redovisnings- och värderingsprinciper

## ALLMÄN INFORMATION

Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkonscernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Västra Järnväggsgatan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2020 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2021 och föreläggs till årsstämman den 26 april 2021 för fastställande. Konsernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

## UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen 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. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering, och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 27 februari 2020.

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolaget på sidan 65.

## GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDET AV REDOVISNINGEN

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde är derivatinstrument. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges, och avser perioden 1 januari–31 december 2020 (2019) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2020 (2019) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Konsernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

## ANVÄNDNING AV BEDÖMNINGAR

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värdering av förvaltningsfastigheter görs årligen såväl internt som av externt värderingsföretag. Under året har totalt 26 fastigheter, motsvarande 83 procent av fastighetsbeståndets marknadsvärde, kontrollvärderats externt. Se not 13 för mer information.

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

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Konscernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2019 med undantag av nya eller omarbetade standarder och tolkningar som antagits av EU och som ska tillämpas från och med 1 januari 2020. De nya standarder som tillämpas av Jernhusen från 1 januari 2020 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

## KOMMANDE STANDARDER/REKOMMENDATIONER

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder bedöms ha en väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter.

## KONCERNREDOVISNING

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

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

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

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.

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

## INTRESSEBOLAG

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

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

## SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang (joint arrangements) klassificeras som antingen gemensamma verksamheter (joint operations) där parterna som har ett gemensamt bestämmande inflytande har rättigheter till tillgångar och förpliktelser avseende skulderna, eller som joint ventures där parterna som har ett gemensamt bestämmande

inflytande har rättigheter till nettotillgångarna. För gemensamma verksamheter redovisar Jernhusen sina tillgångar och skulder samt sin andel av gemensamma tillgångar och skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Resultatandelar hänförliga till innehav i verksamhetsnära bolag redovisas i rörelseresultatet. Övriga resultatandelar ingår i finansiella poster.

## NÄRSTÅENDE PARTER

Närstående bolag till Jernhusen definieras som statliga bolag eller affärsdrivande verk med marknadsmässiga krav där staten har ett bestämmande inflytande. Med närstående avses även de företag där Jernhusen kan utöva ett bestämmande, betydande eller gemensamt bestämmande inflytande vad gäller de operativa och finansiella beslut som fattas, det vill säga koncernföretag, intresseföretag och joint venture. Som närstående fysiska personer definieras ledande befattningshavare, styrelseledamöter samt nära familjemedlemmar till sådana personer.

## SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment definieras som en del av bolaget, en komponent, som bedriver en affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av bolagets högste verkställande beslutsfattare och för vilken det finns fristående finansiell information. Jernhusenkonscernen organiseras och styrs efter tre affärsområden varav två utgör rörelsesegment enligt IFRS 8, Stationer samt Depåer och Kombiterminaler. Se vidare not 1.

## INTÄKTSREDOVISNING

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Intäkter för infrastrukturförvaltning samt utfakturerad fastighetsskatt redovisas som hyresintäkt. Hyresintäkter periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

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

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

## STATLIGT STÖD

Statligt stöd redovisning i enlighet med IAS 20 när det föreligger rimlig säkerhet att Jernhusen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidragen och bidragen med rimlig säkerhet kommer att erhållas.

Bidrag har främst erhållits i form av ersättning för nedsatta hyror under coronakrisen. Bidragen redovisas i resultaträkningen på raden Hyresintäkter i samma period som den minskade hyresintäkten som stödet avser.

## INVENTARIER

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

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

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

## NEDSKRIVNINGAR

Konscernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter vilka redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. Om en analys av konscernens redovisade värde på materiella anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter) indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

## INTERNPRISSÄTTNING

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

## AUSÄTTNINGAR AVSEENDE MILJÖÅTERSTÄLLANDE ÅTGÄRDER OCH RÄTTSLIGA KRAV

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

## VÄRDERING OCH REDOVISNING AV AUSÄTTNINGAR TILL PENSIONER

Konscernens 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 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.



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

## INKOMSTSKATTER

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

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiseras. 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 bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för 2020 är 21,4 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, se vidare not 12 och 22.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

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

## LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktions-

kostnader. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

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

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

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85. Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringens förväntade löptid är kort och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Kundfordringar som har en väsentlig finansieringskomponent värderas däremot till verkligt värde. Koncernen innehar kundfordringarna i syftet att insamla avtalsenliga kassaflöden och värderar dem därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

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

Redovisning till upplupet anskaffningsvärde avseende övriga fordringar innebär att det finansiella instrumentet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning på grund av finansiella tillgångar som inte går att driva in. Jernhusen prövar per balansdagen om det finns objektiva belägg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning från kunden förväntas erhållas.

Jernhusen klassificerar finansiella tillgångar i tre kategorier: tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat eller tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

### Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

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

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

### Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat

Finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via övrigt totalresultat innefattar:

- Egetkapitalinstrument som inte innehas för handel och för vilka koncernen, vid första redovisningstillfället, tagit ett oåterkalleligt beslut att redovisa innehavet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Det är strategiska investeringar det är fråga om och koncernen anser att denna klassificering är mer relevant.
- Investeringar i skuldinstrument där avtalsenliga kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta och målet för koncernens affärsmodell uppnås både genom att inkassera avtalsenliga kassaflöden och genom att sälja den finansiella tillgången.

### Klassificering av finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen

Koncernen redovisar följande finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen:

- Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde ovan eller till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Egetkapitalinstrument som innehas för handel, och
- Egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verkligt värdeförändringar via övrigt totalresultat.

## Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella in- och utbetalningar som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

## MODERBOLAGET

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

## Obeskattade reserver

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

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

## Finansiella instrument

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

## Intressebolag

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

## Koncernbolag

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

## Eget kapital

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

## Koncernbidrag

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



## Noter

### Not 1 Segmentsrapportering

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

#### Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Helår 2020	Helår 2019
<b>Affärsområde Stationer</b>		
Lokaler	515,4	566,9
Markupplåtelse	73,0	99,1
Summa hyresintäkter	588,4	666,0
Energi	41,4	45,8
Stationsavgifter	91,3	107,3
Reklamintäkter	34,6	65,3
Övrigt	34,5	58,4
Summa fastighetsintäkter	790,2	942,8
<b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b>		
Lokaler	459,3	465,2
Markupplåtelse	24,9	23,5
Infrastrukturförvaltning	102,7	101,4
Summa hyresintäkter	586,9	590,1
Energi	69,2	83,5
Övrigt	5,8	12,2
Summa fastighetsintäkter	661,9	685,8
<b>Övriga enheter och koncernelimineringar</b>		
Övrigt	-6,1	-6,4
Summa	-6,1	-6,4
<b>Summa fastighetsintäkter koncernen</b>		
	1 446,0	1 622,2

#### KUNDER

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

#### Resultat per affärsområde

MSEK	Helår 2020	Helår 2019
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		
Stationer	375,7	505,8
Depåer och Kombiterminaler	382,8	384,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-100,6	-97,4
Summa rörelseresultat före värdeförändringar	657,9	792,7
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>		
Stationer	-414,8	577,7
Depåer och Kombiterminaler	50,0	124,0
Summa värdeförändringar fastigheter	-364,9	701,7
<b>Rörelseresultat</b>		
Stationer <sup>1)</sup>	-34,1	1 084,6
Depåer och Kombiterminaler	432,8	508,3
Övriga enheter och koncernelimineringar	-100,6	-97,4
Summa rörelseresultat	298,0	1 495,5
<sup>1)</sup> Inklusive resultat från intressebolag 5,0 (1,1) MSEK.		

#### Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Stationer	784,5	932,0	5,7	10,8	790,2	942,8
Depåer och Kombiterminaler	661,5	684,2	0,4	1,7	661,9	685,9
Övriga enheter	-	6,0			-	6,0
Summa	1 446,0	1 622,2	6,1	12,5	1 452,1	1 634,7
Koncernelimineringar	-	-	-6,1	-12,5	-6,1	-12,5
Summa fastighetsintäkter	1 446,0	1 622,2	-	-	1 446,0	1 622,2

#### Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	90	56	146
Hyresvärde, MSEK	635	560	1 195
Lokalarea, kvm	191 000	391 000	582 000
Vakant lokalarea, kvm	20 000	60 000	80 000
Återstående kontraktstid, år	4,8	2,9	3,9
Ekonomisk vakansgrad, %	5,3	4,8	5,1
Vakansgrad area, %	11,4	16,4	14,8

#### Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Marknadsvärde 2019-12-31	12 610,3	5 312,1	17 922,4
Driftnetto	-287,8	-27,3	-315,1
Projektnetto	-58,1	-22,2	-80,3
Direktavkastningskrav	-68,9	99,5	30,6
Delsumma värdeförändring	-414,8	50,0	-364,8
Investeringar	257,7	169,6	427,3
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	2,4	-	2,4
Frånträden	-6,2	-7,6	-13,8
Byte av fastighet mellan affärsområden	66,2	-66,2	-
Marknadsvärde 2020-12-31	12 516,5	5 456,9	17 973,5



## Not 2 Koncerninterna transaktioner

### MODERBOLAGET

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

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

	Moderbolag	
	2020	2019
Intäkter, %	100,0	100,0
Kostnader, %	0,0	1,9

## Not 3 Transaktioner med närstående

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

Under 2020 har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 73. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>				
Statliga bolag/verk				
SJ	216,7	244,6	-	-
Trafikverket	169,1	129,7	0,1	18,8
Arlandabanan Infrastructure	16,1	18,4	-	-
Green Cargo	16,1	16,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>418,0</b>	<b>409,0</b>	<b>0,1</b>	<b>18,8</b>
<b>Köp av varor och tjänster</b>				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	39,2	46,4	6,6	4,4
Infranord	33,9	41,1	-	-
Samhall	14,0	15,5	0,1	0,4
<b>Summa</b>	<b>87,1</b>	<b>103,0</b>	<b>6,7</b>	<b>4,8</b>
<b>Fordringar</b>				
Statliga bolag/verk				
SJ	13,0	27,8	-	-
Trafikverket	2,0	0,7	-	-
Green Cargo	0,2	0,5	-	-
<b>Summa</b>	<b>15,2</b>	<b>29,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

## Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 272 (302) MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 11 (13) procent intäkter utöver grundhyra.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Lokaler	969,5	1 030,3	-	-
Markupplåtelser	97,9	122,6	-	-
Infrastrukturförvaltning	102,7	101,4	-	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 170,0</b>	<b>1 254,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Energi	110,0	128,0	-	-
Stationsavgifter	91,3	107,3	-	-
Reklamintäkter	34,6	65,3	-	-
Övrigt	40,1	67,3	218,5	239,1
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>276,0</b>	<b>367,9</b>	<b>218,5</b>	<b>239,1</b>
<b>Summa</b>	<b>1 446,0</b>	<b>1 622,2</b>	<b>218,5</b>	<b>239,1</b>

Förfallostruktur på hyreskontrakten				
Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2021	975	158 139	294	26,7
2022	379	118 230	252	22,9
2023	218	56 666	123	11,2
2024	108	38 686	108	9,8
2025	27	20 453	66	6,0
2026	11	10 194	27	2,5
2027–	84	70 522	232	21,1
<b>Totalt</b>	<b>1 802</b>	<b>472 890</b>	<b>1 102</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och index ingår.

## Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 702 (738) MSEK. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, energi, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

### DRIFTKOSTNADER

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

### UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<b>Driftkostnader</b>				
Energi, värme, vatten	122,0	150,4	-	-
Fastighetsskötsel	108,9	83,6	-	-
Städning och renhållning	34,0	30,3	-	-
Bevakning	37,6	36,8	-	-
Utrednings- och projekteringskostnader	3,3	3,0	-	-
Utlägg för vidarefakturerering	8,0	12,4	-	-
Avskrivningar	18,9	15,7	-	-
Övrigt	99,1	147,5	-	-
<b>Summa</b>	<b>431,8</b>	<b>479,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Underhåll	63,6	56,4	-	-
<b>Summa</b>	<b>63,6</b>	<b>56,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fastighetsskatt	19,3	19,3	-	-
<b>Summa</b>	<b>19,3</b>	<b>19,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fastighetsadministration</b>				
Ersättning till anställda	186,0	209,2	182,0	204,7
Övriga personalrelaterade kostnader	4,0	7,2	3,9	7,2
Avskrivningar	16,9	16,4	-	2,0
Lokal- och kontorskostnader	13,9	18,0	33,5	30,5
Konsultkostnader	19,1	28,0	19,0	28,0
IT-kostnader	16,8	11,0	16,8	11,0
Aktiverade projektutgifter	-69,0	-107,0	-69,0	-107,0
Övrigt	-0,8	-	6,9	22,8
<b>Summa</b>	<b>186,9</b>	<b>182,8</b>	<b>193,1</b>	<b>199,2</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>701,7</b>	<b>738,1</b>	<b>193,1</b>	<b>199,2</b>

## Not 6 Central administration och strategisk utveckling

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

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ersättning till anställda	24,8	25,2	24,8	25,2
Övriga personalrelaterade kostnader	0,6	0,4	0,6	0,4
Strategisk utveckling	43,9	43,4	43,9	43,4
Övrigt <sup>1)</sup>	17,1	22,4	17,1	22,4
<b>Summa</b>	<b>86,4</b>	<b>91,4</b>	<b>86,4</b>	<b>91,4</b>

<sup>1)</sup> Merparten av kostnaderna hänförs till marknadsföring, årsredovisning, konsultarvoden och lokaler.

