



Årsredovisning  
med hållbarhetsrapport  
2021

 Jernhusen

## Innehållsförteckning

Det här är Jernhusen	2
2021 i korthet	4
VD har ordet	6

### STRATEGISK INRIKTNING

Strategisk inriktning och affärsmodell	8
Omvärld och marknad	10
Intressenter och prioriteringar	12
Mål för hållbart värdeskapande	14
Risker och möjligheter	16

### VERKSAMHETEN

Affärsområde Stationer	18
Affärsområde Depåer och kombiterminaler	22
Affärsområde Projektutveckling	26
Medarbetare	32

### FINANSIERING

Jernhusens finansiering	35
Gröna obligationer	38
Taxonomi	39

### FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagsstyrningsrapport	41
Förvaltningsberättelse	42
Risker och riskhantering	51
Jernhusen och klimatförändringarna	52
Koncernen – Rapport över totalresultat	57
Koncernen – Rapport över finansiell ställning	62
Koncernen – Eget kapital	65
Koncernen – Kassaflödesanalys	67
Moderbolaget – Resultaträkning	68
Moderbolaget – Balansräkning	70
Moderbolaget – Eget kapital	71
Moderbolaget – Kassaflödesanalys	72
Redovisnings- och värderingsprinciper	73
Noter	74
Undertecknande av årsredovisningen	78
Revisionsberättelse	97
Flerårsöversikt	98
	103

### GRI-RAPPORTERING

Redovisningsprinciper GRI samt GRI- och COP-index	104
GRI resultatindikatorer	106
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	119

### ORDLISTA OCH DEFINITIONER

	120
--	-----

# Det här är Jernhusen

Fastighetsbolaget Jernhusen är specialiserat på **fastigheter nära den svenska järnvägen**.

Vi förvärvar, förvaltar, utvecklar och avyttrar fastigheter med anknytning till **kollektivt resande och godstransporter på järnväg**.

Vi arbetar med **stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer** samt **kombiterminaler**.

Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att uppfylla riksdagens transportpolitiska 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.

### OM DENNA RAPPORT

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 41–97.

Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 119. Hållbarhetsrapporten finns integrerad i delar av 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 104–106.

Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 42–50. Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 98.



## Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

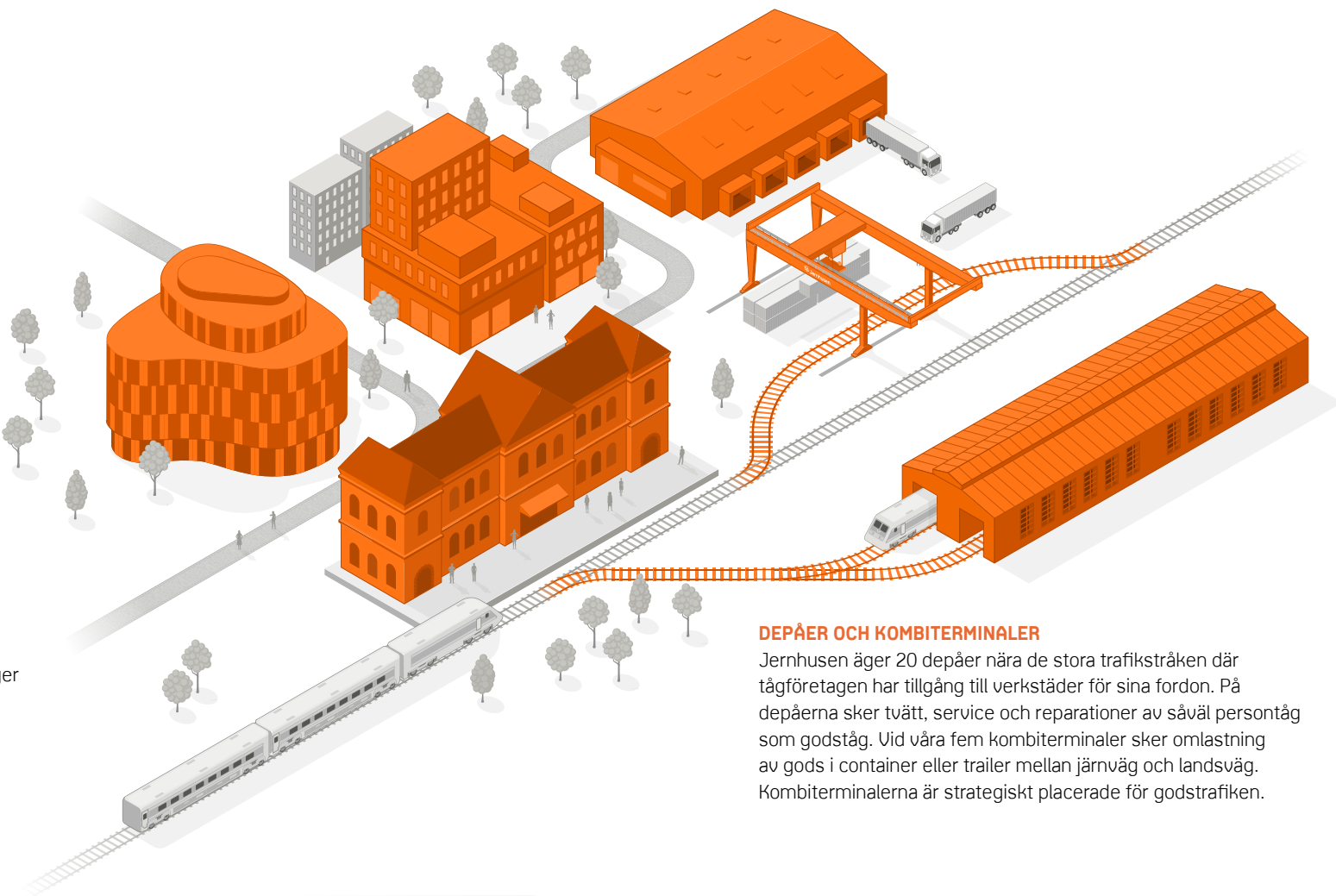


### PROJEKTUTVECKLING

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler kollektivtrafikhärl arbetsplatser och bostäder. Våra depåer utvecklas också löpande för att möta kundernas behov. Projektutvecklingen ger Jernhusen en god avkastning.

### 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 skapar förutsättningar för trygga, trivsamma och funktionella väntsalor i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.



### DEPÅER OCH KOMBITERMINALER

Jernhusen äger 20 depåer nära de stora trafikstråken där tågföretagen har tillgång till verkstäder för sina fordon. På depåerna sker tvätt, service och reparationer av såväl persontåg som godståg. Vid våra fem kombiterminaler sker omlastning av gods i container eller trailer mellan järnväg och landsväg. Kombiterminalerna är strategiskt placerade för godstrafiken.

# 19,6

Fastighetsvärde 2021-12-31, miljarder SEK

# 1,5

Totala fastighetsintäkter 2021, miljarder SEK

# 59

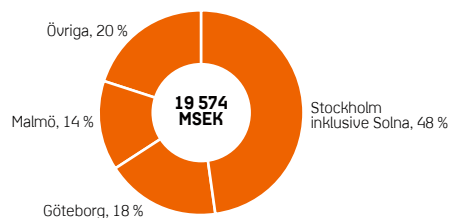
Andel grön finansiering, procent

# Vi gör skillnad för människor och miljö

Jernhusen förvärvar, förvaltar, utvecklar och avyttrar fastigheter kring järnvägen. Vi skapar hållbara värden för kunder och resenärer, ägare och finansörer, medarbetare och leverantörer, kommuner, myndigheter och samhälle. Jernhusens styrelse har fattat beslut om nya mål för ett hållbart värdeskapande som gäller från och med 2021.

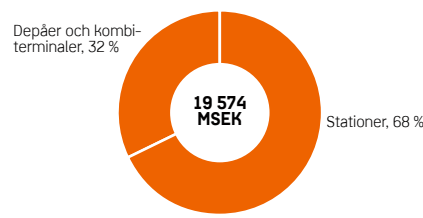
- Klimatneutral verksamhet senast år 2045
- Säkert, sunt och tryggt för alla, innebärande att ingen ska skadas eller fara illa av att vistas i våra fastigheter
- Lönsam tillväxt, innebärande minst 6 procents totalavkastning i genomsnitt per år över en konjunkturcykel

## Geografisk fördelning<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Avser andel av marknadsvärde.

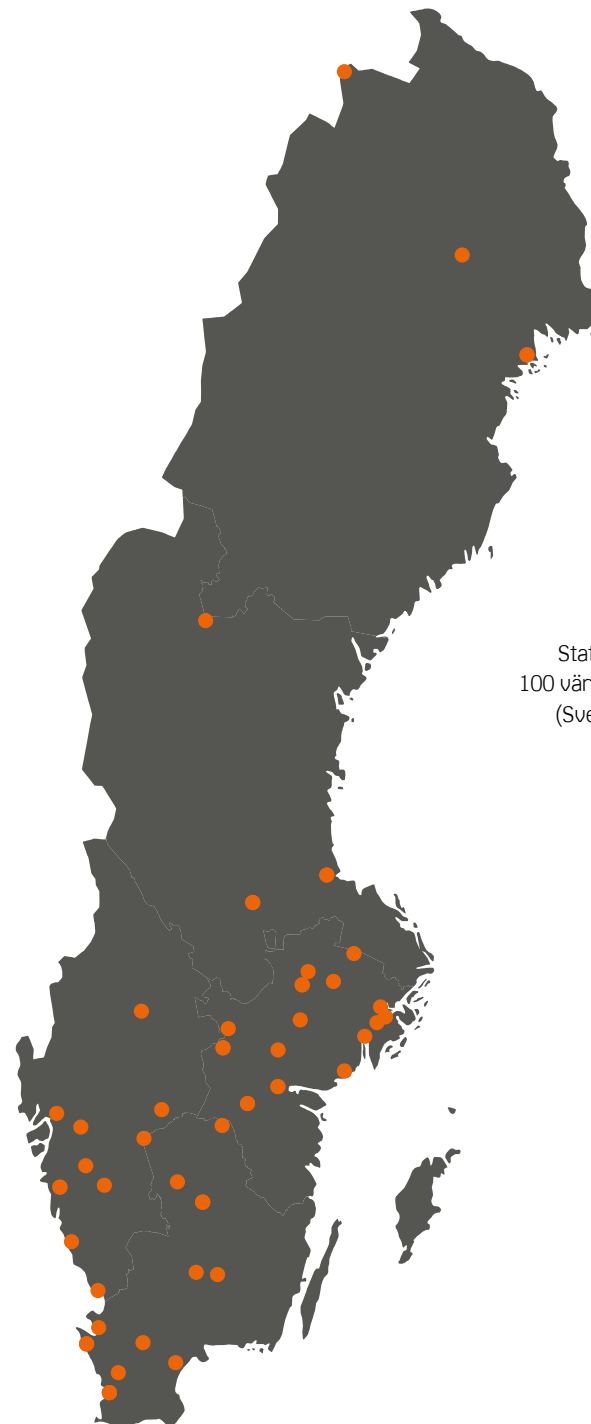
## Fördelning per fastighetskategori<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Avser andel av marknadsvärde.

## Marknadsvärde, fastigheter

Kommun	Marknadsvärde, MSEK	Andel, %
Stockholm inklusive Solna	9 355	48
Göteborg	3 561	18
Malmö	2 678	14
Uppsala	673	3
Helsingborg	513	3
Örebro	381	2
Västerås	369	2
Övriga	2 044	10
<b>Totalt</b>	<b>19 574</b>	<b>100</b>



# 37

Stationer och därutöver cirka 100 väntsalar hanterade av SRAB (Svenska Reseterminaler AB)

# 20

Depåer på 13 orter

# 5

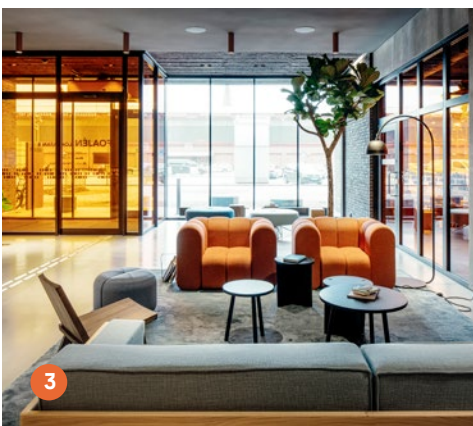
Kombiterminaler på fem orter





**JERNHUSEN 2021.** Stationer, kombiterminaler, tågverkstäder, kontor och stationsnära stadsutveckling.

- 1 Växjö Centralstation
- 2 Malmö kombiterminal
- 3 Interiör från Foajén, Malmö
- 4 Väntsal, Gävle Centralstation
- 5 Boxholms depå
- 6 Vinnande förslag Centralstaden, Stockholm





# Med en ljusnande framtid i sikte

2021 har varit ett år med stora och snabba svängningar för alla i samhället. Inom Jernhusen har vi lagt mycket kraft på att stötta våra kunder i en svår tid. Vi ser framtiden an med tillförsikt och vi tar vårt ansvar när det gäller infrastrukturen för morgondagens resande och godstransporter.

Året har periodvis präglats av regeringens och Folkhälsomyndighetens restriktioner och rekommendationer till följd av pandemin, något som har inneburit inskränkningar i människors rörlighet och resande. I vår verksamhet har det främst påverkat våra hyresgäster på stationerna vilka vi har stöttat bland annat genom att införa hyresrabatter, uppskov med hyresbetalningar och minskade krav på öppettider. I linje med våra värderingar har vi arbetat engagerat för att hitta nya möjligheter.

## VI TAR ANSVAR FÖR FRAMTIDEN

Under 2021 lanserade vi en färdplan för hur Jernhusen ska bli klimatneutralt till 2045 och redan till 2030 ha halverat vår klimatpåverkan. En del av denna färdplan handlar om att minska energianvändningen. Andra prioriterade områden är bland annat materialanvändning i våra projekt och en allmän digitalisering av verksam-

heten. I takt med att Jernhusens projektvolym ökar kommer detta att bli allt viktigare.

I vår löpande förvaltning har vi ett ständigt högt fokus på trygghet och säkerhet. Det arbetet har stärkts under året genom samarbeten med till exempel kommuner, myndigheter och frivilligorganisationer.

För att Sverige ska klara de nationella och internationella klimatmålen krävs satsningar på spårbunden trafik, såväl kollektivt resande med tåg som godstransporter. Detta gör vi löpande i vår förvaltning. De stadsbyggnadsprojekt vi engagerar oss i fokuserar på att bygga städer runt kollektivtrafiknoder. Investeringar i befintliga och nya depåer och kombiterminaler handlar om att säkra att det finns underhålls- och omlastningskapacitet för tågforetagen. Vi tar ansvar för att främja det kollektiva resandet och godstransport på järnväg och vi gör det i hållbarhetens tecken.



## VÅRA SATSNINGAR STÄRKER JÄRNVÄGSSVERIGE

Det är mycket glädjande att läsa Trafikverkets förslag till infrastrukturell plan, som styr statens infrastrukturprioriteringar de närmaste åren. Den rymmer stora satsningar på just järnvägen och järnvägsnära projekt och det visar att vi är på rätt väg både gällande de utbyggnader av depåer vi inlett det senaste året i till exempel Sävenäs och Hagalund, men också i de stora projekt vi arbetar med i centrala Stockholm och Göteborg.

Vi driver utvecklingen, tar ansvar och bygger för en hållbar framtid. Det gäller i förvaltningsorganisationen, när vi arbetar med nya projekt samt i vår finansiering där vi under 2021 emitterat gröna obligationer till ett värde av drygt 1,5 miljarder kronor.

## AFFÄRER OCH HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under 2021 har vi tecknat många nya kontrakt. I Årsta har Bring Intermodal kontrakterats för driften av kombiterminalen. I Göteborg satsar vi på utbyggd servicekapacitet för Västtrafik i och med utbyggnaden av Sävenäs. Ett annat exempel är depåverksamheten i Hagalund i Stockholm där vi planerar för förstärkt kapacitet både genom omvandling av befintlig infrastruktur och utveckling av nya behovsanpassade lokaler.

Vi har invigt ett nytt, kombinerat stations- och kommunhus i Växjö tillsammans med Växjö Kommun. Huset utgör en attraktiv entré till staden, en tilltalande mötesplats för resenärer, invånare och besökare samtidigt som det kan möta ett ökat kollektivt resande. Den nya stationen innebär att vi kommer kunna erbjuda ett bredare serviceutbud till resenärer och besökare vilket i sin tur skapar ett större flöde av människor till platsen och en trygg miljö för alla.

## VI GÅR IN I 2022 MED TILLFÖRSIKT

Coronapandemin innebär stora utmaningar men gemensamt med våra kunder hittade vi vägar för att lösa den uppkomna situationen. Vi bygger affärer långsiktigt i alla led. Fokus för det kommande året ligger bland annat på fortsatt utveckling inom underhållsdepåer och kombiterminaler för att möta marknadens växande behov. I Stockholm står vi i startgroparna för att bygga den nya Centralstaden i nära samarbete med Trafikverket och Stockholms stad, och i Göteborg fortskrider arbetet med utvecklingen av RegionCity och den nya stationen vi kommer att bygga i samband med Västlänken. Vi gör stora investeringar som har mycket stor inverkan på intrycket av städerna men också för de människor som bor och verkar i dem. Jag är otroligt stolt över att vi utgör en del i denna utvecklingsresa. Även om slutet på 2021 inneburit en fjärde våg med återinförda restriktioner blickar jag framåt med tillförsikt.

Kerstin Gillsbro  
Ud



Coronakrisen präglade även under 2021 våra stationer (här Stockholms Centralstation) med reducerade besöksantal.



*Coronapandemin innebär stora utmaningar men gemensamt med våra kunder hittar vi vägar för att lösa den uppkomna situationen. Vi bygger affärer långsiktigt i alla led.*

Kerstin Gillsbro, Ud



# Järnvägens fastighetspartner

Jernhusens strategiska inriktning är att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter för att medverka till att fler reser kollektivt och fraktar gods på järnväg.

Genom att främja tågtrafiken bidrar Jernhusen till riksdagens transportpolitiska mål och ett klimatvänligare samhälle. Vi strävar samtidigt efter att begränsa våra fastigheters klimatavtryck.

Vårt erbjudande omfattar bland annat trygga och trivsamma miljöer för resande, attraktiva affärslägen för butiker och restauranger, kommunikationsnära kontor samt strategiska lägen för tågunderhåll respektive omlastning av gods.

Basen för erbjudandet är våra fastigheter, det vill säga stationer, stationsområden, depåer, kombiterminaler, handelsytor, kontor, hotell samt mark i stationsnära lägen och vid före detta tågverkstäder.

Vi ser området runt stationen som en helhet, både vid förvaltningen och när vi bygger om eller nytt. Helhetssynen ger förutsättningar för att skapa attraktiva platser som länkar ihop olika delar av staden och uppmuntrar kollektivt resande.

Byggprojekt och fastighetsförvaltning runt spår och stationer är krävande, och ingen kan mer än Jernhusen om fastigheter som hör ihop med kollektivt resande och godstransporter med tåg. Vi har kompetens om allt från elsäkerhet vid spåren till vad medborgare önskar sig av en levande stad.

## FRÅN FÖRVÄRV TILL AVYTTRING

Den strategiska inriktningen på Jernhusens arbete med att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter varierar med typen av objekt.

### ■ **Förvärva.** Sedan bolagets bildande 2001

finns ett stort eget fastighetsbestånd och vi behöver sällan förvärva fastigheter, men i vissa fall kan förvärv ändå vara motiverade, till exempel om depåer behöver byggas i nya strategiska lägen. Vi kan också köpa stationer som inte redan ingår i vårt bestånd, liksom stationsnära fastigheter i de fall det påverkar möjligheten att utveckla stationsområden.

■ **Förvalta.** Fastighetsförvaltningen är hjärtat i Jernhusens dagliga verksamhet och bidrar till att järnvägstrafiken fungerar effektivt utan hinder. Spännvidden är stor när det gäller typen av fastigheter som förvaltas, från öppna allmänna ytor på järnvägsstationer, via krävande industrianläggningar i depåer och kombiterminaler till moderna kontorslokaler. Våra fastigheter varierar kraftigt i ålder, vilket också gör att förutsättningarna för hur de kan förvaltas varierar. Jernhusen har egen personal för ekonomisk och teknisk förvaltning, men anlitar underentreprenörer för drift. Teknikutveckling sker löpande, bland annat för energieffektivisering.



Promenadstråket mellan kontorshuset Eldaren och Centralstationen i Uppsala.

- **Utveckla.** Utvecklingsprojekt omfattar ofta hela stadsområden mitt i centrum med en kombination av stationer, kontor, hotell och bostäder. Projekten kan också avse ny-, till- och ombyggnation av depåer och kombiterminaler. För bostäder avslutar vi utvecklingsprocessen när detaljplanarbetet är klart och byggrätter har tillskapats.
- **Avyttra.** En viktig del av utvecklingsverksamheten är att vi avyttrar fastigheter, vilket ger oss utrymme att fortsätta utveckla. Bostadsbyggrätter avyttras efter lagakraftvunnen detaljplan. Kontor och hotell kan säljas med hänsyn till marknadsläge samt Jernhusens egen planering. Depåer och

stationer avyttras i regel endast om de slutar användas för depå- respektive stationsverksamhet.

## INTÄKTSKÄLLOR

I Jernhusens affärsmodell genereras hyresintäkter från butiker och restauranger, kontor, depåer och kombiterminaler. På stationerna erbjuds resenärerna ett utbud av servicetjänster som ger intäkter. Projektutvecklingen skapar intäkter vid avyttring av fastigheter.



## Helhetssyn på centralstaden

Vi ser området runt järnvägsstationen som en helhet, där vår specifika kompetens medverkar till en attraktiv miljö, klimatneutralitet och ekonomisk hållbarhet.

Runt järnvägsstationer inne i städerna finns ofta en potential till utveckling. Det är välbesökta platser med utrymme för utveckling när det gäller trivsel och kvalitet. I vissa fall delar också järnvägen och spåren upp staden i separata delar som ger en splittrad och oattraktiv stadsbild.

I Jernhusens arbete ingår att utveckla stationsnära områden, och vi använder allt oftare begreppet centralstaden för dessa utvecklingsprojekt, där helhetssynen är grundläggande.