## Not 7 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas av 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 uppdrag är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<b>Öhrlings Price-waterhouseCoopers</b>				
Revisionsuppdrag	1,3	1,4	1,3	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,1	0,0	0,1
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga uppdrag	-	0,1	-	0,1
<b>Summa</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>



Not 8 Personal och styrelse

ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER

Jernhusen följer statens Principer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolag med statligt ägande. För vidare information se sidan 42.

Pensioner

Pension till vd och vice vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare och övriga anställda är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare till och med 67 år enligt kollektivavtalet.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För vd har avtal träffats 2010 om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 18 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avaräkningsbart och utgår inte vid pensionering. För vice VD är uppsägningstiden från bolagets sida 12 månader, vilket avviker från de riktlinjer som är beslutade av årsstämman. Avvikelsen beror på att avtalet tecknades innan nuvarande riktlinjer gällde. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt fyra månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i entlighet med riktlinjerna.

Förändringar i ledande befattningshavare

Anders Bäck lämnade sin befattning som ekonomidirektör och vice VD med verkan från den 31 augusti 2020. Efter det har bolaget inte längre någon utsedd vice VD.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern		Moderbolag	
KSEK	2020	2019	2020	2019
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	14 405,0	15 139,7	14 405,0	15 139,7
Övriga anställda	142 537,1	132 922,4	139 499,9	129 694,1
Summa	156 942,1	148 062,1	153 904,9	144 833,8
Sociala kostnader				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	8 677,3	9 191,9	8 677,3	9 191,9
varav pensionskostnader	4 473,1	4 717,6	4 473,1	4 717,6
Övriga anställda	89 644,0	77 814,5	88 689,3	76 635,4
varav pensionskostnader	35 159,9	28 573,2	35 003,3	28 407,3
Summa	98 321,3	87 006,4	97 366,6	85 827,3

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

Ersättning till styrelse 2020

KSEK	Styrelse	Ersättnings-utskott	Finans- och revisions-utskott	Investerings-utskott
Kjell Hasslert, ordförande <sup>1)</sup>	260,0	30,0	–	30,0
Anette Asklin <sup>3)</sup>	125,0	–	40,0	–
Kjell-Åke Averstad	125,0	–	–	20,0
Karolin Forsling	52,1	–	–	8,3
Jakob Grinbaum	125,0	–	30,0	–
Anders Kupsu	125,0	13,3	–	20,0
Louise König	83,3	13,3	–	–
Lotta Mellström <sup>2)</sup>	–	–	–	–
Ingegerd Simonsson	41,7	6,7	–	6,7
Summa	937,1	63,3	70,0	85,0

- <sup>1)</sup> Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.  
<sup>2)</sup> Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.  
<sup>3)</sup> Ordförande i finans- och revisionsutskott

Ersättning till styrelse 2019

KSEK	Styrelse	Ersättnings-utskott	Finans- och revisions-utskott	Investerings-utskott
Kjell Hasslert, ordförande <sup>1)</sup>	256,7	30,0	–	30,0
Anette Asklin <sup>3)</sup>	123,3	–	40,0	–
Kjell-Åke Averstad	123,3	–	–	20,0
Jakob Grinbaum	123,3	–	30,0	–
Anders Kupsu	123,3	–	–	20,0
Lotta Mellström <sup>2)</sup>	–	–	–	–
Ingegerd Simonsson	123,3	20,0	–	20,0
Summa	873,2	50,0	70,0	90,0

- <sup>1)</sup> Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.  
<sup>2)</sup> Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.  
<sup>3)</sup> Ordförande i finans- och revisionsutskott

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabeller:

Ersättning till ledande befattningshavare 2020

KSEK	Född	Pensions-ålder <sup>1)</sup>	Grundlön	Övriga förmåner <sup>2)</sup>	Pensions-kostnad <sup>3)</sup>	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	4 219,2	4,9	1 313,9	5 538,0
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör (t o m augusti 2020) <sup>4)</sup>	1958	65	1 632,0	54,5	504,2	2 190,7
Peter Anderson, Ekonomidirektör (fr o m september 2020)	1970	67	680,0	14,6	209,6	904,2
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	67	1 717,9	42,3	522,0	2 282,2
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation	1978	67	1 394,4	4,9	483,2	1 882,5
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling <sup>5)</sup>	1963		2 607,0	–	–	2 607,0
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	67	1 825,6	5,1	655,1	2 485,8
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	67	1 780,4	4,9	785,1	2 570,4
Summa			15 856,5	131,2	4 473,1	20 460,8

- <sup>1)</sup> För övriga ledande befattningshavare (utöver VD och vice VD) ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.  
<sup>2)</sup> Bil- och hälsoförmåner.  
<sup>3)</sup> Inklusive kostnad för sjukförsäkring.  
<sup>4)</sup> Anders Bäck lämnade sin befattning som ekonomidirektör och vice vd med verkan från 31 augusti 2020 enligt avtal träffat den 22 april 2020, och arbetar med andra uppgifter fram till 1 april 2021. Ersättning under uppsägningstid och avgångsvederlag inklusive förmåner och pensionsavsättning uppgår till 4 679 KSEK vilken är utöver beloppen som redovisas i tabellen. Vid annan anställning, annat tillkommande avlönat uppdrag eller vid inkomst från näringsverksamhet ska ersättningen reduceras med ett belopp som motsvarar den nya inkomsten under den tid då uppsägningslön och avgångsvederlag lämnas. Hela kostnaden inklusive arbetsgivaravgifter kostnadsfördes 2020.  
<sup>5)</sup> Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

Ersättning till ledande befattningshavare 2019

KSEK	Född	Pensions-ålder <sup>1)</sup>	Grundlön	Övriga förmåner <sup>2)</sup>	Pensions-kostnad <sup>3)</sup>	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	65	4 128,0	5,8	1 272,4	5 406,2
Anders Bäck, Ekonomidirektör/vice verkställande direktör	1958	65	2 469,8	78,8	735,7	3 284,3
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer <sup>4)</sup>	1970	67	1 701,6	44,3	518,2	2 264,1
Lotta Fogde, Chef Kommunikation och Hållbarhet (t o m juli 2019) <sup>5)</sup>	1966	67	829,5	32,2	361,4	1 223,1
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation <sup>6)</sup>	1978	67	1 310,8	10,6	404,9	1 726,3
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling <sup>7)</sup>	1963		2 432,2	–	–	2 432,2
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	67	1 892,0	6,5	639,5	2 538,0
Micael Svenson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler <sup>8)</sup>	1961	67	1 724,8	5,8	785,5	2 516,1
Summa			16 488,7	184,0	4 717,6	21 390,3

- <sup>1)</sup> För övriga ledande befattningshavare (utöver VD och vice VD) ger kollektivavtalet möjlighet att arbeta till och med 67 år.  
<sup>2)</sup> Bil- och hälsoförmåner.  
<sup>3)</sup> Inklusive kostnad för sjukförsäkring.  
<sup>4)</sup> Åsa Dahl chef Affärsområde Stationer t o m juli 2019, chef Affärsområde Stationer och chef Hållbar utveckling fr o m augusti 2019.  
<sup>5)</sup> Lotta Fogde avslutade sin anställning i juli 2019.  
<sup>6)</sup> Henrik Fontin chef HR t o m juli 2019, chef HR och Kommunikation fr o m augusti 2019.  
<sup>7)</sup> Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.  
<sup>8)</sup> Utöver årets pensionskostnad har även premier om 212 KSEK erlagts för rättelser avseende 2016 och tidigare.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Kvinnor	74	81	71	78
Män	115	118	110	114
Summa	189	199	181	192

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2020		2019	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	4	7	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	4	7	4
Summa	14	8	14	8



## Not 9 Försäljning aktier i dotterbolag

Under 2020 har Jernhusen AB inte avyttrat något dotterbolag. Fg år avyttrades en fastighet via försäljning av dotterbolag.

MSEK	Fastighets-beteckning	Moderbolag	
		2020	2019
Jernhusen Stockholm K AB	Östersund Söder 1 :14	-	28,0
Summa		-	28,0

## Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	138,8	202,3
Övriga ränteintäkter	0,5	0,8	-0,2	0,2
Summa	0,5	0,8	138,6	202,5

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader och liknande resultatposter	135,3	141,1	137,8	204,3
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	0,5	9,1
Aktiverad räntekostnad (RUB) <sup>1)</sup>	-	-4,1	-	-
Summa	135,3	137,0	138,3	213,4

<sup>1)</sup> Ränta under byggnadstid. Räntesatsen uppgår till 2,0 (2,0) procent.

## Not 12 Skatt

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

- Skillnader i redovisningsprinciper mellan bolagen och koncernen.
- Avyttrade fastigheter skattefritt via bolagsförsäljning.
- Skattemässiga avskrivningar på fastigheter, vilka inte ingår i koncernens redovisade resultat.
- Kvitta vinster mot förluster som har uppstått tidigare år.

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 21,4 procent för beskattningsåret 2020. Riksdagen har beslutat att sänka skattesatsen till 20,6 procent från och med 1 januari 2021.

Uppskjuten skatteskuld i koncernen har räknats om till den lägre skattesatsen 20,6 procent och skattefordran i koncernen och moderbolaget hänförlig till underskottsavdrag har värderats till det värde underskotten bedöms ha med beaktande av den lägre skattesatsen och de förändrade reglerna för ränteavdrag.

Se not 22 för mer information.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-0,5	-1,1	-	-
Uppskjuten skatt	-29,8	-215,8	0,0	-0,1
Summa	-30,3	-216,9	0,0	-0,1
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (22 %)	-34,4	-276,7	-275,8	-437,1
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	-0,7	66,6	0,0	5,8
Utdelning från dotterbolag	-	-	276,2	433,6
Ej avdragsgill ränta	-0,4	-2,2	-	-1,8
Ej aktiverade underskottsavdrag	4,8	2,6	0,0	0,0
Övriga skattemässiga justeringar	0,4	-3,1	-0,4	-0,4
Justeringar hänförliga till föregående år	-	-4,1	0,0	-0,2
Summa	-30,3	-216,9	0,0	-0,1
Effektiv skattesats, %	18,1	16,1	0,0	0,0

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde) som kvalitetssäkras genom att cirka 83 procent av beståndet värderas av extern part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2020 uppgår till 17 973 (17 922) MSEK, vilket är en ökning om 51 (756) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 427 (484) MSEK och värdeförändring om -365 (702) MSEK. Värdeförändringen motsvarar -2,0 (3,9) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 51.

MSEK	Koncern	
	2020	2019
Marknadsvärde 1 januari	17 922,4	17 166,4
Värdeförändringar	-364,8	701,7
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	2,4	9,2
Investeringar och förvärv	427,3	483,9
Frånträden	-13,8	-438,8
Marknadsvärde 31 december	17 973,5	17 922,4

### VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena hänförs till slutförandet av kontorshuset Foajén i Malmö samt det framtida förvärvet av stationshuset i Växjö. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 44 (44) 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.

### VÄRDERINGSMODELL

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

### Kassaflödesmetoden

Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde bestäms den större delen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av 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 år 1–10 och restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Av väsentlig betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är direktavkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen.

### Ortsprismetod

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

### Byggrätter

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

### Försäljningspris

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

### INTERN VÄRDERING

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och har per den 31 december 2020 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 99 procent av det totala värdet. Direktavkastningskrav och fastighetens framtida intjäningsförmåga har tagits fram på ett enhetligt sätt och använts konsekvent i värderingarna.