I centralstaden länkas olika platser samman till en levande stadskärna som är säker, sund och trygg. Här ligger själva stationen, där det är lätt att röra sig mellan tåg och annan kollektivtrafik. Runt stationen finns vackra och intressanta byggnader, öppna platser att umgås på och där det är möjligt även grönska och vatten. I stationsbyggnaden och fastigheterna runt omkring inryms kontor, butiker, restauranger, kaféer, hotell och annan service samt bostäder vilket skapar liv och rörelse under hela dagen och skapar ett bra underlag för ökat kollektivt resande.

### Affärsmodell

#### PROJEKTUTVECKLING

# 484

Investeringar i fastigheter 2021, MSEK

#### FINANSIERING

# 1 520

Gröna obligationer emitterade 2021, MSEK

#### STRATEGISK INRIKTNING

- Förvärva
- Förvalta
- Utveckla
- Avyttra



#### FÖRVALTNING

# 801

Driftöverskott 2021, MSEK

#### FÖRVARV OCH AVYTTRING

# 33/150

Förvärv respektive avyttringar 2021, MSEK

#### ERBJUDANDE

- **Trivsamma stationer** för resande, med kringtjänster som parkering, taxi, förvaring, toaletter, events samt butiker och restauranger.
- **Attraktiva affärs- och servicelägen** på stationerna för butiker, restauranger, kaféer och serviceföretag samt för reklam och events.
- **Kommunikationsnära kontor** i stationsområden.
- **Hotellfastigheter** i stationsområden.
- **Trafiknära verkstäder** i underhållsdepåer.
- **Tvätt och sanering** i underhållsdepåer.
- **Omlastning av gods** mellan järnväg och lastbil vid kombiterminaler.
- **Infrastrukturförvaltning** av spår och kontaktledningar vid depåer och kombiterminaler.
- **Stadsutveckling** av hela stadskärnor.
- **Utveckling av bostadsbyggrätter** på mark som inte längre används för järnvägsändamål.

#### VÄRDESKAPANDE FÖR

- **Kunder och resenärer.** Vi erbjuder attraktiva fastigheter och god service i strategiska lägen. Långsiktighet och nära kunddialog skapar trygghet.
- **Ägare och finansierare.** Effektiv förvaltning och stark projektportfölj möjliggör god totalavkastning. Stark finansiell ställning och hållbarhetsfokus ger trygghet för våra ägare och finansierare.
- **Medarbetare och leverantörer.** Hos oss finns goda möjligheter att växa och utvecklas. Dialog, långsiktighet och hållbarhet gynnar våra leverantörer.
- **Kommuner och myndigheter.** Vi samverkar för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling.
- **Samhället.** Genom att förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter bidrar vi till ökat kollektivt resande och godstransporter på järnväg.

# Stark positiv trend för tåget

Med sin unika roll på marknaden påverkas Jernhusen både av trender för tågtrafiken och utvecklingen på fastighetsmarknaden. Tågtransporter har goda framtidsutsikter och fastighetsmarknaden är fortsatt stabil.

Jernhusen är en del av den svenska infrastrukturen och verkar inom järnvägens sidosystem, vilket omfattar stationer, stationsområden med stationsnära stadsutveckling, depåer samt kombiterminaler. Sidosystemet är en avreglerad sektor med många aktörer som arbetar på marknadsmässiga villkor. Därmed skiljer det sig från järnvägens huvudsystem, med spår, signaler, perronger och trafikinformation, som är offentligt finansierat och sköts av Trafikverket.

Eftersom all verksamhet inom Jernhusen har ett samband med resande och transporter på järnväg är utvecklingen för tågtrafiken viktig för våra fastigheter och intäktsströmmar. Resenärer och godstransportörer är våra egna kunder, men de är också våra kunders kunder. Stationer och stationsområden gynnas av att många människor passerar och besöker våra hyresgäster där. Depåerna drar fördel av en hög beläggning av trafikföretag som behöver service för sina tåg, och kombiterminalerna gagnas av stora godsvolymer.

## POSITIV TREND

Trenden för tågtrafiken har varit positiv i decennier och den väntas fortsätta, trots en nedgång i samband med coronakrisen. Fjärrtrafiken spås enligt Trafikverket öka med 52 procent till 2040 (mätt från 2017), främst i storstadsregionerna. Regionaltrafiken väntas växa med 54 procent och godstransporterna med 42 procent. Detta gör att många trafikföretag planerar omfattande investeringar i nya fordon vilket skapar behov av mer depåkapacitet.

Jernhusen arbetar på den svenska marknaden men drar också fördel av att tåget är på frammarsch i övriga Europa. Byggandet av Fehmarn Bält-tunneln medför en stor förändring genom att den ger en fast förbindelse mellan Danmark och Tyskland i slutet av 2020-talet. Ökad internationell godstrafik på järnväg väntas få särskilt positiva effekter för våra kombiterminaler, där containers och trailers lastas om mellan järnväg och lastbil.

## STARK POSITIV TREND FÖR TÅGTRAFIKEN INOM ALLA OMRÅDEN



Regionaltrafiken  
spås öka med

# 54 %

till år 2040 jämfört  
med 2017

(Källa: Trafikverkets basprognos 2020)

Godstrafiken  
spås öka med

# 42 %

till år 2040 jämfört  
med 2017

(Källa: Trafikverkets basprognos 2020)



**CORONAKRISEN OCH DISTANSARBETE**

Under 2021 var tågtrafiken i Sverige fortsatt påverkad av coronakrisen och volymerna lägre än under ett normalår, men något högre än 2020. Bilden av trafikvolymerna under året är skiftande, men visade under den senare delen av året på en märkbar uppgång. De långsiktiga konsekvenserna av att många människor och företag vant sig vid ett större inslag av hemarbete är ännu inte tydliga, men vi förväntar oss att fysiska förflyttningar till viss del ersätts av distansarbete. Hänsyn till klimatet fortsätter dock att vara ett tungt vägande skäl att ta tåget och den övergripande positiva trenden för järnvägstrafiken bedöms som uthållig. Den ekonomiska tillväxten är också god, med hög aktivitet i samhället. Jernhusen uppskattar att trafikvolymerna återgår till det normala år 2023, med 2019 som referenspunkt.

**LÅNGSIKTIGT STABIL FASTIGHETSMARKNAD**

Som fastighetsbolag påverkas Jernhusen av det generella marknadsläget för fastigheter men också av utvecklingen inom specifika segment, både avseende fastighetsvärden och hyresnivåer.

För fastighetsmarknaden skedde en stark återhämtning under 2021. Fastigheter betraktas av investerare generellt som långsiktiga placeringar. De nuvarande räntenivåerna är gynnsamma och efterfrågan på fastigheter är stor. Under året genomfördes ett stort antal fastighetstransaktioner till höga värderingar inom de flesta segment.

Hyresmarknaden är diversifierad, med stora variationer mellan olika typer av hyresgäster och objekt. Under 2021 fortsatte vissa kategorier att vara hårt drabbade av coronakrisen, däribland restauranger och butiker. I våra

butikslokaler ökade vakanserna något, framför allt i Stockholm, samtidigt som nya uthyrningar skedde i till exempel Växjö.

Kontorsmarknaden har överlag påverkats relativt lite av coronakrisen och inte heller i Jernhusens kontorsfastigheter har vakanserna ökat märkbart. En hög ekonomisk aktivitet i samhället motverkar en nedgång. Marknaden tycks också avvaktande till att göra eventuella anpassningar på grund av ökat distansarbete.

**FINANSMARKNADEN**

Fastighetsbolag har en kapitalintensiv verksamhet, vilket innebär att den övergripande ekonomiska utvecklingen i samhället, inklusive räntenivån, samt situationen på finansmarknaden är betydelsefull.

Marknaden gynnades under 2021 av finans- och penningpolitiska stimulanser. Kreditmarginalen, den riskpremie utöver marknadsräntan som krävs när man tar upp lån, steg kraftigt när pandemin bröt ut 2020 men är nu tillbaka på nivåer som vi såg före coronakrisen. Räntenivåerna är fortsatt låga, även om en ökning skedde i slutet av året.

Vi bedömer att Jernhusens finansiering fortsatt kommer att kunna ske till bra villkor. Gröna obligationer, där det upplånade beloppet är öronmärkt för klimatfrämjande användning, utgör en allt större del av vår upplåning. Vår målsättning är att all finansiering ska vara grön senast 2023.

**DIGITALISERING**

Den digitala utvecklingen förändrar samhället i allt högre takt och utsträckning. Inom fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning möjliggör användningen av byggnadsinformationsmodellering (BIM) och internetuppkopplade



Även om resandet var lägre under 2021 än under ett normalår bedöms den övergripande positiva trenden för tågtrafiken som uthållig.

sensorer (IoT) att byggnaders design och drift kan optimeras i digitala tvillingar. Jernhusen har påbörjat en stor förflyttning inom detta område, vilket bland annat innefattar att "koppla upp" samtliga fastigheter för att därmed styra och

övervaka dem på distans. Jernhusen har även implementerat nya digitala fastighetssystem och lösningar samt arbetar hårt med att öka den digitala kompetensen brett inom bolaget.

# Hållbara värden för många

Jernhusen arbetar inom en avreglerad del av den svenska infrastrukturen, med fokus på att öka det kollektiva resandet och godsvolymerna på tåg. Vi har betydande intressentgrupper som påverkar och möjliggör vårt arbete för hållbart värdeskapande.

## KUNDER OCH RESENÄRER

Våra kunder representerar många kategorier av företag som vi erbjuder attraktiva fastigheter och god service i strategiska lägen. På stationer och stationsområden finns hyresgäster som efterfrågar olika typer av lokaler. Till kunderna hör också trafikföretag som kör kommersiell eller upphandlad trafik samt regionernas kollektivtrafikbolag. Verksamheten på depåerna drivs av specialiserade underhållsleverantörer eller av trafikföretagen själva. I det senare fallet är det vanligt att företagen i sin tur anlitar serviceleverantörer. På kombi-

terminalerna drivs själva verksamheten av terminaloperatörer, som alltså är våra kunder. De är antingen logistikföretag eller större företag som hanterar sina egna transporter.

Resenärernas upplevelse av våra fastigheter har stor betydelse för om kollektivt resande är attraktivt. Vi vill att stationsmiljön ska ha ett lockande innehåll samt kännas säker och trygg. Resenärerna är direkta kunder till den service som Jernhusen erbjuder på stationerna, exempelvis parkering, förvaringsboxar och toaletter, samt är mycket viktiga genom att de är våra kunders kunder.

## ÄGARE OCH FINANSIÄRER

Jernhusens ägare är staten, som vi erbjuder en god totalavkastning genom att arbeta effektivt med fastighetsförvaltning och utveckla nya projekt som är efterfrågade på marknaden.

Fastighetsbolag är en kapitalintensiv verksamhet och vi behöver låna pengar hos banker och på kapitalmarknaden. Därför är finansierare en mycket viktig intressentgrupp. Deras förtroende för Jernhusen gör det till exempel möjligt för oss att framgångsrikt ge ut gröna obligationer.

## MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

Våra medarbetare representerar en unik kompetens avseende fastigheter nära järnvägen. Vi har specialisterna som vet hur dessa krävande miljöer ska förvaltas och utvecklas. För medarbetarna finns goda möjligheter att växa, utvecklas och trivas.

Jernhusens leverantörer finns inom många olika sektorer och är till exempel byggföretag, teknikonsulter, arkitekter och IT-konsulter. Företag inom drift, lokalvård och bevakning är viktiga samarbetspartners på stationerna för att möta hyresgästernas och resenärernas förväntningar på att miljön är säker, sund och trygg. Vår uppförandekod för leverantörer ställer höga krav på att varor och tjänster är producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden och de största leverantörerna utvärderas löpande.

## KOMMUNER OCH MYNDIGHETER

Vi samverkar för att främja järnvägen och en hållbar stads- och samhällsutveckling. Våra många stationer, stationsområden, depåer och kombiterminaler runtom i landet innebär att vi är en del av ett stort antal lokalsamhällen, där kommunen alltid är en viktig part i detaljplane-processen och för bygglovsansökningar. Om ett projekt rör områden av riksintresse har vi kontakt med länsstyrelsen. Eftersom vi i stort sett alltid arbetar järnvägsnära hör också myndigheter som Trafikverket och Transportstyrelsen till våra intressenter.

## SAMHÄLLET

Jernhusens fastigheter fungerar som nav i järnvägssverige och bidrar till trygga stads-kärnor, vilket innebär att vi i hög grad är en del av samhället. Alla som rör sig, bor och arbetar i och runt våra stationer och andra fastigheter är våra intressenter. Ett brett serviceutbud och fokus på trygghet gör stationerna till attraktiva miljöer samtidigt som de bidrar till ett ökat kollektivt resande. Förutsättningarna för resande och frakt bestäms ofta av politiker och andra samhällsaktörer på nationell, regional och kommunal nivå.

Våra fastigheter ger oss unika möjligheter att ta ansvar för samhälls- och stadsutveckling och vi har höga ambitioner för att tillgodose allas behov. Detta engagemang och synsätt karakteriserar vårt sätt att förvalta och utveckla fastigheterna.

## Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande



Säkert, sunt och tryggt för alla

**Säkert, sunt och tryggt för alla**  
Minska risken för olyckor, arbeta etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter och förbättra upplevd trygghet på stationerna.



Klimatneutralt

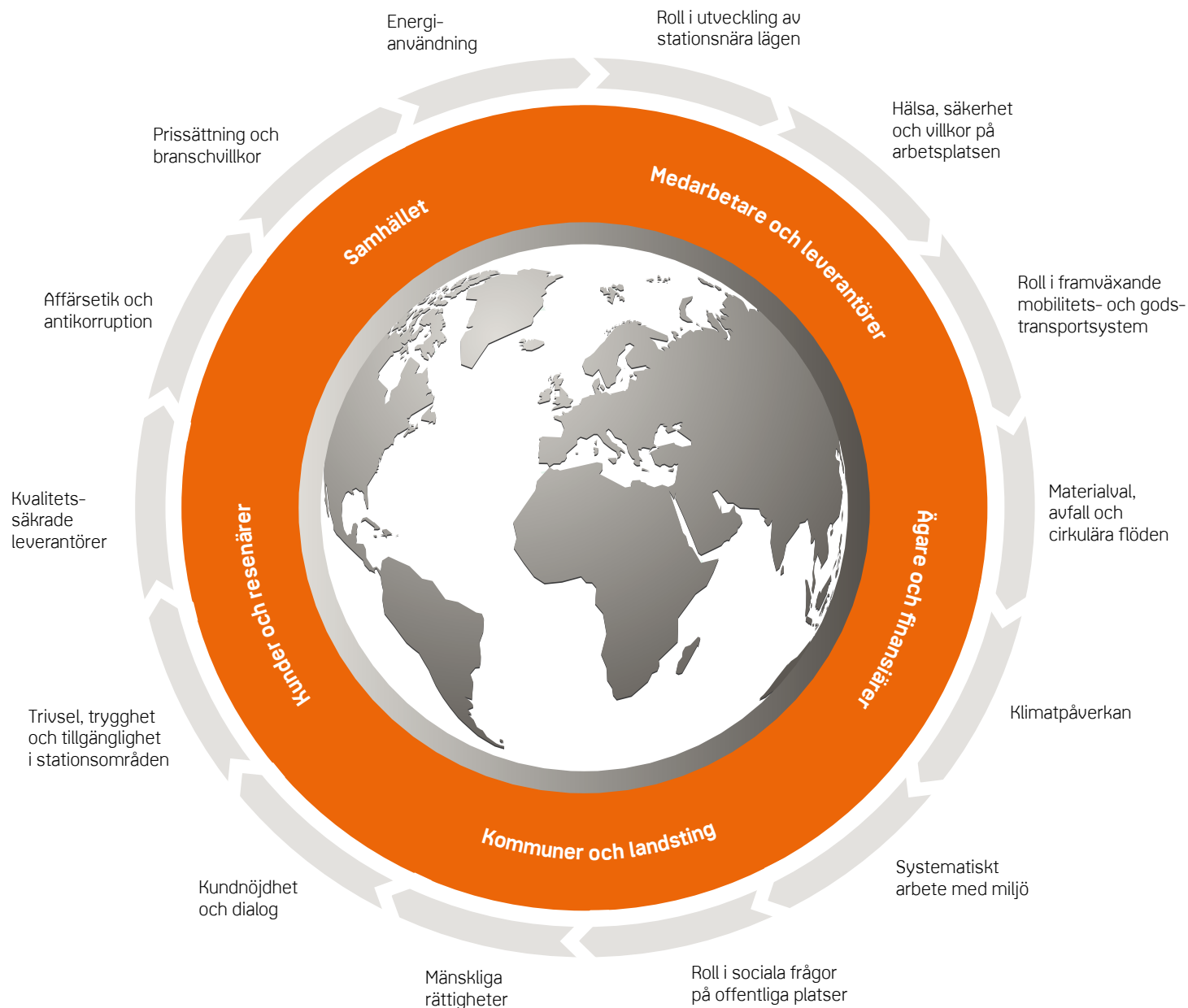
**Klimatneutralt**  
Halvera klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045.



Lönsam tillväxt

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





## Intressenter påverkar våra mål

För att kunna göra rätt prioriteringar har Jernhusen en kontinuerlig dialog med intressenterna. Det är vårt uppdrag att fånga upp intressenternas synpunkter avseende hela vår leverans, inklusive hållbarhetsaspekterna.

Flera önskemål som har framkommit i den här processen har haft koppling till hållbart företagande och affärsetik. Intressenterna har även allt tydligare uttryckt att Jernhusen skulle kunna göra mer i klimatfrågan. Intressentdialogen och väsentlighetsanalysen har därför starkt bidragit till att tre nya strategiska mål för hållbart värdeskapande i Jernhusen beslutades av företagets styrelse i slutet av 2020 och började gälla 2021.

# Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Ett klimatmål, ett mål för trygghet och säkerhet, och ett mål för tillväxt. Jernhusen har tre strategiska mål för hållbart värdeskapande. Målen styr oss mot bolagets vision att göra skillnad för människor och miljö.



**TRE STRATEGISKA MÅL.** Jernhusens tre strategiska mål för hållbar värdetillväxt hänger ihop och styr oss mot bolagets vision att göra skillnad för människor och miljö.

## UTFALL 2021

### Säkert, sunt och tryggt

0

Antal allvarligt skadade på grund av Jernhusens verksamhet 2021 (2020: 0)

### Klimatneutralt

12 572

Totala utsläpp CO<sub>2</sub>e 2021, ton (2020: 8 037). För mer information se sidorna 112–115.

### Lönsam tillväxt

10,4 %

Totalavkastning 2021 (2020: 1,6 %)

## Säkert, sunt och tryggt

Våra många olika erbjudanden i stationsområden, depåer och kombiterminaler innebär att vi har ett socialt ansvar. Grundläggande är att ingen ska skadas eller fara illa av att vistas i våra fastigheter. Vi vill också säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättrar den upplevda tryggheten på våra stationer.

Vi arbetar strukturerat med social hållbarhet och har utifrån det definierat fyra huvudsakliga ansvarsroller som utgår från gällande lagar:

- **Byggherre.** Vi har ansvar för att vi själva och alla våra leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners uppfyller våra högt ställda krav på säkerhet och etik på byggarbetsplatsen.
- **Arbetsgivare.** Som arbetsgivare tar vi ansvar för medarbetarnas psykiska och fysiska hälsa på arbetsplatsen.
- **Fastighetsägare.** Vår fastighetsportfölj omfattar många olika sorters byggnader. Vi tar ansvar för att byggnaderna uppfyller byggnadstekniska krav så att ingen riskerar att komma till skada av att vistas i dem.
- **El- och spårinfrastruktur.** Vår infrastruktur, i form av spår och högspänningsledningar, ställer höga krav på en säker arbetsmiljö. Utöver att följa järnvägsdagstiftningen och lagar om elsäkerhet krävs en särskild säkerhetsmedvetenhet för att arbeta i dessa miljöer.

## TRYGGHET PÅ STATIONERNA

I och kring våra stationer passerar tusentals människor varje dag och alla ska kunna känna sig trygga. Genom att ta ansvar för hela stationsområden, inte bara stationsbyggnaden, skapar vi säkra och trevliga stadsmiljöer i centrala lägen.

Vi ser till att stationerna fungerar bra, är städade och trivsamma. I nära dialog med polis, bevakningsföretag, kommunala myndigheter och ideella organisationer som Stadsmissionen anpassar vi våra insatser till lokala behov.

## Klimatneutralt

Jernhusens verksamhet ska vara klimatneutral senast 2045 och vår klimatpåverkan ska vara halverad 2030 jämfört med 2020. Målet är i linje med globala och nationella klimatmål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader.

En klimatneutral verksamhet betyder att vi ska ha netto noll utsläpp av växthusgaser på bolagsnivå. Det innebär att de utsläpp vi har ska balanseras, eller återbetalas, av olika klimatgynnande åtgärder. Vårt fokus för de närmaste åren är att minska utsläppen och skaffa oss bättre faktaunderlag för att förstå vilka åtgärder som ger bäst effekt. Vi har därför under 2021 upprättat en färdplan, som på ett utförligt sätt



beskriver vägen till klimatneutralitet. Denna finns att läsa på [www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se).

Ökat utsläpp jämfört med år 2020 beror framför allt på att fler områden inkluderats i rapporteringen samt på en något högre projektvolym. En högre framtida projektvolym riskerar att medföra högre utsläpp de kommande åren. För att följa upp projektverksamhetens förflyttning mot klimatneutralitet har Jernhusen under året kompletterat målstyrningen med ett intensitetsmått som visar utsläpp per kvadratmeter, se not 305-3 på sidan 113.

### STÖRST PÅVERKAN FRÅN BYGGPROJEKT

Bygg- och fastighetssektorn står för en femtedel av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. En byggnad påverkar klimatet under hela sin livscykel. I takt med att byggnaderna blir alltmer energieffektiva och att energin som används genererar allt mindre utsläpp av växthusgaser, ökar uppförandefasens andel av byggnadens totala klimatpåverkan.

Sett till Jernhusens totala klimatpåverkan är byggnation och underhåll den helt dominerande delen. Vi arbetar för att minska utsläppen av växthusgaser per kvadratmeter, räknat som kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Vårt klimatarbete inriktas därför primärt till:

- **Material.** Vår absolut största klimatpåverkan utgörs av de material som används när vi bygger. Störst klimatpåverkan har betong och stål, både för att de har en koldioxidintensiv produktionsprocess och för att de ofta används i stora kvantiteter.
- **Avfall.** Med bygg- och rivningsavfall svarar bygg- och fastighetssektorn för en dryg tredjedel av Sveriges totala avfallsmängd. Avfallsmängden kan minskas genom exempelvis förbättrad planering och design för

mindre spill och avfall, beställningar enligt standardlängder och val av material som går att återbruka.