### Antaganden om driftnetton

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

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 1 800 (1 800) kronor/kvadratmeter, medianen är 1 400 (1 300) kronor/kvadratmeter. Driftkostnaderna uppgår i snitt till 400 (500) kronor/kvadratmeter och medianen är 400 (500) kronor/kvadratmeter. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 5,8 (5,9) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	1800	1400
Driftkostnader, SEK/kvm	400	400
Vakans, %	5,8	8,0

### Antaganden om direktavkastningskrav

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

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,7 (5,7) procent. Portföljens direktavkastningskrav står oförändrat som är resultat att marknadens direktavkastningskrav för hotell och handelsfastigheter har ökat samtidigt som direktavkastningskrav för kontor och logistik har sjunkit. Medianen i beståndet är 8,3 (8,3) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,7	8,3
Kalkylränta, % <sup>1)</sup>	7,7	10,3

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

EXTERN VÄRDERING

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 26 (24) fastigheter, motsvarande 83 (80) procent av beståndet värderats av extern part, Cushman & Wakefield. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgår till 15 671 MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 14 963 MSEK vilket är 708 MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 4,7 procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 16 159 - 19 458 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen nedan.

Känslighetsanalys	Marknadsvärde	Förändring, MSEK
<b>Direktavkastning</b>		
-0,25 %	18 781	807
-0,10 %	18 287	313
0 %	17 973	
0,10 %	17 672	-301
0,25 %	17 242	-732
<b>Driftnetto</b>		
10 %	19 458	1 485
5 %	18 633	660
0 %	17 973	
-5 %	16 984	-989
-10 %	16 159	-1 814

Not 14 Leasingavtal

De leasingavtal där koncernen är leasetagare avser lokalhyresavtal samt ett tomrättsavtal. Leasingavtalen skrivs normalt för fasta perioder mellan 6 månader till 8 år men möjligheter till förlängning kan finnas.

MSEK	Koncern	
	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderätt tomrätt	-	-
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-24,0	-9,6
Summa	-24,0	-9,6
Räntekostnader	-7,0	-7,7
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-0,9	-1,0
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	-0,5	-0,6
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	-2,4	-2,5
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-34,1	-25,0
Redovisat värde nyttjanderätt tomrätt	234,0	231,6
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	120,5	119,2

Justeringar av nyttjanderättsavtalen framgår av not 13 för tomrättsavtalet resp not 15 för lokaler. Se även not 23 avseende leasingskulder.

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncern MSEK	2020					2019			
	Imm. tillg.	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	-	143,2	4,4	130,1	277,7	134,0	4,4	126,7	265,1
Årets investeringar	1,6	-	-	12,2	13,8	-	-	3,4	3,4
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16 <sup>1)</sup>	-	24,6	-	-	24,6	9,2	-	-	9,2
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1,6	167,8	4,4	142,3	316,1	143,2	4,4	130,1	277,7
Ingående avskrivningar	-	-24,0	-4,4	-83,6	-112,0	-	-4,4	-75,5	-79,9
Årets avskrivningar enligt plan	-	-23,3	-	-11,4	-34,7	-24,0	-	-8,1	-32,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-47,3	-4,4	-95,0	-146,7	-24,0	-4,4	-83,6	-112,0
Utgående planenligt restvärde	1,6	120,5	-	47,3	169,4	119,2	-	46,5	165,7

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om -35 (-32) MSEK redovisas -18 (-16) MSEK som driftkostnader och -17 (-16) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag MSEK	2020				2019		
	Imm. tillg.	Maskiner	Inventarier	Summa	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	-	2,7	42,3	45,0	2,7	42,0	44,7
Årets investeringar	1,6	-	2,5	4,1	-	4,0	4,0
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-	-	-	-3,8	-3,8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1,6	2,7	44,8	49,1	2,7	42,3	45,0
Ingående avskrivningar	-	-2,7	-31,5	-34,2	-2,7	-29,5	-32,2
Årets avskrivningar enligt plan	-	-	-2,5	-2,5	-	-2,0	-2,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-2,7	-34,0	-36,7	-2,7	-31,5	-34,2
Utgående planenligt restvärde	1,6	-	10,8	12,4	-	10,8	10,8

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



Not 16 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2020, MSEK	Bokfört värde 2019, MSEK
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158,1	158,1
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	500,0	500,0
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	315,0	315,0
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27,0	27,0
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20,5	20,5
Västerås Central AB	556053-8059	Västerås	2 576	51	51	5,1	5,1
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	48,2	35,2
Jernhusen Sundbyberg AB	556681-6020	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	520,1	520,1
Jernhusen Stockholm E AB	556692-9203	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm O AB	556692-9237	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Stockholm D AB	556692-9427	Stockholm	1 000	100	100	1,8	1,8
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50,2	50,2
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Västerås Kombiterminal AB	556737-5760	Stockholm	1 000	100	100	0,5	0,5
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	44,1	0,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 2 AB	556835-1372	Stockholm	500	100	100	204,8	204,8
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Jernhusen Holding 7 AB	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0,1	0,1
Stockholms Terminal AB	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	14,6	14,6
HB Blekholmen 3	916633-4319	Stockholm	1	1	-	-	-
Summa						1 910,7	1 853,7

Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	84,5	86,1	30,0	30,0
Utdelning	-34,7	-	-	-
Omklassificering	-	-2,8	-	-
Resultatandel	5,0	1,2	-	-
Bokfört värde vid årets slut	54,8	84,5	30,0	30,0

Koncern Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2020, MSEK	Bokfört värde 2019, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	54,8	49,8
Continental Apartments Stockholm View AB	559180-8869	Stockholm	25 000	50,0	50,0	0,1	34,7
Summa						54,8	84,5

Moderbolag Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2020, MSEK	Bokfört värde 2019, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
Summa						30,0	30,0

Intressebolagens resultat och eget kapital enligt senaste rapporterade utfall MSEK	Åre Centrum AB		Continental Apartments Stockholm View AB	
	2020	2019	2020	2019
Balansräkning				
Tillgångar	448,0	376,1	0,1	69,4
Eget kapital	194,1	144,6	0,1	69,4
Skulder	253,9	231,5	-	-
Summa Eget kapital och skulder	448,0	376,1	0,1	69,4
Resultaträkning				
Intäkter	43,7	43,7	-	0,3
Resultat	14,2	6,2	-	-1,3
Årets resultat, Jernhusens andel	5,0	1,8	-	-0,6

Intressebolag

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

Continental Apartments Stockholm View AB (559180-8869) redovisas som ett intressebolag då Jernhusen har en röstandel på 50 procent. Bolaget bildades 2018 och har som ändamål att fullgöra garantiåtagande i ett projekt som Jernhusen avyttrade 2015.

Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2020	2019
Hyresfordringar	21,7	16,3
Kundfordringar	44,2	76,7
Reserv för osäkra fordringar	-8,3	-4,0
Summa	57,5	89,0

	Kontraktsstorlek		Årshyra, MSEK	Andel, %
	Antal kontrakt	Andel, %		
0,0–0,09	1 054	55,9	25	2,2
0,1–0,4	451	23,9	112	9,9
0,5–0,9	161	8,5	119	10,6
1,0–2,4	138	7,3	214	19,0
2,5–4,9	43	2,3	144	12,8
5,0–9,9	26	1,4	196	17,4
10,0 –	14	0,7	316	28,1
Summa	1 887	100	1 126	100,0

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Koncern												
Hyresfordringar	14,8	15,7	0,1	-	1,7	0,6	2,1	-	3,0	-	21,7	16,3
Kundfordringar	40,4	65,7	0,3	7,3	0,1	-0,8	0,1	0,1	3,3	4,4	44,2	76,7
Summa	55,2	81,4	0,4	7,3	1,8	-0,2	2,2	0,1	6,3	4,4	65,8	93,1

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 8 (4) MSEK motsvarande 13 (4) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2020	2019
Avsättning vid årets början	4,0	6,8
Reservering för befarade kundförluster	5,5	-0,5
Konstaterade förluster	-1,2	-2,3
Avsättning vid årets slut	8,3	4,0

Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Mervärdesskattefordran	13,8	9,1	1,5	4,8
Fordran på staten avseende miljöåtagande	19,2	24,9	0,4	0,5
Skattefordran	7,6	9,0	16,4	15,0
Reversfordran från fastighetsavyttringar	92,7	198,1	-	-
Övriga fordringar	13,5	6,3	3,4	2,2
Summa	146,8	247,4	21,6	22,6

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäkter	61,9	38,0	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	-	4,6	4,4	4,8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30,9	27,6	6,7	7,1
Summa	92,8	70,2	11,1	11,9

Not 21 Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) ska bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Kvotvärdet är 100 SEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2020 fördelat på 4 000 000 aktier. Bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2020
Balanserade vinstmedel	2 319 591 148
Årets resultat	1 338 760 714
Summa	3 658 351 862

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2020
I ny räkning balanseras	3 658 351 862
Summa	3 658 351 862

Not 22 Uppskjuten skatt

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 9 966 (9 735) MSEK, varav 9 641 (9 615) MSEK utgör till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 238 (247) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 2 335 (2 468) MSEK, varav 1 927 (2 037) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 2 112 (2 112) MSEK, varav 1 743 (1 743) 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 1 540 (1 510) MSEK för koncernen och 359 (359) MSEK för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2020		2019	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	9 641,3	1 986,1	9 614,6	1 980,6
Derivat	-231,5	-47,7	-245,0	-50,5
Underskottsavdrag	-1 926,6	-396,9	-2 036,5	-419,5
Osäkra kundfordringar	-8,4	-1,7	-4,1	-0,8
Övrigt	2,0	0,4	2,5	0,5
Enligt balansräkningen	7 476,8	1 540,2	7 331,5	1 510,3

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2020		2019	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 743,1	359,1	1 743,1	359,1
Övrigt	0,1	0,0	0,4	0,1
Enligt balansräkningen	1 743,2	359,1	1 743,6	359,2



Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Långfristiga skulder				
Leasingskulder	325,3	324,7	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	5 257,5	5 062,3	5 257,5	5 062,3
Summa	5 582,8	5 387,0	5 257,5	5 062,3
Kortfristiga skulder				
Leasingskulder	27,2	23,6	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 249,0	3 086,0	3 249,0	3 086,0
Övriga räntebärande skulder	-	4,0	-	-
Summa	3 276,2	3 113,6	3 249,0	3 086,0

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

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 8 859 (8 501) MSEK varav 5 987 (5 674) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-

programmet och 2 520 (2 475) MSEK avsåg utestående företagscertifikat. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Ränteförfallostruktur		
MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	2 508	0,2
1-2 år	1 200	0,9
2-3 år	100	0,7
3-4 år	1 150	2,6
4-5 år	1 349	1,1
5- år	2 200	1,7
Totalt	8 507	1,2

<sup>1)</sup> Leasingskulder om 352 MSEK ingår inte.

Finansieringskällor			
MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program	10 000	5 987	70,0
Företagscertifikatprogram	3 000	2 520	30,0
Checkräkningskredit	200	-	-
Totalt	17 700	8 507	100,0

<sup>1)</sup> Leasingskulder om 352 MSEK ingår inte.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	203,3	170,0	-	-
Upplupna räntor	22,8	19,1	22,8	19,1
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	32,8	34,0	32,4	33,6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100,5	73,2	37,2	18,8
Summa	359,3	296,4	92,4	71,6

Not 27 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	500,0	500,0	-	-
Dotterbolagsreverser	-	-	500,0	500,0
Summa	500,0	500,0	500,0	500,0

Till följd av att Jernhusen använder sig av marknadsfinansiering har vissa säkerheter bestående av reversfordringar på dotterbolag pantsatts. Som säkerhet för nämnda reversfordringar har inteckningar i delar av dotterbolagens fastighetsbestånd pantsatts, begränsat till ett värde om 500 (500) MSEK.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

TUISTER

I alla mer omfattande verksamheter uppstår generellt tvister som en del av den dagliga affärsverksamheten. Jernhusen 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 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiella tillgångar inom Jernhusenkoncernen består främst av marknadsvärdet av derivatinstrument. Jernhusens finansiella skulder består till största del av räntebärande lån, obligationer och företagscertifikat, vilka upptagits främst för att finansiera koncernens fastigheter, samt marknadsvärdet av derivatinstrument. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 p 81-85. Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till -231 (-245) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning. Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 17 (9) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde -249 (-254) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 4 (-16) MSEK.

FINANSIELL RISKHANTERING INOM JERNHUSENKONCERNEN

För att ta tillvara stordriftsfördelar och synergieffekter inom finansverksamheten har Jernhusen en central finansfunktion, som bland annat ansvarar för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering och cash management. Finansverksamheten styrs av en finanspolicy som beslutats av styrelsen. Policyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Policyn fastställer även rutiner för internkontroll och rapportering. Jernhusen är exponerat mot ett antal finansiella risker, där ränte-, motparts- och 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 2020, 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 +/- 85 MSEK. Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,2 (1,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,4 (3,1) år. Räntebindningen har ökat genom att återköpta ränteswapkontrakt har ersatts med längre räntederivat. Utestående ränteswapkontrakt per den sista december 2020 var ett nominellt underliggande värde om 2 300 (2 400) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23. När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid.

Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var under året 4 (-16) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring derivat MSEK	Verkligt värde
Värde derivat 1 januari 2020	-245,0
Försäljningslikvid	9,5
Värdeförändring	4,0
Värde derivat 31 december 2020	-231,5

**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 med god betalningsförmåga

**Refinansieringsrisk**  
Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,5 (2,9) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till fem år.

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

		Bokfört värde	
MSEK	Värdering/Klassificering	2020	2019
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	57,5	89,0
Räntebärande kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	199,8	155,0
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	239,6	317,6
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	633,6	212,3
Summa		1 130,5	773,9
Derivat			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	17,4	8,8
Summa		17,4	8,8
Övriga finansiella skulder			
Övriga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	5 582,8	5 387,0
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	144,4	128,6
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	3 276,2	3 113,6
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	434,8	358,7
Summa		9 438,2	8 987,9
Derivat			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	248,9	253,8
Summa		248,9	253,8

Jernhusen gör bedömningen att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella

instrument varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med bokfört värde.

## Not 29 Händelser efter balansdagen

I januari 2021 vann detaljplanen för Västlänken station Centralen laga kraft. Detaljplanen rymmer två av Västlänkens uppgångar och möjliggör en nybyggnation av station, handel och kontor på cirka 34 000 kvm BTA för Jernhusen. Utöver detta har Jernhusen en markanvisning om ytterligare cirka 10 000 kvm på kommunens mark.

## 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 2020 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den 10 mars 2021		
Styrelsen		
Kjell Hasslert Ordförande		
Lotta Mellström Styrelseledamot	Anette Asklin Styrelseledamot	Louise König Styrelseledamot
Anders Kupsu Styrelseledamot	Jakob Grinbaum Styrelseledamot	Kjell-Åke Averstad Styrelseledamot
Charlotte Mattsson Arbetstagarrepresentant		
Kerstin Gillsbro Verkställande direktör		
Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2021		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers		
Helena Ehrenborg Auktoriserad revisor		



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Jernhusen AB, orgnr 556584-2027

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-83 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning- en och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalre- sultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och kon- cernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa stan- darder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är obero-

de i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors- sed 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 revisorsförordning- ens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollera- de företag inom EU.

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

### Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs den svenska järnvägen. Jernhusen utgörs av de två verksamhetsgrenarna Stationer samt Depåer och Kombiterminaler med syfte att tillsammans bidra till ökat kollektivt resande och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verk- samhet 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 mark- nadsvärde beroende på fastighetstyp.

Vi har utformat vår revision genom att fastställa väsentlighets- nivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt beaktat de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida hän- delser, vilka till sin natur är osäkra. I Jernhusens fall avser sådana områden främst värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt vilka också bedömts utgöra de största riskerna för väsentliga fel. Vi har granskat värdet av fastigheterna respekti- ve bedömning av uppskjuten skatt med tillhörande process för att fastställa redovisat värde samt den interna kontrollen över finansiell

rapportering, rutiner och processer utifrån bedömda risker. Risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen har beaktats, och bland annat har vi övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi har en koncernansats som omfattar granskning av samtliga vä- sentliga fastigheter inom koncernen. Ansatsen innebär att väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exem- pelvis värderingsprocessen, intäktsprocessen, inköpsprocessen och löneprocessen granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om koncernens fastigheter redovisas i olika juridiska enheter. Koncernens tillgångar utgörs till drygt 93 procent av förvaltnings- fastigheter, värderade till verkligt värde, och är således revisionens huvudfokus. I tillägg till processgranskningen har vi centralt granskat ett urval av värderingarna med stöd av PwC:s värderingsspecialister.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning 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 oegent- ligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa övervägan- den 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.

<b>Koncernens väsentlighetstal</b>	Övergripande väsentlighetstal: ca 193 mil- joner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.
<b>Motivering av valet av väsent- lighetstal</b>	Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande be- dömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bak- grund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Nivån 1 pro- cent av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovi- sningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 - 43 och sidorna 89 - 105. Den andra informationen består även av Jernhusens Ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direk- tören som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 revision- en av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för

### Särskilt betydelsefullt område

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt förvaltningsfastigheter not 13. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2020-12-31 till 18 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 stor 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.

#### Värdering av uppskjuten skatt

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och be-skrivningen över Jernhusen-koncernens samman-fattning av viktiga redovisnings- och värderings-principer samt uppskjuten skatt not 22. Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till netto 1 510 MSEK. Posten utgörs i huvudsak av upp-skjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag.

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

Koncernen har redovisat uppskjutna skattefordringar hänförliga till underskottsavdrag som för-väntas kunna utnyttjas mot framtida vinster.

Redovisningen av uppskjutna skattefordringar baseras på företagsledningens bedömning av stor-leken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort. Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

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

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

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har följt upp tidigare års kartläggning av Jernhusens process för fastighetsvärdering, tillämpad metodik samt utvärderat det interna värderingsteamets kompetens och erfarenhet. Revisionsteamet, tillsammans med PwCs värderingsspecialist, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna vad gäller de mest väsentliga antagandena i värderingarna såsom prognostiserat driftnetto, avkastningskrav, framtida investeringar och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har utvärderat dess matematiska riktighet och riktigheten i dess grunddata, så som hyresintäkter, samt huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod. Som en del av detta arbete har vi intervjuat ansvarig personal gällande de mest väsentliga antagandena i värderingarna, inklusive hur dessa har påverkats av Covid-19.

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 83% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2020 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. Väsentligare 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.

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

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

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB för år 2020 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 försummel-se som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017 .

Stockholm den 10 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 35-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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 årsredo-visningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari-31 december					
MSEK	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 446,0	1 622,2	1 545,1	1 453,3	1 368,3
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-451,1	-498,9	-478,8	-438,7	-403,5
Underhåll	-63,6	-56,4	-57,8	-57,9	-58,2
Fastighetsadministration	-186,9	-182,8	-200,2	-204,0	-197,2
Driftöverskott	744,4	884,1	808,3	752,7	709,4
Central administration och strategisk utveckling	-86,4	-91,5	-90,7	-69,5	-69,2
Rörelseresultat före värdeförändringar	657,9	792,6	717,6	683,2	640,2
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	5,0	1,1	5,9	7,2	7,4
Värdeförändringar fastigheter	-364,8	701,7	120,9	201,8	1 099,0
Rörelseresultat	298,0	1 495,4	844,5	892,2	1 746,6
Finansiella poster, inkl. andelar i intressebolag	-134,8	-136,2	-138,6	-153,6	-113,3
Värdeförändringar finansiella instrument	4,0	-16,2	14,9	54,4	-106,1
Resultat före skatt	167,2	1 343,0	720,8	793,0	1 527,2
Skatt	-30,3	-217,0	-168,8	-144,2	-268,6
Årets resultat	136,9	1 126,0	552,0	648,8	1 258,5
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17 973,5	17 922,4	16 944,1	16 233,6	15 546,9
Maskiner och inventarier	167,7	165,7	51,3	31,9	29,2
Immateriella tillgångar	1,6	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	72,2	93,3	92,3	65,1	68,7
Omsättningstillgångar	1 130,5	773,9	382,8	619,0	713,1
Summa tillgångar	19 345,4	18 955,2	17 470,5	16 949,6	16 357,9
Eget kapital och skulder					
Eget kapital <sup>1)</sup>	8 013,2	8 094,3	7 679,7	7 426,6	6 955,8
Långfristiga skulder	7 474,5	7 259,0	5 621,3	5 163,5	5 585,2
Kortfristiga skulder	3 857,6	3 601,9	4 169,5	4 359,5	3 817,0
Summa eget kapital och skulder	19 345,4	18 955,2	17 470,5	16 949,6	16 357,9
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	582 000	586 000	582 000	626 000	647 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	17 973	17 922	16 944	16 234	15 548
Investeringar i fastigheter, MSEK	427	484	556	663	622
Fastighetsförsäljningar, MSEK	14	439	-	178	591
Överskottsgrad, %	51,5	54,5	52,3	51,8	51,8
Direktavkastning, %	4,1	5,4	5,2	5,2	5,4
Totalavkastning, %	1,7	8,6	5,1	5,6	11,7
Vakansgrad area, %	14,8	15,7	15,3	18,7	19,3
Ekonomisk vakansgrad, %	5,1	4,8	3,2	6,1	5,7
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, %	41,4	42,7	44,0	43,8	42,5
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 257	8 378	7 704	7 655	7 709
Belåningsgrad, %	45,9	46,7	45,5	47,2	49,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,8	5,2	4,4	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,4	1,4	1,6	1,8	1,7
Räntebindningstid, år	3,4	3,1	3,9	4,1	3,9
Avkastning på eget kapital, %	1,7	14,3	7,3	9,0	19,2
Övriga uppgifter					
Antal anställda	191	196	211	193	180

## Om hållbarhetsrapporten

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

Inga förändringar i avgränsning har skett sedan föregående år och hållbarhetsredovisningen omfattar precis som tidigare Jernhusen AB och dess helägda dotterbolag, dock ej Stockholms Terminal Aktiebolag som ej är integrerat i Jernhusens AB:s verksamhet. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden annat än för leverantörsuppföljningen som nu görs efter rapporteringsårets utgång.

## GRI- och COP-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI	Global Compact princip
Allmänna upplysningar				
Organisationens profil	GRI 102 Generella standardupplysningar (2016)			
	102-1	Organisationens namn	62	
	102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	2-3, 6	
	102-3	Plats för organisationens huvudkontor	62	
	102-4	Antal länder som organisationen är verksam i		Bolaget endast verksamt i Sverige
	102-5	Ägarstruktur och juridisk ägarform	35	
	102-6	Marknader som organisationen är verksam på	2-3, 6	
	102-7	Bolagets storlek	9, 27, 30, 50	
	102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	30, 92	6
	102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	16	
	102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under 2020
	102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	24, 43, 99	7
	102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	12, 20, 92	
	102-13	Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	12, 18, 49, 92	
Strategi och analys	102-14	Uttalande från vd respektive styrelseordförande	5, 35	
	102-15	Påverkan, risker och möjligheter	12-17, 46-49	
Etik och integritet	102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	2, 30-31, 40	10
	102-17	Klagomålsmekanism	31, 94, 101-102	10
Styrning	102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	35-42	
	102-26	Beslutande organ för strategi och strategiska hållbarhetsmål	36	
Intressentdialog	102-40	Förteckning över de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	93	
	102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	30	3
	102-42	Princip för identifiering och urval av intressenter	93	
	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	93	Strategiska hållbarhetsmål. Se noter 4JH-1, 4JH-2 och 4JH-3
	102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	93	
	102-45	Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	62-63, 76, 90	
Information om redovisningen	102-46	Process för att identifiera rapportens innehåll	16-17, 93-94	
	102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	90-91	
	102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	97	Se not 302-3 och 302-4
	102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	90	
	102-50	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	90	
	102-51	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	90	

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Inte heller finns särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer. Samma rapporteringscykel används för hållbarhetsredovisningen som för den övriga redovisningen, det vill säga kalenderår. Årets rapport är den trettonde hållbarhetsredovisningen som Jernhusen publicerar. Samtliga aspekter och indikatorer är externt översiktligt granskade av oberoende revisorer och så kommer även att ske framöver. Den senaste redovisningen publicerades i mars 2021. För frågor kring Jernhusens hållbarhetsarbete och denna redovisning, kontakta hållbarhetschef Åsa Dahl på telefon 08-410 626 00.