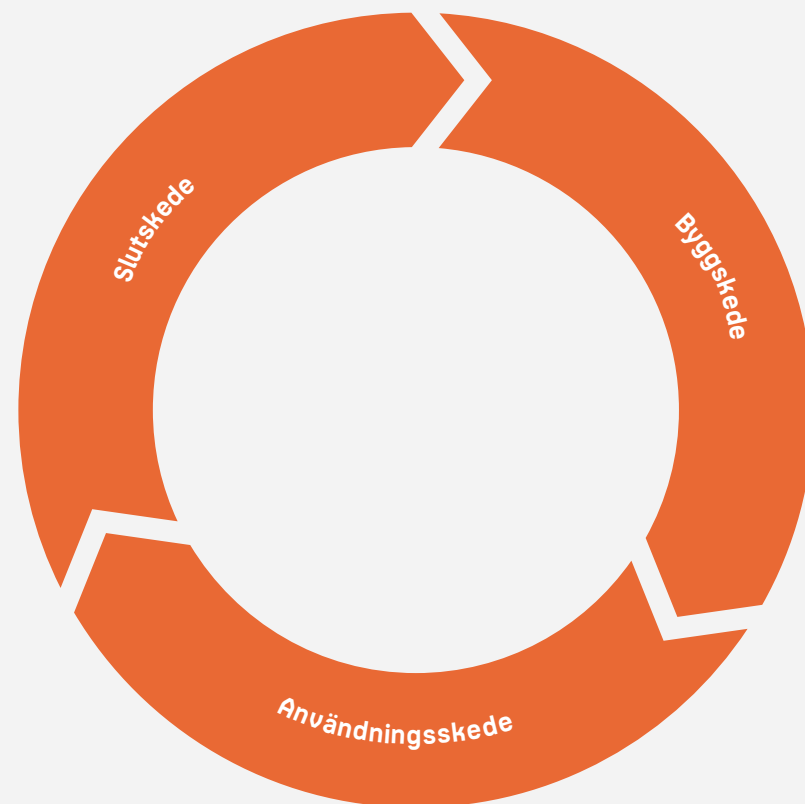
- **Energi.** Bygg- och fastighetssektorn svarar för 40 procent av Sveriges totala energianvändning. Energin används huvudsakligen för el, värme och kyla. Det handlar bland annat om byggel, bränsle till maskiner, värme till byggbodar och fläktar för uttorkning. I projektskedet har vi möjlighet att skapa förutsättningar för en låg energianvändning i förvaltningsfasen.
- **Transporter.** Störst klimatpåverkan har transporter i samband med materialfrakt, exempelvis från gruvan till färdig byggprodukt och sedan frakten till byggarbetsplatsen. Även transporter i samband med schaktningar och saneringar kan vara betydande.

## Lönsam tillväxt

**Vårt tillväxtnål är att vi ska ha minst 6 procents totalavkastning över en konjunkturcykel.**

En tillväxt med bibehållen lönsamhet är en förutsättning för att ha kraft att nå målen om klimatneutralitet och säkert, sunt och tryggt. För att uppnå detta behövs både en god lönsamhet från förvaltningen av våra befintliga fastigheter och att tillväxt kan realiseras i form av projekt med god avkastning. Vi skapar lönsamhet främst genom en kundnära, effektiv fastighetsförvaltning och en grön, prisvärd finansiering. Tillväxten kommer huvudsakligen från en omfattande projektutveckling i attraktiva, stationsnära miljöer samt i depåområden. Omvandling av före detta järnvägsmark till bostadsområden bidrar också till den lönsamma tillväxten.

Byggnadens livscykel enligt Färdplan för klimatneutralt Jernhusen



#### BYGGSKEDE

- Råvaruförsörjning
- Transporter
- Tillverkning
- Bygg- och installationsprocesser

#### ANVÄNDNINGSSKEDE

- Användning
- Underhåll och reparation
- Utbyte
- Ombyggnad
- Driftsenergi
- Vattenanvändning

#### SLUTSKEDE

- Demontering, rivning
- Transporter
- Restproduktsbehandling
- Bortskaffning

# Riskhantering visar även möjligheter

För att nå våra strategiska mål för hållbart värdeskapande behöver vi hantera risker på bästa sätt. Samma faktorer som utgör risker innebär i många fall möjligheter till positiv utveckling.

## MARKNADS- OCH OMVÄRLDSRISKER

Uissa omvärldsfaktorer och händelser kan vi inte styra över men ändå förhålla oss till, exempelvis makroekonomi, klimatförändringar, kriser, ny teknik eller politik.

Makroekonomiska faktorer som allmän ekonomisk utveckling, tillväxt och sysselsättning påverkar hela fastighetsbranschen. Om den ekonomiska aktiviteten minskar kan det leda till fler tomma lokaler och lägre marknadshyror. Jernhusen arbetar därför aktivt med omvärldsbevakning och att skapa finansiell stabilitet. Det skapar också trygghet att våra hyresavtal har spridning på olika uppsägningstider, lokaltyper och kontraktsstorlekar, samt att vi äger många fastigheter i attraktiva lägen på tillväxtorter.

Klimatförändringar, med höjda temperaturer och extrema väderförhållanden, kan innebära skaderisker för fastighetsbolag. En allmän strävan att uppnå ett klimatneutralt samhälle kan också omfatta stora politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar. Jernhusen följer forskning och utveckling, och när vi bygger om eller nytt arbetar vi proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Vår bedömning är att en måttlig temperaturhöjning i Sverige inte får några omedelbara svårhanterade konsekvenser

för oss. Om temperaturökningarna blir större skulle däremot vissa fastigheter eller geografiska områden kunna bli permanent över-svämmande. Under året har vi fördjupat analysen av risker orsakade av klimatförändringar genom scenarioanalyser. Arbetet har utgått från rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) för klimatrelaterade risker och möjligheter. Läs mer om analysen på sidan 57.

Kriser som terrordåd, IT-attacker och pandemier förebygger vi så långt det är möjligt, och i samband med coronapandemin höjde vi sannolikheten för kriser. Det går inte att vidta åtgärder mot risken för nya pandemier, men vi har nu ett strukturerat arbetssätt för att hantera konsekvenserna.

Ny teknik innebär stora möjligheter, men samtidigt risker för att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Inom Jernhusen utvecklar vi hela tiden nya digitala lösningar, till exempel för energieffektivisering och projektstyrning, som gör att vi tar vara på utvecklingsmöjligheter.

Politiska beslut, som förändringar i plan- och bygglagstiftning, påverkar Jernhusen både positivt och negativt. Vi följer med i nya beslut, lagar och regler.



Den övergripande, allmänna strävan om att uppnå ett klimatneutralt samhälle talar för ökad tågtrafik, både vad gäller persontransporter och godstransporter.



Medarbetarnas stora kompetens och engagemang skapar förutsättningar för stora kliv framåt i hållbarhets- och säkerhetsarbetet.

### STRATEGISKA OCH OPERATIVA RISKER

Jernhusens fastigheter kan minska i värde på grund av höjda direktavkastningskrav och sänkta hyresnivåer, samt om förutsättningarna försämras för orten, fastighetens läge eller tågtrafikvolymerna. På motsvarande vis kan värdet öka vid positiva förändringar. Riskerna för sjunkande värden balanseras bland annat genom att vi har finansiell stabilitet, en diversifierad kontraktportfölj och utvecklingsfastigheter i tillväxtorter.

Projektutveckling är viktig för Jernhusen eftersom vi har en unik kompetens kring att arbeta samlat med hela stationsområden och skapa attraktiva stadskärnor, samtidigt som projektutvecklingen kan vara en betydelsefull finansieringskälla. I de stora projekten finns dock risk för att detaljplaneprocessen drar ut på tiden eller att projektvolymerna ändras. Vid själva genomförandet finns risker som rör exempelvis produktion, tillgång på leverantörer och byggmaterial, entreprenadform, tekniskt utförande eller bedömningar av efterfrågan.

Jernhusens kompetens inom spårnära fastigheter, förmåga att hitta lösningar och fastigheternas goda lägen gör Jernhusen till en attraktiv hyresvärd. Detta gör det möjligt för oss att skapa nya projekt och uthyrningar.

Våra egna strategiska vägval påverkar delvis den marknadsrelaterade risknivån i projekten. Den operativa riskhanteringen sker till stor del i respektive projekt, vilket gör kompetens och struktur avgörande. Vi prioriterar att ha rätt medarbetare och system för projektstyrning.

Fastighetsintäkterna kan påverkas av sviktande efterfrågan på Jernhusens lokaltyper,

allmänt sjunkande marknadshyror eller ökad vakansgrad. Genom att våra hyresavtal förfaller kontinuerligt reduceras dock hyresrisker som är knutna till konjunkturcykeln. Interna riskfaktorer kan vara missnöjda hyresgäster, men Jernhusen har kompetent förvaltningspersonal, en bra uthyrningsprocess och fastigheter som underhålls löpande.

Fastighetskostnaderna kan plötsligt öka på grund av oförutsedda händelser. Riskerna hanterar vi bland annat genom att fakturera rörliga kostnader vidare till hyresgästerna samt att arbeta med driftoptimering och energieffektivisering. Långsiktiga underhållsplaner hjälper oss att undvika negativa överraskningar.

### FINANSIELLA RISKER

Om det är svårt att få krediter försämras Jernhusens möjligheter att investera i nya projekt. Vi begränsar risken genom att använda flera finansieringskällor, ha spridda låneförfall och behålla ett outnyttjat kreditutrymme. Interna nyckeltal styr exempelvis kapitalbindningstiden.

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar oss. En stigande ränta över tid innebär sämre lönsamhet. Räntorna kan förändras snabbt, medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar dock inte Jernhusen fullt ut eftersom vi har olika löptider på våra krediter och arbetar aktivt med räntesäkring.

Jernhusen är finansiellt starkt. Med denna styrka som bas finns möjlighet att fortsätta driva de stora projekten i Göteborg och Stockholm, men även se på möjliga förvärv och andra nya projekt.

För en detaljerad beskrivning av risker och riskhantering, se sidan 52.



Jernhusen arbetar för att vara en positiv kraft när det gäller arbetet mot klimatkrisen. På taket till kontorshuset Foajén, intill Malmö Centralstation, har vi anlagt en grönskande takpromenad som är tillgänglig för alla som arbetar i huset.

### Stationer på 37 orter

Från Malmö till Katterjåkk äger Jernhusen 37 stationer. Dessutom ansvarar vårt dotterbolag Svenska Reseterminaler för ytterligare cirka 100 vänt-salar. Det gör oss till specialister på allt som rör stationer.

### Trygghet på stationerna

En god förvaltning är grunden för vårt trygghetsarbete. Vi har ett faktabaserat arbetssätt där den samlade lägesbilden ger oss underlag för eventuella åtgärder, då oftast i samverkan med andra, exempelvis ordningsvakter, polis eller sociala myndigheter.