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI	Global Compact princip
Information om redovisningen	102-52	Rapporteringscykel	90	
	102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	90	
	102-54	Uttalande att rapporteringen sker i enlighet med GRI Standards	90	
	102-55	GRI-index	90-91	
	102-56	Extern granskning	103	
Specifika standardupplysningar				
Indirekt ekonomisk påverkan	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	14, 26-29, 94	
	GRI 203 (2016) Indirekt ekonomisk påverkan			
Antikorruption	203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	14, 26-29, 94	Strategiskt hållbarhetsmål
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	16, 31, 40, 48, 94	10
	GRI 205 (2016) Antikorruption			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	16, 31, 94	10
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	12-14, 16-17, 20, 24, 40, 49, 82, 96-99	7, 8, 9
Fastigheter, energi och utsläpp	GRI 302 (2016) Energi			
	302-1	Energianvändning inom organisationen	20, 96, 99	Några upplysningar lämnas ej, se not 7, 8
	302-3	Energiintensitet	14, 97	8
	302-4	Minskning av energianvändning	14, 20, 24, 97	Strategiskt hållbarhetsmål 8, 9
	GRI 305 (2016) Utsläpp			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	97	7, 8
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	20, 97	7, 8
	305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	24, 98	
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	16, 24, 99	8, 9
	GRI G4 - Fastighetssupplement			
	CRE5	Mark som sanerats eller är i behov av sanering	14, 24, 99	Strategiskt hållbarhetsmål 7, 8
	CRE8	Miljöklassning och certifiering av byggnader	14, 20, 26, 34, 95	Strategiskt hållbarhetsmål 8
Ansvarsfulla inköp	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	15, 16, 100	1, 4, 5, 8
	GRI 308 (2016) Miljökrav på leverantörer			
	308-1	Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	15, 16, 100	Strategiskt hållbarhetsmål 8
	GRI 414 (2016) Sociala krav på leverantörer			
Anställdas hälsa och säkerhet	414-1	Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	15, 16, 100	Strategiskt hållbarhetsmål 1, 4, 5
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	36-37, 100-101	
	GRI 403 (2018) Anställdas hälsa och säkerhet			
	Specifik styrning för hälsa och säkerhet			
	403-1	Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	100	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	100	
	403-3	Hälsovårdstjänster	100	
	403-4	Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	31, 100	
	403-5	Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	31, 100	
	403-6	Friskvård	31, 101	
	403-7	Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	16, 24, 101	
	Resultat hälsa och säkerhet			
	403-8	Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	101	
	403-9	Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	101	
Respekt för mänskliga rättigheter	403-10	Arbetsrelaterad hälsa	101	Några upplysningar lämnas ej, se not
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	12, 16, 30, 40, 49, 101-102	1, 2, 6
	GRI 406 (2016) Antidiskriminering			
Jernhusenspecifika upplysningar	406-1	Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	101-102	1, 2, 6
	GRI 103 (2016) Styrning			
	103-1, 2 & 3	Avgränsningar, styrning och uppföljning	12, 15, 20, 30-31, 102	
	3JH-1	Gröna hyresavtal	15, 102	Strategiskt hållbarhetsmål
	4JH-1	Nöjd Resenärsindex (NRI)	15, 102	Strategiskt hållbarhetsmål
	4JH-2	Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)	15, 102	Strategiskt hållbarhetsmål
	4JH-3	employee Net Promotor Score (eNPS)	15, 102	Strategiskt hållbarhetsmål



## GRI resultatindikatorer

### 102-8 Totalt antal anställda per kön och region

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön						
	2020		2019		2018	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	66	100	69	103	77	107
Tillsvidareanställda deltid	5	12	6	8	6	6
Visstidsanställda heltid	0	0	0	0	2	0
Visstidsanställda deltid	0	0	0	3	1	4
Summa	71	112	75	114	86	117

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön						
	2020		2019		2018	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	7	6	7	10	6	13
Långtid deltid	2	2	7	20	4	16
Korttid heltid	0	0	1	3	4	2
Korttid deltid	0	1	2	3	3	6
Summa	9	9	17	36	17	37

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

Antal anställda, fördelade på kontor och kön (inkl. konsulter)						
	2020		2019		2018	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	59	74	68	97	75	92
Göteborg	10	25	8	27	11	26
Malmö	7	16	11	17	10	20
Hagalund, Solna	0	0	1	1	2	8
Norrköping	0	1	0	1	0	1
Sundsvall	4	1	4	3	5	3
Västerås	0	3	0	3	0	3
Örebro	0	1	0	1	0	1
Summa	80	121	92	150	103	154

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

### 102-12 Externa engagemang

Organisation	Engagemang
FN:s Global Compact	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
Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30)	Medlem

### 102-13 Medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Vd ingår i styrelsen
Gare Européenne et Solidarité	Ordförande
UIC (Union Internationale des Chemins de fer)	Medlem
Byggherrubedömningen (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SUEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Transportsektorns samverkan inför samhällsstörningar (TP SAMS)	Medlem
Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik	Medlem

### 102-40 Intressentgrupper, princip för identifiering och urval samt 102-42 102-43 102-44 intressenternas viktiga frågor

Jernhusens intressenter återfinns bland annat bland befintliga och potentiella kunder, leverantörer, aktörer i eller sammanlänkade med fastighets- och transportbranschen, kommuner och deras invånare, ägare och finansörer. Samverkan och dialog sker dagligen med många av dem, exempelvis i kundmöten och olika samverkansform. Utvalda intressentgrupper samt aktuella ämnen och hur löpande dialog sker med respektive intressent listas i tabellen nedan. Läs mer om Jernhusens intressenter på sidorna 16-17.

Intressenter identifieras utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter i form av en bred bruttoförteckning av potentiellt väsentliga frågor och områden. Läs mer i not 102-46.

Intressentdialog		
VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Kunder (kontor, station, handel, underhållsdepå och godsterminal)	Påverkan av Covid-19, som minskade kundflöden, stöd avseende betalning av hyra och senarelagda behov av lokaler. Innemiljö, energi, avtal, avfall, upplevelse, trygghetsnivå, trivsel, prissättning m.m.	Personlig kontakt via kundansvariga och förvaltare, NKL, kundforum, intervjuer
Resenärer	Stationsmiljö, trygghet, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och trygghetsvårdar, NRI, djupintervjuer, stationspanelen
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affärsetik, respekt för mänskliga rättigheter	Ägarrepresentation i styrelsen, personlig kontakt mellan ägarrepresentant och styrelseordförande, årsredovisning, löpande dialog med Näringsdepartementet, hållbarhetsanalys, intervju
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning , klimatfrågan	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detalplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser, stationspanelen
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, intervjuer
Regionala kollektiv- trafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer

I grunden består intressenternas mest väsentliga frågor men årets intressentdialog har i många fall dominerats av Covid-19 och dess konsekvenser. För våra hyresgäster i stationerna har den stora minskningen av resenärer, och därmed kraftigt minskat kundunderlag, inneburit betydande ekonomiska påfrestningar. Sedan pandemics start har vi haft tät dialog med hyresgästerna för att hitta

individuella lösningar som möjliggör att vi tillsammans kan möta resenärerna när de återvänder efter pandemin.

På grund av Covid-19 kunde inte en tillförlitlig Nöjd Resenärsundersökning (NRI) genomföras som planerat under året.

2019 lanserades Jernhusens stationspanel. Den används för att ställa frågor via webbenkäter eller rekrytera till fokusgrupper i syfte att lära oss mer om hur stationerna och den omgivande stadsmiljön upplevs och vad vi ska tänka på när vi utvecklar våra stationer och stationsområden. Under 2020 har frågor ställts kopplat till inköpsbeteenden på väg till, från och på stationerna samt kring upplevelsen av trygghet och renhet på Stockholms Centralstation. Panelen består av över 5 000 resenärer, stationsbesökare och medborgare som passerar våra områden på väg mellan jobbet, stadens erbjudanden och stationen.

2018 vidgades intressentperspektivet bland annat genom att experter inom miljö och klimat fick företräda dessa samhällsutmaningar. Tidigare års fördjupande intressentdialoger har fokuserat på leverantörer, kunder, resenärer och medarbetare. Metoderna har varit både intervjuer, workshops och enkätundersökningar.

Dialog med medarbetarna sker främst genom löpande kontakter med chefer och genom regelbunden information från vd. Under pandemin har det skett digitalt och oftare. Internt sprids viktig information bland annat via intranätet. Medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS) genomförs en gång om året och kompletteras däremellan med en kortare mellanmätning för att kalibrera utvecklingen och tidigt fånga upp nya aspekter. Som följd av att stor del av medarbetarna distansarbetat under pandemin genomfördes den kompletterande mätningen Distansarbetsindex i samband med medarbetarundersökningen.

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

Kommunikation med ägaren sker bland annat genom ägardialog, rapportering och uppföljning samt vid de nätverksträffar som ordnas för de statligt ägda bolagen.

Läs mer om Jernhusens löpande dialog med olika intressenter i avsnittet om intressenter på sidorna 16-17.

### 102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för 2020 har bestått av en revidering och verifiering av föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. En fördjupning gjordes av aspektregistret för sociala områden. Det mynnade ut i en precisering av att Jernhusens fastigheter och verksamheter ska vara säkra, sunda och trygga för alla att vistas på. Oavsett om du är resenär, besökare, hyresgäst, leverantör eller medarbetare.

Det är tydligt att flera intressentgrupper fäster allt större vikt vid miljön och framförallt klimatfrågan. 2019 reviderades miljöaspektregistret och där pekats klimatutmaningen tydligt ut som en av Jernhusens väsentliga frågor. Speciellt klimatpåverkan till följd av materialanvändning, transporter till och från våra fastigheter, avfall och den energi som används lyfts fram som Jernhusens mest väsentliga miljöpåverkan. Därutöver ses Jernhusens roll i det framväxande mobilitets- och godstransportssystemet (delvis kopplat till klimatpåverkan) och rollen som aktör på offentliga platser, med fokus på sociala aspekter, som ett viktigt område för Jernhusen.

Uppslutningen kring FN:s globala utvecklingsmål tillsammans med Jernhusen strategi och ramverk för emittering av gröna obligationer, har utvecklat synen på bolagets hållbarhetskontext. Vi kan göra skillnad för det kollektiva resandet och fraktandet med tåg i Sverige, bidra positivt till miljöns och klimatets utveckling och förbättra människors livskvalitet i bolagets hela värdekedja. Vår kontroll och påverkansmöjlighet är störst i den egna verksamheten och hos våra direkta partners men vårt inflytande sträcker sig längre. Det, i kombination med resultatet av intressentdialogen och emitteringen av gröna obligationer, har resulterat i att rapporteringen av Jernhusens direkta och indirekta klimatpåverkan utökas. Kommande år avser vi

att fortsätta utveckla den rapporteringen. Läs mer om intressentdialogen i not 102-43.

#### PROCESS FÖR VÄSENTLIGHETSANALYS

Jernhusens process för identifiering av väsentliga frågor:

##### 1. Jernhusens påverkan på omvärlden

Potentiella väsentliga hållbarhetsområden sammanställs i en bruttolista utifrån bland annat GRI:s aspektregister samt sektorstillägget Construction and real estate, Jernhusens miljöaspektregister, aspektregister för sociala frågor, FNs globala mål, klimatomål, Sveriges miljömål, befintliga och möjliga kommande lagkrav, EU-taxonomin, trender och andra perspektiv som Sustainability Accounting Standards Boards (SASB) förteckning över frågor som är relevanta för fastighetsbolag.

Jernhusens samlade experter i hållbarhetsrelaterade ämnen identifierar, kvantifierar och viktar bolagets påverkan, både positiv och negativ samt direkt och indirekt. Påverkansområdets vikt för samhället i stort ingår i analysen.

##### 2. Områden som påverkar viktiga intressenters bedömningar och beslut

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

Kompletterande underlag utgörs av Nöjd Resenärsundersökning (NRI), Nöjd Kundundersökning (NKI), medarbetarundersökning (eNPS) samt tidigare års intervjuer, exempelvis med strategiska leverantörer.

##### 3. Väsentlighetsanalys – sammanvägning av påverkan och intressenter

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

##### 4. Validering

Väsentlighetsanalysen presenteras för Jernhusens ledningsgrupp. Ledningsgruppen får ta del av underlaget i förväg och resultatet diskuteras samtidigt som fördjupande frågor ställs. Genom detta har resultatet validerats av ledningen.

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

Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande beslutas utifrån ett väsentlighetsperspektiv. De väsentliga aspekter med tillhörande indikatorer Jernhusen rapporterar på är alla kopplade till de roller i vilka Jernhusen skapar samhällsnytta, se sidan 16-17.

## 203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan (BTA)

Genom att utveckla stationsnära fastigheter så att det kollektiva resandet ökar bidrar Jernhusen till ett mer hållbart transportsverige. Vid nyproduktion av främst kontor och bostäder använder vi den skapade ytan i kollektivtrafikhärlagen som mått, definierat som antal tillskapade kvadratmeter BTA (bruttoarea) i stationsnärlagen. Områden kring stationen går från att vara transportnoder till att bli mötesplatser för både affärliv och privatpersoner inom staden, men också ett sätt att skapa förutsättningar för regionförstoring.

Det finns forskning som visar att närheten till stationen är avgörande för om man väljer tåg som transportmedel för sina resor. Därför vill vi säkerställa att vi utvecklar våra stationsområden så att det blir mer plats för människor att arbeta eller bo stationsnära. I och med att det blir ett enklare val för allt fler att resa kollektivt blir det även ett sätt att minska koldioxidutsläppen. Genom att följa vårt Kvalitetsprogram säkerställer vi att de tilltänkta värdena realiserar i vår stationsnära stadsutveckling.

Definitionen av mätetalet är antalet BTA, dels för att det är ett allmänt vedertaget begrepp, och dels för att det anges som styrande i handlingar som detaljplaner och bygglov. Utfall för mätetalet sker när en detaljplan har vunnit laga kraft, då betraktas BTA som tillskapad.

Under 2020 tillskapades inte några nya stationsnära BTA. Planerade projekt och detaljplaner som förväntades vinna laga kraft under 2020, har fått förskjutna tidsplaner och bedöms istället inträffa 2021.

Tillskapade BTA	2020	2019	2018
Tillskapade BTA	0	60 000	0

## 205-3 102-17 Bekräftade korruptionsincidenter, vidtagna åtgärder och klagomålsmekanism

Jernhusen har en visseblåsarfunktion, dit misstänkta fall av bland annat korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra allvarliga missförhållanden kan rapporteras. Tjänsten tillhandahålls via en extern leverantör (WhistleB) för att anonymiteten hos en uppgiftslämnare ska kunna garanteras. Tjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats (www.jernhusen.se). Chef Säkerhet, Chef HR och Kommunikation och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visseblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder konfidentiellt.

Under 2020 inkom två ärenden via kanalen för visseblåsning, varav ett inte var relevant och ett gällde misstankar om ett potentiellt allvarligt arbetsmiljö-/säkerhetsproblem. Det relevanta ärendet hanterades inom gruppen och har lett till en intern utredning som alltjämt pågår. Utredningen har ännu inte föranlett några åtgärder eller beslut.

Via bolagets övriga rapporteringskanaler har det inte inkommit några ärenden.

Antal inkomna fall	2020	2019	2018
Visseblåsarfunktion	2	2	3
varav relevanta	1	2	1
Övriga kanaler	0	0	1
varav relevanta	0	0	1

## CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Under 2020 har 39 byggnader klassats eller certifierats, fördelat på 22 depåbyggnader, två kombiterminaler, en färdigställd projektutvecklingsbyggnad och 14 stationsbyggnader. Vid årsskiftet pågick arbetet med certifiering av 14 stationsbyggnader enligt BREEAM In-Use. Totalt har Jernhusen cirka 220 byggnader.

Jernhusen har tidigare miljöklassat stationsbyggnader i enlighet med det svenska systemet Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2. Systemet innehåller totalt 14 indikatorer rörande miljöområden energi, inommiljö och material. Jernhusen beslutade 2018 att övergå till systemet BREEAM In-Use för certifiering av stationsbyggnader. Under 2020 certifierades en depåbyggnad med BREEAM In-Use som ett pilotprojekt.

Jernhusen miljöklassar depåbyggnader 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 depåfastigheterna. MoK-klassningsprocessen inleds med en inventering av byggnaden för att ta fram en nulägesstatus på indikatornivå. Därefter genomförs eventuella åtgärder för att uppfylla kraven på indikatornivå för att möjliggöra en intern miljöklassning. Det formella klassandet sker genom beslut av vd i Jernhusens Affärsråd.

Jernhusen miljöklassar eller miljöcertifierar de byggnader där det gör störst skillnad för människor och miljö. Det är definierat som alla uppvärmda byggnader (Atemp 10°C) större än 300 kvadratmeter där människor vistas stadigvarande minst 30 minuter. Målet har varit

att de ska vara certifierade eller klassade senast år 2020. Undantag kan göras för byggnader för vilka det senast 2020 finns en beslutad utvecklings- eller exploateringsplan som innebär att byggnaden senast 2025 inte längre är kvar i Jernhusens bestånd eller har annan användning. Även byggnader som tågtvättallar som saknar fönster och inomhusklimat samt tillfälliga byggnader undantas.

Jernhusen har nu uppnått hållbarhetsmålet för miljöcertifiering/miljöklassning av alla befintliga byggnader som ingår i ovan nämnd definition. För att fortsätta det systematiska utvecklingsarbetet av fastighetsbeståndet beslutades under 2020 en ny strategi med tillhörande miljöcertifieringskrav som innebär en betydande ambitionshöjning:

**Projektutvecklingsfastigheter:** Nybyggnationsprojekt ska ha följande eftersträvandemål: Kontorsbyggnader BREEAM Outstanding; Stationsbyggnader BREEAM Excellent; Depåbyggnader BREEAM Excellent.

**Stationer:** Befintliga byggnader som tidigare internklassats med Miljöbyggnad ska certifieras med BREEAM In-Use, totalt 29 byggnader under 2021-2022. Eftersträvandemål för äldre bestånd är Very Good men Good nivå accepteras som basnivå. Centralstationerna i Stockholm, Göteborg och Malmö har Very Good som basnivå. Byggnader uppförda efter år 2000 har Excellent som basnivå.

**Depåer och Kombiterminaler:** Två byggnader, depåerna i Raus och Boxholm, kommer under 2021 att certifieras med BREEAM In-Use med Very Good som eftersträvandemål. Under 2023 kommer det nya klassningssystemet MoK-lite införas för att säkerställa redan MoK-klassade byggnaders hållbarhetsprestanda och att de uppfyller myndighetskrav och vårt fastighetsägaransvar. Med MoK-lite följs de åtta mest väsentliga indikatorerna från ursprungsklassningen upp vart femte år.

		Resultat (totalt) <sup>1)</sup>		
Miljöklassning		2020	2019	2018
<b>Stationsbyggnader</b> Befintliga byggnader ska minst klara kraven för nivå Brons i Miljöbyggnad manual befintliga byggnader 2.2. Övergång till certifiering enligt BREEAM In-Use påbörjad.	Certifierade	14	14	1
	Klassade	0	0	7
	Inventerade	0	0	10
	Pågående inventeringar	14	15	11
<b>Projektutvecklingsfastigheter</b> Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad Guld eller motsvarande. Inventerade byggnader avser utvecklingsfastigheter.	Certifierade	1	0	0
	Inventerade	0	0	14 <sup>1)</sup>
<b>Depåer</b> Arbetar enligt egna miljö- och kvalitetssystemet MoK som bygger på Miljöbyggnad men inkluderar fler områden som t.ex. säkerhet, el, mark etc.	Klassade	22	23	35
	Inventerade	0	24 <sup>2)</sup>	35
	Pågående inventeringar	0	22	22
<b>Godsterminaler</b> Befintliga byggnader ska minst klara kraven för Miljöbyggnad Brons, nya ska klara Silver. Ytorna och verksamheten utanför klassas enligt internt miljösystem.	Klassade	2	0	1
	Inventerade	0	0	0
	Pågående inventeringar	0	2	2

<sup>1)</sup> Inventering av CV området Örebro med Miljöbyggnad. Ändrade planer gällande certifieringssystem och tidsplan.

<sup>2)</sup> Här angavs felaktigt 0 i 2019 års årsredovisning



## 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 förnyelsebara 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 medieslag på fastigheterna och som redovisar faktisk inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som sammantaget köps in genom Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både inom fastighetstekniska installationer och för hyresgästernas verksamhet. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. För indikatorn 302-1 mäts energianvändningen genom all förbrukning som skett på fastigheterna medan de varit i Jernhusens regi, till skillnad mot indikator 302-4 där det mäts i jämförbart bestånd.

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

Energianvändningen har minskat med 15,5 procent i huvudsak till följd av bolagets målmedvetna energiarbete. För 2020 finns även en effekt av Covid-19 som är svår att kvantifiera. Exempelvis leder färre besökare på stationerna till lägre energianvändning hos hyresgästerna men samtidigt avgas mindre värme vilket påverkar energianvändningen för uppvärmning.

### Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2020	2019	2018
El	71 276	79 314	83 189
Fjärrvärme	39 151	51 313	61 656
Fjärrkyla	2 915	3 820	5 108
Biogas	2 364	2 516	3 278
Summa	115 706	136 963	153 231

Jernhusen investerar för att öka den egna produktionen av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Under 2021 planeras två nya solcellsinstallationer med en samlad förväntad årsproduktion på cirka 300 MWh på två depåfastigheter i Gävle.

### Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2020	2019	2018
Solel	88	86	59

## 302-3 Energieffektivisering och energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltningen av Jernhusens bestånd och är ett av bolagets strategiska mål. Målet är att fram till 2030 halvera energiintensiteten definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter (kWh/m²). Energianvändningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna abonnemang varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1 och vad som rapporterats i tidigare årsredovisningar. Värdena för 2019 och 2018 är omräknade i enlighet med den definitionen och är baserade på respektive års jämförbara bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som

Energieffektivisering och energiintensitet	2020		2019		2018	
	MWh	kWh/m²	MWh	kWh/m²	MWh	kWh/m²
Total användning	142 316	218,0	160 148	245,1	179 462	270,3
Effektivisering		-27,1		-25,2		1,0
Effektivisering, relativt föregående år, %		-11,1%		-9,3%		0,4%
Effektivisering, relativt basåret 2008 år, %		-29,0%		-20,5%		-12,2%

## 305-1 Utsläpp av växthusgaser Scope 1

Från 2019 har all gasanvändning konverterats från naturgas till biogas varför utsläpp kopplade till förbränning sätts till noll för 2020. De emissionsfaktorer som använts för gas är hämtade direkt från leverantören.

### Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Ton CO <sub>2</sub> e	2020	2019	2018
Gas för värmeproduktion	9	10	672
Företagsbil	0	i.u.	i.u.
Personbil (privat bil i tjänst)	92	i.u.	i.u.
Köldmedia	i.u.	i.u.	i.u.
Summa	101	10	672

För köldmedia har ingen tillförlitlig data kunnat sammanställas i tid för rapporteringen. Utsläpp från bilar och köldmedia rapporteras för första gången i år och beräkningar för tidigare år har ej genomförts.

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.

Energieffektiviseringen baseras på den totala energibesparingen från el, värme och kyla. Resultatet av energieffektiviseringsarbetet beräknas genom differensen mellan föregående års normalårs-korrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Resultat av det arbetet specificeras i not 305-5 nedan tillsammans med de resulterande minskade växthusgasutsläppen.

Energiintensiteten har minskat med 11,1 procent till följd av det som nämnts under indikator 302-1.

## 305-2 Utsläpp av växthusgaser Scope 2

Data för fjärrvärme och fjärrkyla är inhämtat från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2019 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. Här redovisas de utsläpp som kopplas till förbränningen vilket motsvarar huvudparten av utsläppen. Några av Jernhusens energileverantörer finns inte med i Energiföretagens sammanställning, och för de fallen har Jernhusen kontaktat energiproducenten direkt för inhämtning av värden.

Koldioxidutsläpp relaterade till elinköp och elanvändning redovisas i huvudsak enligt den marknadsbaserade allokeringsmetoden (Marked Based Method). Därmed beräknas CO<sub>2</sub>e-utsläppen utifrån att Jernhusen köper in ursprungsgarantier för varje inköpt kWh el. Därav blir klimatpåverkan för elanvändningen i scope 2 noll. Då utsläpp räknas med lokal allokeringsmetod (Location Based Method), används genomsnittliga utsläppen för nordiska elmix.

### Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Ton CO <sub>2</sub> e	2020	2019	2018
El	0	0	0
Fjärrkyla	16	17	29
Fjärrvärme	2 098	3 145	3 756
Biogas	0	0	0
Summa	2 114	3 162	3 785

Beräkningarna i tabellen är gjorda med marknadsbaserade (Market Based Method) värden.

Görs beräkningen med geografisk baserade (Location based) värden uppgick utsläppen 2020 till 6 183 ton koldioxidekvivalenter 2020.

Såsom beskrivs i not 305-3 redovisas klimatpåverkan till följd av hyresgästernas elanvändning här i scope 2 av mättekniska skäl. Cirka 90 procent av hyresgästenergin utgörs av el som tillhandahålls av Jernhusen. Den är därmed koldioxidneutral då ursprungsgarantier köps även för denna energi. Resterande cirka 10 procent utelämnas i redovisningen på grund av avsaknad information från hyresgästerna avseende deras elinköp.

### 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 verifierades under året genom en screening av bolagets klimatpåverkan som utförts i ett gemensamt projekt med systerbolagen Akademiska Hus och Specialfastigheter under ledning av klimatkonsulten Tricorona. I projektet fann vi gemensamma systemgränser och att rapportering av klimatpåverkan i scope 3 sker i sju kategorier, varav kategori 13 avseende hyresgästenergin av mättekniska skäl redovisas som en del av scope 2.

Jernhusen har initierat arbetet med att etablera metoder och systemet för att kunna mäta och styra klimatpåverkan. För energi och tjänsteresor har vi faktiska mängder som bas för redovisningen. Övriga uppgifter är baserade på inköpsvolymmer mätt i kronor för relevanta inköpskategorier, så kallad spenddata, och applicering av schabloner. Målet är att kommande år höja kvaliteten i rapporterad klimatpåverkan genom att minska andelen som är baserad på spenddata och successivt övergå till att samla in faktiska mängder, exempelvis använda material, mängd och typ av byggaufall och transporter. Årets rapportering ska ses som ett första steg både vad gäller omfattning och kvalitet och avses användas som basår framgent. De faktiska utsläppen är högre för flera av kategorierna än vad som rapporteras här. Som underlag för flera av beräkningarna används erfarenhetsvärden och uppskattning som tagits fram tillsammans med Akademiska Hus och Specialfastigheter.