### Känn pulsen!

Stationerna är hjärtat i vår verksamhet. Här är det alltid mycket på gång. Varje dag passerar tusentals människor som åker, möts, jobbar, handlar, äter eller bara vilar en stund. Helt enkelt en viktig del av en levande stad.

### Stationsguiden visar vägen

Rent och snyggt, lätt att hitta samt tillgängligt och tryggt för alla. Stationsguiden hjälper oss att göra stationerna så bra som möjligt.

### Fortsatt högt fokus på energi- effektivisering

Vi fortsätter vår omställning till effektiva energisystem. Sedan år 2008 har energianvändningen minskat med 29 procent.

### 100 procent förnybara energikällor

Vi använder enbart el från förnybara källor. Där det går ändrar vi våra fjärrvärmeabonnemang till förnybar fjärrvärme.

# Knutpunkter för människor på språng

Välskötta och trygga stationer, med ett brett utbud av service, bidrar till att fler vill resa med tåg. Det minskade resandet under coronakrisen slog hårt mot stationernas butiks- och restauranghyresgäster. Nu ser vi en återhämtning och vår ambition är att stationerna ska fortsätta utvecklas som mötesplats.

Jernhusen äger Sveriges största järnvägsstationer och ansvarar för ytterligare cirka 100 vänt-salar via dotterbolaget Svenska Reseterminaler. Våra kunder är hyresgästerna på stationerna, till exempel butiker, kaféer och restauranger, och trafikföretagen som kör tågen. I stationsnära lägen hyr vi även ut kontor 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. Ett brett serviceutbud på stationen bidrar också till ett ökat kollektivt resande.

En betydande andel av våra hyresintäkter kommer från de kontorsfastigheter vi äger och förvaltar i större stationsområden. En viktig fördel med arbetsplatserna är att de ligger

i omedelbar anslutning till kollektivtrafikens knutpunkter och med tillgång till stationernas serviceutbud. Kontorsarbetsplatser och hotell i stationsområdet gör att fler åker tåg och att flödet av besökare på stationerna ökar, vilket är positivt för våra stationshyresgäster.

Vi bedömer att kontor i centrala lägen kommer fortsätta vara en attraktiv produkt. Framöver blir det än viktigare att jobba nära hyresgästerna för att förstå hur de vill nyttja kontoren och vilka anpassningar det kommer kräva.

## RESANDE UNDER CORONAKRISEN

Det minskade resandet under coronakrisen har haft stor effekt på hur många som besökte våra stationer, vilket i sin tur påverkade 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 erbjuda rabatter och bevilja uppskov med hyresbetalningar.

Jernhusens rörliga intäkter på stationerna, exempelvis omsättningshyror, parkeringsintäkter, uthyrning av reklam- och eventplats, påverkades också mycket negativt av det minskade resandet.

Under året har resandet successivt återgått till mer normala nivåer, framför allt på mindre orter. Tappet har varit större på större orter och framför allt i Stockholm där en återhämtning startade först i oktober. Slutet av 2021 förde med sig en fjärde våg av pandemin med ett minskat resande som konsekvens.

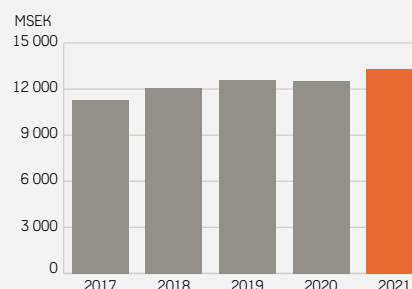
## 2021

- Coronakrisen innebar stora intäktsbortfall för många hyresgäster. Vi har erbjudit hyresrabatter, betalningsuppskov och minskade krav på öppettider.
- Mot slutet av året återkom resenärerna även på de större stationerna.
- I Malmö och Skövde erbjuder hyresgäster nu kontorslokaler för coworking.
- Den nya stationen i Växjö har invigts.
- Fortsatta energieffektiviserande åtgärder.
- Våra stationer fortsätter att miljöcertifieras på en mycket bra nivå.

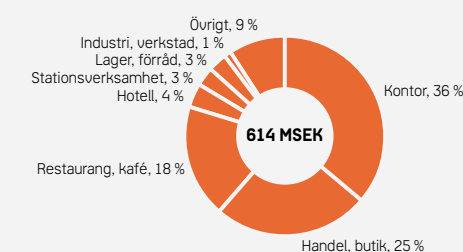
### Stationer i siffror

	2021	2020
Antal stationer	37	37
Antal fastigheter	91	90
Antal väntsalar	134	133
Fastighetsintäkter, MSEK	795	790
Driftöverskott, MSEK	341	376

### Utveckling av fastighetsvärde



### Andel av hyresvärde per lokaltyp





### TRYGGHET PÅ STATIONEN

I och kring våra stationer passerar ett normalt år drygt en halv miljon människor varje dag och alla ska kunna känna sig trygga. Genom att ta ansvar för hela stationsområden, inte bara stationsbyggnaden, strävar vi efter att skapa trygga och trevliga miljöer även runt stationerna.

Vi har en kunnig organisation för att hantera alla de olika funktioner som en station rymmer, till exempel service 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. Allt med syftet att förenkla resandet.

Under året har vi utvecklat vårt arbetssätt kring säkerhet och trygghet. Vi bedriver ett systematiskt arbete som är grundat i forskning och väletablerade metoder. I nära dialog med polis, bevakningsföretag och sociala myndigheter anpassar vi våra insatser till lokala behov. I detta har våra ordningsvakter en viktig funktion. Vi samarbetar dessutom med polisen och Trafikverket för att förbättra den upplevda tryggheten bland resenärer, besökare och hyresgäster.

Vi arbetar med olika trygghetsskapande rutiner och åtgärder, och gör löpande uppföljningar av väktarrapporter, hyresgästkontakter, felanmälningar med mera. När vi får signaler om en ökad störningsfrekvens eller ökad otrygghet kopplas vår säkerhetsavdelning in och åtgärder vidtas, exempelvis utökad kamerabevakning och kontakt med lokal polismyndighet.

Pandemin har gjort att många allmänna platser har stängt ner och fler ungdomar har sökt sig till stationerna, vilket vi har fått hantera i samarbete med kommuner och polismyndigheter. När mängden besökare på våra stationer under pandemin har varit lägre, har det även gjort de hemlösas situation mer synlig. Alla människor som vistas i våra miljöer ska mötas med respekt och vi anser att det är professionella aktörer som hanterar socialt utsatta människor bäst. I Stockholm har samarbetet med Stockholms Stadsmission och deras Nattjour fördjupats, vilket även involverar socialtjänsten i staden. Detta är en viktig del i vårt långsiktiga arbete med social hållbarhet.



## 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 utvecklat 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 för att till exempel underlätta byten mellan transportslag.

*Stationerna är hjärtat i vår verksamhet.  
De ska alltid vara trevliga, trygga  
och funktionella.*

Åsa Dahl,  
Affärsområdeschef Stationer

**DRIFT OCH UNDERHÅLL**

Jernhusens medarbetare arbetar huvudsakligen med ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheterna. Driftspersonal, lokavårdare, bevaknings- och väktarservice tillhandahålls av externa leverantörer. Det är viktigt att den dagliga skötseln av stationer och fastigheter håller hög kvalitet.

Vi arbetar även kontinuerligt med underhåll för att säkerställa att vi har ett fastighetsbestånd som håller över tid. Under perioden de senaste två åren då stationerna har haft färre besökare har vi haft möjlighet att storstäda och utföra reparations- och målningsarbeten, till exempel byte av rulltrappor.

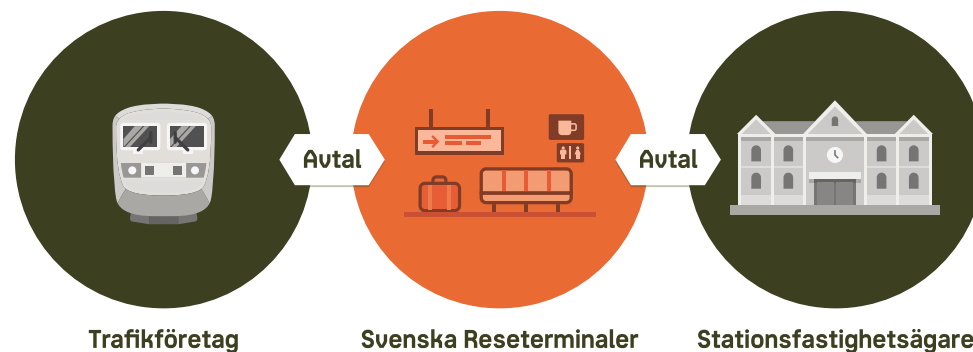
**MODERNISERADE STATIONER**

I takt med att samhället och resandet utvecklas moderniserar vi stationerna. Vi vill göra det enkelt för resenärerna och erbjuder exempelvis

nya, snabba sätt att betala för parkering, toalett och förvaringsboxar. Olika typer av service kopplat till digitala tjänster är exempel på vad som kan komma på sikt. Kravet på stationernas funktioner påverkas även av förändrade vanor, till exempel den ökade användningen av elsparkcyklar.

**NÖJDA RESENÄRER OCH KUNDER**

Vi vill vara den självklara partnern för våra kunder. För oss är det lika viktigt att ha nöjda resenärer som nöjda hyresgäster, eftersom resenärerna ofta är våra kunders kunder. Den svåra situation som många av våra hyresgäster på stationerna drabbades av i samband med coronakrisen medförde i många fall en fördjupad dialog mellan Jernhusen och hyresgästerna. Dialogen har gett oss en djupare insikt i kundernas affärsförutsättningar vilket bidrar till det fortsatta samarbetet.

**Ett hundratal väntsalar från norr till söder**

Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler skapar förutsättningar för trygga, trivsamma och funktionella väntsalar runt om i Sverige. Hyresavtal tecknas för stationer som ägs av antingen Jernhusen eller en annan fastighetsägare. Samtidigt tecknas angörings-

avtal med trafikföretagen, som i och med detta bara får en samarbetspartner för alla stationer. Svenska Reseterminaler fungerar därmed som en länk mellan stationsfastighetsägarna och trafikföretagen.

**Affärsområde Stationers bidrag till de globala målen, exempel**

	Mål 5, Jämställdhet	Säkerhets- och trygghetsskapande åtgärder för alla på stationerna
	Mål 7, Hållbar energi för alla	Energieffektivisering, ursprungsmärkt förnybar el, förnybar fjärrvärme
	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Miljöcertifiering av stationsbyggnader, effektiva bytespunkter för hållbar mobilitet
	Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna	Energieffektivisering, åtgärder som ökar det kollektiva resandet med tåg

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 104–118.



Väntsalen på Borås Centralstation, en av de väntsalar där resenärerna kan trivas i väntan på tåget.

### Störst på depåer

Jernhusen äger ungefär hälften av Sveriges depåer, det vill säga underhållsanläggningar och/eller verkstäder för tåg.

### Klimatsmart godstransport

De utsläpp en lastbil genererar på två mil motsvarar ett godstågs utsläpp för en transport på 900 mil. Jernhusen skapar med sina fem kombiterminaler förutsättningar för mer godstransport på järnväg.

### Nät av kombiterminaler

Jernhusen har som enda aktör i Sverige ett sammanhängande nät av fem välutvecklade kombiterminaler för omlastning av gods mellan tåg och lastbil.