Beräkningsgrunder för respektive utsläppskategori:

## 1. Köpta varor och tjänster

Årets rapportering är baserad på spenddata. Uppskattningar av fördelningen mellan material och tjänster har gjorts. Under året har inga nyproduktionsprojekt bedrivits varför materialinköpen varit väsentligt lägre. Däremot har renoveringar, hyresgästpassningar med mera skett. Inköpta tjänster består till stor del av kvalificerade konsulttjänster som arkitekter och projektörer. Material har utifrån erfarenhetsvärden åsatts klimatpåverkan om 17 gram CO<sub>2</sub>e/krona och påverkan för tjänster i genomsnitt fyra gram CO<sub>2</sub>e/krona.

### 3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter

Här redovisas klimatpåverkan från förnybara källors elproduktion i svenska förhållanden. Utsläppsfaktorerna för biokraft, solkraft, vattenkraft och vindkraft hämtas direkt från elleverantören. För fjärrvärme och fjärrkyla redovisas exempelvis klimatpåverkan från produktion och transport av bränsle. Utsläppsfaktorerna hämtas ifrån Energiföretagens hemsida ([www.energiforetagen.se](http://www.energiforetagen.se)) och är uppdelad i en direkt del (förbränning) och i en indirekt del (produktion och transport av bränslet). Använd biogas kommer ifrån producenter i Danmark och är tillverkad enligt Eneginet.dks certifieringssystem. Då det saknas information om biogasens klimatpåverkan i svenska förhållanden redovisar vi klimatpåverkan enligt EUs direktiv 2009/28/EG.

#### 4. Uppströms transport och distribution

Här redovisas beräknad påverkan från transporter till och från våra fastigheter i samband med ombyggnationer och hyresgäst-

anpassningar.

## 5. Avfall

Avfallsmängderna är beräknade utifrån schabloner för hur mkt avfalls som genereras byggverksamhet och för vad kontorsan-  
ställda ger upphov till. Ambitionen är att på sikt sammanställa  
avfallsmängder från hyresgästernas verksamhet.

## 6. Affärsresor

För beräkning av klimatpåverkan har Naturvårdverkets verktyg för transportutsläpp använts (<https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Luft-och-klimat/Beraknadinga-klimatutslapp/>). Underlag är resebyrårapporter över resta sträckor och redovisade utlägg för transportslagen flyg, tåg och taxi samt för antal hotellnätter. Resor med privat bil i tjänsten redovisas i not 305-1.

## 7. Anställdas pendling

Påverkan av pendlingsresor beräknas utifrån antaganden om årligt antal arbetsdagar förlagda till kontor, andel som kör bil och genomsnittligt körsträcka. Genomsnittsutsläpp för personbil sätts till 120g CO<sub>2</sub>e/km (nyregistrerade bilar enligt Transportstyrelsen). Resor med kollektivtrafik räknas som koldioxidneutrala precis som cykel och gång.

### 13. Nedströms hyrda tillgångar (hyresgästenergi)

Då vi av mättekniska skäl i dagsläget ej kan separera hyresgästenergin från fastighetsenergin redovisas klimatpåverkan från den i scope 2, se not 305-2.

### Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Ton CO <sub>2</sub> e	2020
<b>1. Köpta varor och tjänster</b>	<b>4 082</b>
Material i byggprojekt	3 729
Inköpta tjänster	353
<b>3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter</b>	<b>1 186</b>
<b>4. Uppströms transport och distribution</b>	<b>199</b>
<b>5. Avfall</b>	<b>320</b>
Hyresgäster	i.u.
Byggsamhet	316
Egen verksamhet	3,7
<b>6. Affärsresor</b>	<b>12,2</b>
Flyg	9
Tåg	1,3
Taxi	0,3
Hotell	1,7
<b>7. Anställdas pendlig</b>	<b>22</b>
<b>13. Nedströms hyrda tillgångar (hyresgästenergi)</b>	<b>Redovisas i Scope 2</b>
<b>Summa</b>	<b>5 822</b>

### 305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Jernhusens systematiska arbete med energieffektivisering och minskning av växthusgasutsläpp består av flera delar:

- Energiprojekt som innebär utbyte till effektivare komponenter, till exempel belysningsarmaturer och ventilationsaggregat
- Ombyggnationer som syftar till förbättrad energiprestanda
- Driftoptimering
- Uppmuntran till förändrade beteenden

Här redovisar vi minskade växthusgasutsläpp till följd av projekt och driftoptimeringar genomförda under 2020. Angivna reduktioner

Energieffektiviseringsprojekt	Plats	Källa	Media	Energiförbrukning	Reduktion ton/år	Energibesparing MWh
Installation isolerglas	Notvikén Depå	Beräkning	Fjärrvärme	60%	4	132
Ny ventilation	Borlänge Depå	Beräkning	Fjärrvärme	70%	4	57
Byte ventilationsaggregat	Örebro CV Depå	Beräkning	El/Värme	70%	0,4	7,7
Belysning tvättshall	Västerås Västra Depå	Beräkning	El	70%	0,8	14
Byte isolering på värmekrets	Hagalund Lokverkstad	Uppskattat	Fjärrvärme	3%	0,01	2
Projektering belysning	Hagalund	Beräkning	El	72%	48	830
Byte av luftbehandlingsaggregat	Hagalund	Beräkning	El/värme	60%	0,4	120
Byte armaturer spår 10	Hagalund Nya vagnhallen	Beräkning	El	32%	6	100
Byte varmvattenväxlare	Hagalund Nya vagnhallen	Uppskattat	Fjärrvärme	10%	0,01	3
Utbyte terminalbelysning	Malmö Terminal	Beräkning	El	55%	3	55
Summa					67	1 321

Över hela bolaget har det arbetats aktivt med att driftoptimera fastigheterna under 2020, några exempel ges här.

Driftoptimering Plats	Källa	Media	Effekti- visering	CO <sub>2</sub> e reduktion ton/år	Minskad energi MWh
Hagalunds Depå Nya vagnhallen	Mätning	Fjärrvärme	27%	4	1 189
Solna Station	Mätning	Fjärrvärme	50%	0,4	138
Tillberga Depå Svarv	Mätning	Fjärrvärme	33%	2	20
Örebro CU Depå	Mätning	Fjärrvärme	15%	95	1 219
Åmål Depå	Mätning	Fjärrvärme	9%	3	215
Årsta Kombiterminal	Mätning	Fjärrvärme	11%	5	81
Stockholm Centralstation	Mätning	Fjärrvärme	17%	41	638
Göteborg Centralstation	Mätning	Fjärrvärme	21%	22	293
Uppsala Centralstation	Mätning	Fjärrvärme	29%	26	141
Summa				198	3 934

**CRE5** Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Under 2017 genomfördes en systematisk inventering av Jernhusens hela 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 dessa ska vara fria från markföroreningar som är farliga för människor och miljö. Under 2018 och 2019 säkerställdes sammanlagt 39 fastigheter, utfallet för 2020 var sex fastigheter. 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.

Indikatorn redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den totala ytan potentiellt förorenad mark kan variera kraftigt mellan åren beroende på transaktioner av fastigheter och motsvaras därför inte alltid av saneringar motsvarande minskningen av ytan.

är jämfört med föregående år uppgår totalt till 270 ton CO<sub>2</sub>e. De är baserade på beräknade värden utifrån åtgärdens tekniska egenskaper, exempelvis den nya belysningsarmaturens angivna prestanda jämfört med den tidigare installationen, eller uppmätta värden där så är möjligt.

I tabellen redovisas projekt som haft som mål att leda till minst 20 procent effektivisering.

Effekterna av driftoptimering är baserad på uppmätta helårsvärden för energianvändning värme, jämfört med föregående år. Värdena är normalårskorrigerade för att objektivare återspegla effekterna av energieffektiviseringen.

Energibolagen anger inte vilka växthusgaser som ingår i underlaget för koldioxidekvivalenterna.

Källa	Media	Effekti- visering	CO <sub>2</sub> e reduktion ton/år	Minskad energi MWh
Beräkning	Fjärrvärme	60%	4	132
Beräkning	Fjärrvärme	70%	4	57
Beräkning	El/Värme	70%	0,4	7,7
Beräkning	El	70%	0,8	14
Uppskattat	Fjärrvärme	3%	0,01	2
Beräkning	El	72%	48	830
Beräkning	El/värme	60%	0,4	120
Beräkning	El	32%	6	100
Uppskattat	Fjärrvärme	10%	0,01	3
Beräkning	El	55%	3	55
			<b>67</b>	<b>1 321</b>

Källa	Media	Effekti- visering	CO <sub>2</sub> e reduktion ton/år	Minskad energi MWh
Mätning	Fjärrvärme	27%	4	1 189
Mätning	Fjärrvärme	50%	0,4	138
Mätning	Fjärrvärme	33%	2	20
Mätning	Fjärrvärme	15%	95	1 219
Mätning	Fjärrvärme	9%	3	215
Mätning	Fjärrvärme	11%	5	81
Mätning	Fjärrvärme	17%	41	638
Mätning	Fjärrvärme	21%	22	293
Mätning	Fjärrvärme	29%	26	141
			198	3 934

	2020	2019	2018
Sanerad förorenad mark, m²	90 516	50 759	0
Åtgärdsutredd mark, m²	216 507	129 516	81 661
Total yta potentiellt förorenad mark, m²	4 428 998	4 645 639	4 778 030
Total yta, m²	6 991 780	7 160 316	7 308 288



## 308-1 Leverantörsuppföljning 414-1

Jernhusen kvalitetssäkrar sedan 2016 bolagets inköp genom leverantörsuppföljning. Denna omfattar en uppföljning av samtliga krav i Jernhusens uppförandekod för leverantörer och består av tre komponenter. Leverantörerna utvärderas årligen utifrån en extern enkät där de genom självskattning får besvara frågor på hur de uppfyller kraven i Jernhusens uppförandekod. Den externa enkäten innehåller flera frågor kopplade till områdena som indikatorn representerar. Andra delen består av en intern enkät som besvaras löpande under året av beställaren hos Jernhusen. Den omfattar medarbetarens bedömning av faktisk kvalitet och utfall i leveranserna. Slutligen länkas även leverantörernas ekonomiska rating in från Credit Safe.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på en segmentering utifrån leverantörens strategiska påverkan på Jernhusen. Successivt har omfattningen ökat och från och med 2018 är målet årligen kvalitetssäkra cirka 80 procent av inköpsvolymen, vilket beräknas motsvara cirka 300 leverantörer. Till följd av varierande 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 använder för att göra inköp av bättre kvalitet och med lägre risk. Ett trafikjussystem visar status för medarbetarna på aggregerad nivå och det finns även möjlighet att i detalj se vad som ligger bakom utfallet. Ett exempel på affärsnytta med arbetssättet kan vara minimering av kostnadsökning eller förseningar i projektgenomförande till följd av anlitande av leverantör med låg leveranskvalitet eller tveivelaktiga arbetsvillkor. Jernhusenanställda får löpande utbildning i systemet och en strukturerad process för hur informationen ska användas vid inköp har tagits fram. Stora delar av organisationen använder nu systemet för att fatta bättre inköpsbeslut.

2020 ingick totalt 334 leverantörer i utvärderingen, varav 260 besvarade den externa enkäten. Detta motsvarar en svarsfrekvens på 78 procent och cirka 22 procent av totala antalet leverantörer som nyttjats under året (1 495). Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår till 60 procent. Att den inte når 80% beror på frånvaro av större entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.

	2020		2019		2018	
	Antal	% av inköps-volym	Antal	% av inköps-volym	Antal	% av inköps-volym
Leverantörer som utvärderats	334	82%	350	84%	275	67%
Varav besvarade den externa enkäten	260	60%	256	74%	196	49%

## 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, policies och riktlinjer för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Ledningssystemet omfattar risker (se sid 46–49), ansvar och arbetsmiljöuppgifter som följer av rollen som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare samt ur ett el- och trafiksäkerhetsansvar.

## 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.

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.

## 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 arbetstagarsidan 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 säkerhetsutbildningar bedömt utifrån roll, riskbedömning och ansvar är obligatoriska både för egen och entreprenörs personal. Detta är särskilt kopplat både till arbete i våra fastigheter nära spårmiljö men också i våra byggprojekt. Vi tillgodoser också alla våra medarbetare med en grundutbildning inom ”Bättre Arbetsmiljö” i anslutning till att en anställning påbörjas hos oss, för att främja en god allmän kunskap om arbetshälsa och säkerhet 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.