### Farliga miljöer ställer krav

Säkerhetsaspekter är prioriterade kring spår och högspänningsledningar. Jernhusen har en stor kompetens som bidrar till säkerhet för medarbetare, kunder och entreprenörer.

### Lyhördhet för kundbehov

Genom nära samarbete med kunderna fångar vi upp önskemål om exempelvis tåganpassade depåer och nya strategiska placeringar.

### Viktiga utvecklingsprojekt

Vid våra depåer i Sävenäs i Göteborg och Hagalund utanför Stockholm förbereder vi ny-, till- och ombyggnationer. I Burlöv utanför Malmö har vi förvärvat mark för att uppföra en ny anläggning.



# Industrialanläggningar för järnvägen

Vid underhållsdepåer för tåg samt kombiterminaler för godshantering mellan tåg och lastbil förenas Jernhusens kompetens inom järnväg och fastigheter. Depåerna bidrar till tågtrafikens effektivitet, medan kombiterminalerna underlättar transporter på järnväg.

Jernhusens fastigheter på depåer och kombiterminaler innehåller järnvägsinfrastruktur i form av spår och kontaktledningar samt industrialanläggningar med specialutrustning för olika ändamål. Liksom övriga Jernhusen drivs depåer och kombiterminaler på marknadsmässiga villkor.

## DEPÅER HÅLLER TÅGEN I RULLNING

Jernhusen äger ungefär hälften av Sveriges depåer, det vill säga underhållsanläggningar för tåg. Det är fastigheter med högt teknikinnehåll dit tåg körs för tvätt, städning, service, reparationer, fekalietömning eller modernisering. Depåerna utnyttjas i dag till största delen för persontåg. En väl utförd service som håller tågen hela och rena bidrar till att järnvägen är ett attraktivt alternativ för resenärer.

Välfungerande depåer i attraktiva lägen gör också att tågtrafiken fungerar effektivt, utan onödiga driftstörningar eller väntetider. Våra depåer finns nära järnvägens större transportnoder. Anläggningar för lättare och återkommande underhåll ligger närmast tågens ordinarie rutter, medan mer omfattande reparationer kan utföras på större avstånd från huvudlinjerna. Den största depån finns i Hagalund utanför Stockholm.

Verksamheten på depåerna drivs av specialiserade underhållsleverantörer eller av trafikföretagen själva. I det senare fallet är det vanligt att företagen i sin tur anlitar serviceleverantörer.

Jernhusen förvaltar depåerna i nära dialog med kunderna med ambitionen att proaktivt kunna möta deras behov. Vi tar ansvar för byggnader, tyngre utrustning samt infrastruktur

tur i form av spår och kontaktledningar till och från järnvägens huvudstråk. Utrustningen omfattar exempelvis traverser, hjulsvarvar och tvättanläggningar.

I samband med coronakrisen har Jernhusens kunder utsatts för stora påfrestningar på grund av ett minskat resande, men en viss återhämtning noterades under slutet av året.

## UTVECKLINGSPROJEKT FÖR DEPÅER

Depåerna utvecklas i nära samarbete med kunderna. Nya depåbyggnader behöver exempelvis vara både högre och längre än de befintliga för att passa nya generationer av tåg.

Resandet med tåg förväntas öka, vilket medför att många fordonsägare planerar utökningar av fordonsflottan. Vi har inte sett att denna

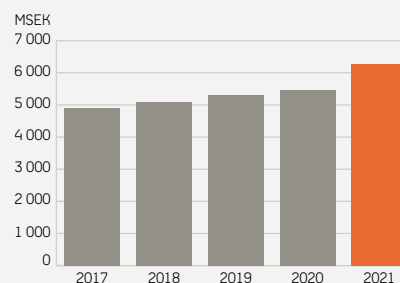
## 2021

- Nära samarbete med kunderna under coronakrisen.
- Pågående utbyggnad av depån i Sävenäs.
- Renovering inledd i Hagalundsdepån.
- Avyttring av depåfastighet i Åmål.
- Förvärv av depåmark utanför Malmö.

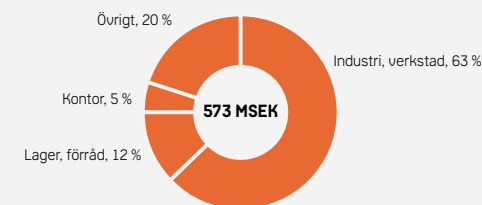
## Depåer och kombiterminaler i siffror

	2021	2020
Antal underhållsdepåer/antal kombiterminaler	20/5	21/5
Antal fastigheter	55	56
Fastighetsintäkter, MSEK	685	662
Driftöverskott, MSEK	411	383
Antal hanterade enheter, kombiterminaler	146 000	164 000

## Utveckling av fastighetsvärde



## Andel av hyresvärde per lokaltyp



planering har justerats under coronakrisen. Växande fordonsflottor medför behov av mer depåkapacitet i attraktiva lägen och Jernhusen arbetar för att möta efterfrågan.

Vid Sävenäsdepån i Göteborg pågår en större utbyggnad för att göra plats för de nya fordon som beställts av Västtrafik, som ansvarar för den regionala kollektivtrafiken. Jernhusen har också inlett en översyn av de långsiktiga behoven av depåkapacitet i regionen.

På Hagalundsdepån utanför Stockholm planeras större projekt i flera etapper de närmaste åren. Närmast höjs taket på en äldre byggnad på området.

Som ett led i Jernhusens kontinuerliga översyn av fastighetsportföljen har en depåfastighet avyttrats i Åmål. Vi kommer i stället att utveckla fastigheter på andra orter. I Burlövs kommun utför Malmö har vi förvärvat mark för att bygga en ny depå. Se även avsnittet om affärsområde Projektutveckling, sidan 26.



Sävenäsdepån i Göteborg. Här pågår en större utbyggnad, eftersom större kapacitet efterfrågas.

#### GODS PÅ JÄRNVÄG GYNNAR KLIMATET

Jernhusens kombiterminaler för omlastning mellan järnväg och lastbil ger förutsättningar för en grön omställning. Om tåget står för transporterna innebär det färre lastbilar på vägarna, vilket medför lägre koldioxidutsläpp, mindre trängsel och säkrare trafik.

Vid kombiterminalerna lyfts gods i containrar eller trailers mellan järnväg och landsväg med hjälp av kranar eller truckar. Jernhusen har som enda aktör i Sverige ett sammanhängande nät av fem välutvecklade kombiterminaler längs godsstråk i storstäder och vid trafiknoder. Störst kapacitet finns i Malmö och Stockholm Årsta.

Verksamheten på terminalerna drivs av externa operatörer, antingen logistikspecialister med egna kunder eller större företag som hanterar sina egna transporter.

Efterfrågan på godstransporter med järnväg förväntas öka när Sverige får en fast förbindelse med övriga Europa via Fehmarn Bält i slutet av 2020-talet. Jernhusen ser därför positivt på detta stora infrastrukturprojekt.

Volymen på Jernhusens kombiterminaler har varit konstant under coronakrisen.

#### SÄKERT FÖR ALLA

Underhållsdepåer och kombiterminaler är farliga miljöer med tung trafik, spårmiljö och högspänningsledning. Trafik- och elsäkerhet samt

Kombiterminalerna för omlastning mellan järnväg och lastbil ger förutsättningar för en grön omställning.

Micael Svensson  
Affärsområdeschef Depåer och Kombiterminaler

arbetsmiljö är tongivande frågor i verksamheten och omfattar såväl Jernhusens egna medarbetare som kunder och entreprenörer.

Jernhusen arbetar enligt Transportstyrelsen regler för spårnära miljö, inklusive krav på utbildning, revisioner och utredningar. Dokumentation med föreskrifter för respektive anläggning är omfattande och delas med Jernhusens kunder. Identifierade riskområden följs noga i vår övervakningsprocess via ett antal säkerhetsindikatorer. Vid månatliga säkerhetsforum genomförs aktiviteter för att förhindra olyckor på plats på företagets anläggningar och säkerhetsbesök görs bland leverantörer.

### KLIMAT OCH MILJÖ

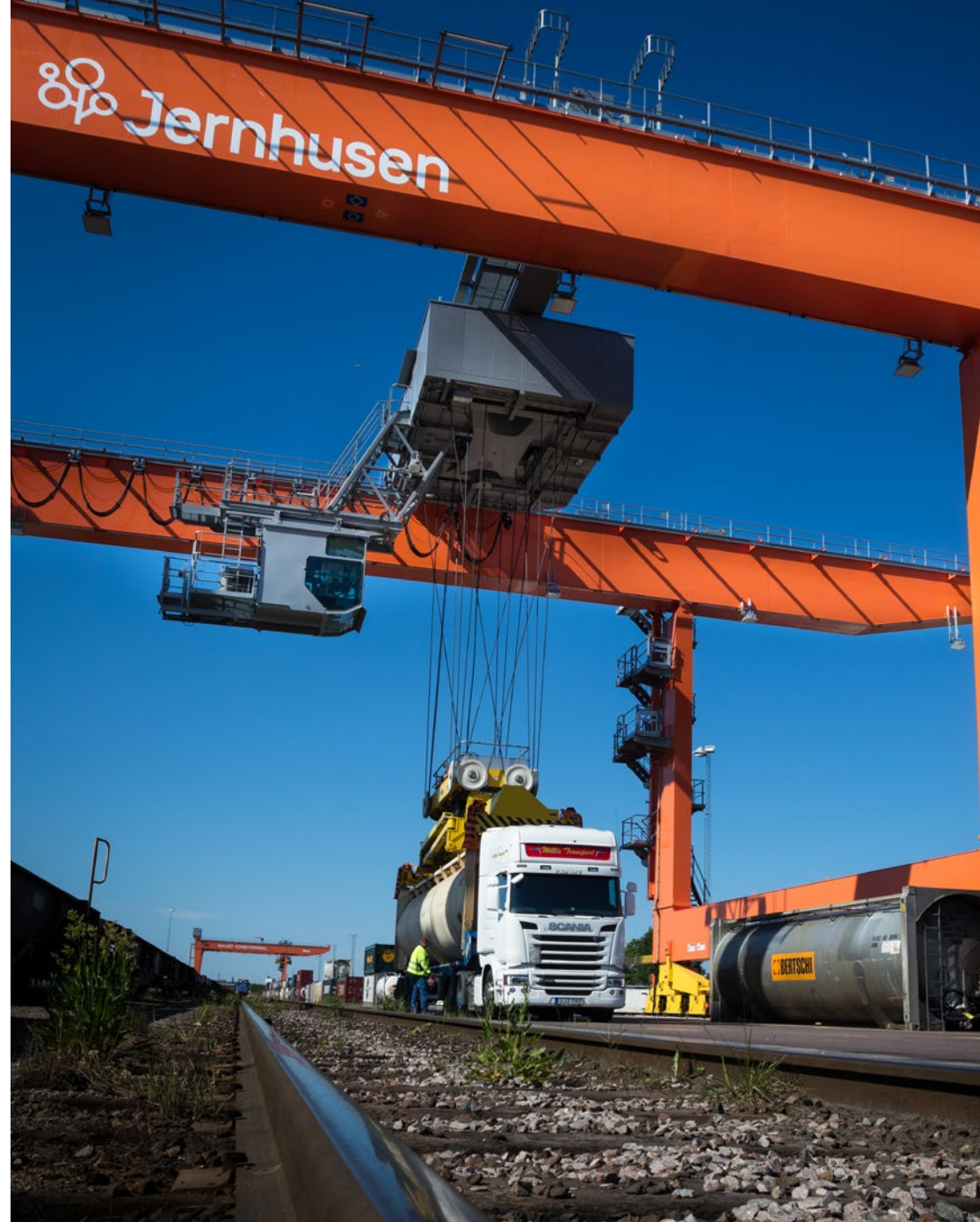
Jernhusen arbetar kontinuerligt med energibesparingar. All el är ursprungsmärkt och kommer från förnybara källor.