## 403-7 Förebyggande arbetsmiljö-arbete knuten till affärs-relationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisker, se riskavsnittet på sidorna 46-49. Några av de aktörer vi samarbetar med i våra projekt och vår fastighetsförvaltning är exempelvis leverantörer, byggentreprenörer och deras underentreprenörer samt hyresgäster.

Jernhusens Uppförandekod för leverantörer i kombination med tydliga krav i upphandlingsdokument är exempel på hur vi skapar förutsättningar för 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 till 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 lednings-system för hälsa och säkerhet

Samtliga Jernhusens medarbetare omfattas av de policies, riktlinjer och andra krav som framgår av vårt interna ledningssystem för hälsa och säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

## 403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 och hälsa

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

Jernhusens spöranläggningar 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 spårmiljön måste utbildningen Vistelse i spår genomgåas med godkänt resultat. Kunskaperna ska befästas vart tredje år.

Stress är den vanligaste arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Olyckor relaterade till fall, klämnning, skärskador eller andra fysiska skador är sällsynta då vi är en tjänstemanna-och beställarorganisation. Se vidare i not 403-6 för förebyggande hälsofrämjande åtgärder för att skapa bra balans mellan arbete och fritid och förebyggande av stress.

Dagar nedan avser arbetsdagar. 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, större projekt med entreprenader räknas ej med.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro, fördelade på kön (k/m) (exkl. konsulter)						
Typ	2020		2019		2018	
	Antal till-fällen	Antal/ andel frånvaro-dagar	Antal till-fällen	Antal/ andel frånvaro-dagar	Antal till-fällen	Antal/ andel frånvaro-dagar
Olycksfall, st	0	0	2 (2/0)	0	2 (1/1)	0
Korttidssjukfrånvaro		0,56% (0,13%/ i.u 0,43%)		0,78% (0,48%/ i.u 0,30%)		0,82% (0,43%/ i.u 0,39%)
Långtids-sjukfrånvaro		1,56% (0,79%/ i.u 0,77%)		1,56% (0,61%/ i.u 0,95%)		1,66% (1,03%/ i.u 0,62%)
Dödsfall, st	0	0	0	0	0	0

## 406-1 Diskrimineringsärenden och viktagna åtgärder

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

Alla väktare verksamma på Jernhusens stationer är anställda i bevakningsföretag som utbildar all sin personal enligt bevakningsföretagens kravställande (BYA-utbildning) vari mänskliga rättigheter ingår. Efterlevnaden följs upp i regelbundna möten. Som uppföljning på området redovisar Jernhusen antal inkomna klagomål som har koppling till kränkning av mänskliga rättigheter och diskriminering. Klagomål definieras i redovisningen i den här noten som fall där intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. För 2020 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visselblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

Gängse hantering av inkomna ärenden, inklusive klagomål kring mänskliga rättigheter, är att den som mottar ärendet vidarebefordrar det till ansvarig person inom Jernhusen eller, när ansvaret åligger annan part, underrättar denne när så är möjligt. Ansvaret för hantering av klagomålen ligger på den del av organisationen som klagomålet berör. Vid behov stödjer enheter som säkerhetsavdelningen.

Under 2020 har inga diskrimineringsärende kommit till bolagets vetskap som bedömts vara relevant.

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

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder visselblåsar-

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

	2020	2019	2018	
Antal klagomål <sup>1)</sup> kopplade till mänskliga rättigheter <sup>2)</sup>	0	1	0	0
Ej relevanta	0	0	0	0
Relevanta där vidare utredning skett	0	1	0	0
Hanterade och avslutade ärenden	0	1	0	0

<sup>1)</sup> Med klagomål avses i detta sammanhang att Jernhusens kunder, medarbetare eller andra intressenter har framfört konkret missnöje i ett enskilt ärende kopplat till Jernhusens verksamhet. Allmänna synpunkter och generella missnöjesyttringar anses i detta sammanhang inte som klagomål.  
<sup>2)</sup> Enligt FN:s råd för mänskliga rättigheter och vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

### 3JH-1 Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett sätt att fördjupa samarbetet med våra hyresgäster i frågor som energieffektivisering och arbetsmiljö. Grundregeln är att vi tecknar gröna avtal där det gör skillnad för hyresgästen, Jernhusen och miljön. Vi använder Fastighetsägarnas mall.

Gröna hyresavtal ingås för lokaler i byggnader som är större än 300 kvadratmeter och som miljöklassas eller certifieras och där avtalslängden är minst ett år. Det innebär att lokalen ska vara tempererad och att människor vistas där minst 30 minuter. Vid förhyrningar där effekten av att teckna ett grönt avtal är begränsad, exempelvis om förhyrd yta är liten eller byggnaden är temporär, är det tillåtet att utelämnna gröna bilagan.

I tabellen redovisas antal och andel avtal som tecknats med grön bilaga för lokaler i byggnader som faller inom ramen för definitionen ovan. Totalt ingicks 80 avtal som alla hade grön bilaga.

	2020	2019	2018	2017
Antal tecknade lokalhyresavtal med grön bilaga	80	84	117	36
Andel avtal med grön bilaga av totalt antal tecknade lokalhyresavtal	100%	100%	94%	22%

### 4JH-1 Nöjd Resenärsindex (NRI)

En nöjd resenär väljer att ta tåget och Jernhusen har som mål att öka det kollektiva resandet. För att följa den generella utvecklingen, få reda på vilka frågor som är viktiga för resenärerna och fånga upp förbättringsområden så genomför Jernhusen vartannat år sedan 2012 en Nöjd Resenärsundersökning (NRI). Den utförs på ett antal av Jernhusens egna stationer samt på utvalda externa stationer där Jernhusens helägda dotterbolaget SRAB hyr väntsalen och tillhandahåller väntsalsfunktionen på uppdrag av trafikoperatörerna. Resultat av undersökningen omsätts i handlingsplaner för respektive station.

2019 gjordes ingen mätning och den tilltänkta mätningen 2020 fick ställas inte på grund av Covid-19. Anledningen var ett mycket begränsat resenärsunderlag och att den speciella situationen riskerade leda till missvisande svar. I 2018 års mätning innehöll enkäten 27

frågor. Svaret på de tre frågorna ”Hur nöjd eller missnöjd är du totalt sett med den här stationen?”, ”Tänk dig en station som är perfekt i alla avseenden. Hur nära eller långt ifrån en sådan upplever ni att denna station är?” och ”I vilken mån anser du att stationen uppfyller dina förväntningar?” ligger till grund för NRI-resultatet. I 2018 års mätning ingick 36 Jernhusenägda stationer och fem stationer som SRAB ansvarar för.

Utfallet 2018 var 73, en förbättring med hela 4 enheter sedan 2016. Resenärsnöjdheten ökade då på alla stationer.

	2020	2018	2016	2014	2012
NRI-resultat	-	73	69	71	68

### 4JH-2 Resultat av Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)

Jernhusen deltar i Nyckeltalsinstitutets årliga undersökning Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI). AVI beskriver arbetsvillkoren i organisationen ur medarbetarnas perspektiv och grundar sig på nio olika personalekonomiska nyckeltal. Resultatet visar hur attraktiv Jernhusen är som arbetsgivare, totalt sett och i jämförelse med andra fastighetsbolag. I mätningen som presenterades 2020, baserat på data från 2019, erhöll Jernhusen för tredje året i följd första plats av 330 medverkande företag och organisationer. AVI är ett användbart måttal för att kunna se både nuläge och utvecklingsområden att arbeta vidare med för att bli en ännu mer attraktiv arbetsgivare.

Placering	2020	2019	2018	2017	2016
Attraktiv Arbetsgivarindex (AVI)	1	1	1	4	6

### 4JH-3 Resultat employee Net Promotor score (eNPS)

Sedan 2017 använder Jernhusen medarbetarundersökningen employee Net Promoter Score (eNPS) för att identifiera utvecklingsområden och kartlägga hur medarbetarna trivs. eNPS visar i vilken utsträckning medarbetarna rekommenderar andra att söka sig till bolaget på en skala från -100 till 100. Jernhusens resultat blev 33, att jämföra med 12 som var genomsnittet för de cirka 250 deltagande organisationerna. Resultat innebar en ökning om hela 19 enheter jämfört med föregående år. Jernhusens mål är en enhet eller mer högre än jämförelsetalet. Läs mer i avsnittet om medarbetare på sidorna 30-31.

Då stora delar av medarbetarna distansarbetat sedan i våras mättes även ett Distansarbetsindex för att säkerställa god arbetsmiljö. Utfallet blev 84 (benchmark 85), vilket betyder att majoriteten tycker det går bra eller mycket bra att arbeta hemifrån.

Placering	2020	2019	2018
employee Net Promoter Score (eNPS) Jernhusen	33	14	17
Benchmark eNPS alla medverkande företag	12	9	9

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

#### TILL JERNHUSEN AB, ORGNR 556584-2027

##### Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB ("Jernhusen") att översiktligt granska Jernhusens hållbarhetsrapport för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 45, vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsrapporten inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive Årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 90 i hållbarhetsrapporten, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsrapport utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### 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 den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven. 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 ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. 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 RevR 12 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 kriterier, 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.

Stockholm den 10 mars 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Isabelle Hammarström  
Specialistmedlem i FAR



## Ordlista och definitioner

### FASTIGHETSRELATERADE BEGREPP

**BTA:** Bruttoarea. Summan av alla våningsplans area, begränsat av de omslutan- de byggnadsdelarnas utsida.

**DP1:** Detaljplan 1.

**Ekonomisk vakansgrad:** Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

**Fastighetsadministration:** Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

**Fastighetsintäkter:** Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

**Hyresvärde:** Kontrakterade hyror plus bedömd marknadshyra för outhyrd loka- larea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

**Jämförbart bestånd:** Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheterna är exkluderade.

**Lokalarea:** Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsäl, arrende, tomträtt, spåraneläggning etc.

**Miljöcertifierad byggnad:** Byggnad som arbetar med ett miljöcertifieringssys- tem och som sedan granskas av tredje part externt.

**Miljöklassad byggnad:** Byggnad som granskas internt enligt krav i miljöbygg- nad, med beslut i Jernhusens affärsråd.

**Nettouthyrning:** Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

**Utvecklingsfastigheter:** Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

**Vakansgrad lokalarea:** Uthyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklu- sive utvecklingsfastigheter.

**Värdeförändringar fastigheter:** Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingång- en 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 jämför- barhet mellan olika fastighetsbolag.

**Belåningsgrad\*:** Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redo- visade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksam- heten 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 fastighe- ternas genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående arbeten. Direktav- kastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

**Driftöverskott\*:** Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighets- branschen 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 ränte- bärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

**Genomsnittlig ränta:** Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

**MDSEK:** Miljarder kronor.

**Räntebindningstid:** Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hänsyn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

**Räntebärande låneskuld netto:** Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

**Räntetäckningsgrad\*:** Rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusi- ve resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeförändringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

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

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

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

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

**Totalavkastning\*:** Rullande tolv månaders rörelseresultat i procent av ge- nomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

### ÖVRIGA BEGREPP

**ILO:** International Labour Organisation.

**GRI:** Global Reporting Initiative är ett internationellt oberoende standardiserings- organ som hjälper företag med fler att förstå och kommunicera sin påverkan avseende klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption.

**COP:** Communication of Progress relaterar till FN:s Global Compact och dess 10 principer.

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

## Här når du oss

### STOCKHOLM

Jernhusen AB (publ)  
Box 520  
101 30 Stockholm  
Besöksadress: Västra Järnvägsgratan 23

### GÖTEBORG

Jernhusen  
Box 1025  
405 21 Göteborg  
Besöksadress:  
Drottningtorget 5

### MALMÖ

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

### SUNDSVALL

Jernhusen  
Box 703  
851 21 Sundsvall  
Besöksadress:  
Tullgatan 18

**Projektledning:** Jernhusen och Waldton Design

**Design:** Waldton Design

**Layout och illustrationer:** Paues Media

**Texter:** Jernhusen, Kamlin Kommunikation och Michélsen Kommunikation

**Fotografier och visionsbilder:** Niklas Ekström, Felix Gerlach, Greenmove, Carl Hjelte, Jeanette Hägglund, Olof Kjellström, Anders Klapp, Mikael Leijon, Andreas Lundberg, Per Myrehed, Pix Provider, Björn Rudnert, Tengbom Arkitekter, TMRW och David Wiberg

**Omslagsbild:** Stockholm Årsta Kombiterminal

**Tryck:** Taberg Media Group, Stockholm 2021



**Telefon:**  
08-410 626 00

**E-post:**  
[info@jernhusen.se](mailto:info@jernhusen.se)

**Hemsida:**  
[www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se)

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