I anslutning till främst depåer innehåller Jernhusens fastighetsbestånd vissa markföroreningar som uppstått genom historien till följd av tidigare olyckor eller obetänksamhet. Jernhusen kartlägger och sanerar dessa proaktivt med fokus på platser där det kan finnas risk för läckage till vatten eller andra känsliga platser.

#### Affärsområde Depåer och kombiterminalers bidrag till de globala målen, exempel

8	Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Åtgärder för trygg, sund och säker arbetsmiljö, krav på och uppföljning av villkor för leverantörer
9	Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	Effektivt tågunderhåll, kombiterminaler för gods på järnväg
11	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik
15	Mål 15, Ekosystem och biologisk mångfald	Noll farliga markföroreningar

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 104-118.



Malmö kombiterminal är en av Jernhusens fem strategiskt placerade kombiterminaler.



### Projektutveckling som utgår från järnvägens knutpunkter

Vi tar vara på värdet i våra fastigheter genom projektutveckling som alltid utgår från järnvägen och järnvägens knutpunkter.

### Utvecklingen av infrastrukturen driver förändring

Ombyggnader av infrastruktur möjliggör stadsutveckling. I Malmö pågår en omvandling av stationsområdet, Göteborg är i startgroparna och i Stockholm har ett vinnande bidrag till Centralstaden utsetts och presenterades i januari 2022.

### Levande stationsområden

Jernhusen utvecklar hela områden runt järnvägsstationerna, inte bara stationen. Det skapar liv, attraktivitet och trygghet. Fler lockas till stationerna när arbetsplatser och bostäder skapas i stationsnära områden, och skapar flöden i stationernas butiker, restauranger och kaféer.

### Klimatvänligare resande

Fler människor kan välja att resa kollektivt när det går att bo och jobba nära stationen, där flera trafikslag ofta möts.

### Depåer expanderar

Tågresandet ökar och depåerna för tågunderhåll behöver på många håll öka sin kapacitet. Utvecklingsprojekt pågår i bland annat Hagalund och Sävenäs.

# Stationsnära stadsdelar berikar

Jernhusen utvecklar stationer och hela stationsområden till sammanhållna, attraktiva och trygga stadsdelar. Utvecklingsarbetet sker med utgångspunkt i resenärens behov av effektiva bytespunkter.

Att förtäta städer genom att bebygga stationsområden ger människor bättre förutsättningar att resa kollektivt eftersom de i större utsträckning kan bo och jobba nära stationen. I takt med att fler väljer att resa med tåg ökar kapacitetsbehoven. Det spiller också över på Jernhusens depåverksamhet som behöver utvecklas för att möta de framtida behoven samt anpassas för att passa både befintliga tåg och kommande modeller.

## UTVECKLING MED HELHETSSYN

Våra utvecklingsprojekt i städerna omfattar främst hela områden, där stationen som knutpunkt för infrastrukturen omges av serviceutbud, kontor, hotell och bostäder. Bostäder

utvecklar vi fram till detaljplan och låter sedan bostadsaktörer ta över. Vi stöttar också järnvägssystemet genom att utveckla våra depåer, som förbättrar servicekapaciteten för trafikföretagen. Jernhusen har ett unikt kunnande om järnvägsnära fastigheter.

Med fastigheter i bra lägen, kompetens och finansiell styrka kan vi ta ett helhetsgrepp för att göra stationsområden säkra, sunda och trygga för alla. Ofta kan olika delar av stadskärnorna länkas ihop bättre med rätt utvecklingsinsatser som skapar en sammanhållen stad. Samtidigt uppenbaras möjligheter att läka de sår järnvägen utseendemässigt åsamkar i stadsbilden. Med stationen som knutpunkt får vi städer att växa. Där är Jernhusen en viktig brygga.

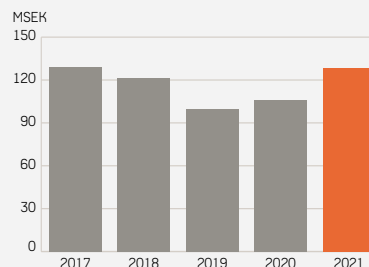
## FOKUS PÅ KLIMATPÅVERKAN

Byggnation står för den helt dominerande delen av Jernhusens klimatavtryck och vi arbetar för att minska utsläppen av växthusgaser, primärt i fråga om material, avfall, energi och transporter. Jernhusen ska halvera sin klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutralt 2045. Ett tydligt kvitto på hur Jernhusen framgångsrikt bygger för att bli klimatneutrala är kontorshuset Foajén i Malmö. Förra året vann byggnaden priset Årets Breeam-byggnad i Sweden Green building Awards för hållbart samhällsbyggande. Byggnaden är också certifierad enligt WELL nivå Guld som fokuserar på människors välmående.

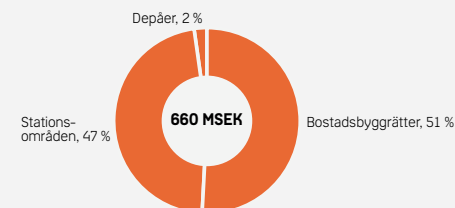
## 2021

- Lagakraftvunnen detaljplan i Göteborg
- Beslut om att ingå samarbete med NCC i Göteborg
- Markanvisningsavtal för Mittuppgången i Göteborg
- Vinnande arkitektteam utsett för Centralstaden Stockholm

## Investeringar i utvecklingsfastigheter



## Fördelning utvecklingsprojekt <sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> För mer information, se tabell på sidan 30

### KVALITET OCH FUNKTION

Om fler vill resa till och från, röra sig och vistas i, arbeta och hyra lokaler i våra stationsområden blir de mer levande. Därför strävar vi efter att skapa förenande platser med många funktioner som bland annat är inkluderande och attraktiva.

För att kunna utforma levande stationsområden behöver vi fånga upp synpunkter från medborgarna. Det kallar vi för Stadslivsindex. Genom en större studie i Stockholm, Göteborg och Malmö har vi fått en vägledning om vad människor där sätter värde på i stadsmiljön.

För att själva göra rätt val har vi sammanfattat vad som kännetecknar en levande stadsmiljö i sex punkter under rubriken »Stationsnära stadsutveckling« (se text här intill). Ett annat kvalitetsverktyg är Stationsguiden (se sidan 20) för utvecklingen och förvaltningen av våra stationer. Där finns 37 indikatorer på hur vi ska göra stationen bra, bland annat som en välfungerande transportnod med ett attraktivt utbud.

### FÖREGÅNGARE I MALMÖ

I Malmö driver Jernhusen sedan flera år utveckling kring centralstationen. Citytunneln, som gör Malmö centralstation till en genomfartsstation med möjlighet till tågtrafik i hela Skåne och över Öresundsbron, utgjorde startskottet för en utvecklingsresa som pågår än idag.

Gensvaret på Jernhusens hittills genomförda projekt, som omfattar delområdet Södra Nyhamnen, har varit positivt. Området runt centralstationen har blivit mer tillgängligt och öppet och stationen vänder sig nu åt stadens båda sidor. Jernhusen fortsätter att utveckla fastigheter i området och fler projekt är i planeringsstadiet. Malmö är ett fantastiskt exempel på Jernhusens goda ambitioner inom klimatsmart byggande, trygghetsskapande åtgärder och anpassad stationsnära stadsutveckling. Detta syns också i utvecklingen i våra resenärsundersökningar före och efter byggnationen.



Området kring Malmö Centralstation har de senaste åren genomgått en omfattande förvandling.

## Stadsutveckling med kvalitet

I Jernhusens kvalitetsprogram »Stationsnära stadsutveckling« ingår sex ställningstaganden för en levande stad:

- **Stötta en sammanhållen stad.** En sammanlänkad stadsmiljö blir attraktiv genom att vara säker, trygg och trivsamt.
- **Stärka platsens konkurrenskraft.** Många funktioner i stationsområdet gör att fler väljer att resa hållbart med tåg.
- **Främja hållbar mobilitet.** Gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras och kombineras med innovativa mobilitetstjänster.

- **Integrera grönska och vatten.** Vi vill utveckla stationsområden med grönska och vatten.
- **Skapa platsspecifik och hållbar arkitektur.** Arkitekturen ska vara speciell för platsen, vara mänsklig och funktionell, ha hög kvalitet och ge ett mervärde.
- **Generera inkluderande offentliga rum.** Bra livsmiljöer med inbjudande gator och torg bidrar vi till inkluderande offentliga rum i staden.

”*Vi utgår alltid från infrastrukturen när vi utvecklar stationer och stationsområden som ger attraktiva och trygga stadsdelar.*”

Cecilia Pettersson  
Affärsområdeschef Projektutveckling



## Jernhusens projekt

Merparten av Jernhusens utvecklingsprojekt befinner sig i ett tidigt skede. Några år framåt i tiden väntar dock en intensiv period av omfattande bygginvesteringar, främst i Göteborg och Stockholm.

### CENTRALSTADEN GÖTEBORG STÄRKER REGIONEN

Västlänken är en ny järnväg i tunnel under centrala **Göteborg** som ger staden genomgående pendel- och regionalståttrafik. Tre nya stationer gör det möjligt att resa enklare, snabbare och med färre byten. Jernhusen har en central roll i planeringen för den framväxande Centralstaden runt befintlig centralstation och Västlänkens Station Centralen. Detaljplanearbetet inleddes 2013.

Efter att en av detaljplanerna vunnit laga kraft i början av 2021 har Jernhusen bildat ett gemensamt bolag med NCC för att driva projektet Park Central med en stationsuppgång ovanpå

Västlänken (en av uppgångarna till Västlänken Station Centralen). Enligt befintlig planering kommer projektet att byggstartas under 2023 och färdigställas under 2026. Jernhusen har även ett markanvisningsavtal med Göteborgs stad om att utveckla ytterligare en fastighet ovan Västlänken innehållande ytterligare en stationsuppgång från Västlänkens Station Centralen.

Ytterligare en detaljplan, omfattande 120 000 kvadratmeter med arbetsplatser och bostäder, väntas vinna laga kraft under 2022.

Projektet i Göteborg bygger vidare på erfarenheterna från Malmö för att bidra till att fler reser kollektivt samt att stadsmiljön runt stationen knyts ihop och blir tryggare.

### CENTRALSTADEN STOCKHOLM LÄKER IHOP STADSBIKEN

Åtta av tio av landets tågresor utgår från, passerar eller slutar vid centralstationen i **Stockholm**. Behovet av kapacitet ökar, vilket medfört att Trafikverket planerar en ombyggnad av bangården.

I samband med detta har Jernhusen omfattande planer för en överdäckning av spårområdet vid Stockholms Centralstation, där upp till 10 000 nya arbetsplatser kan skapas och möjligen några bostäder.

Jernhusen har genomfört ett omsorgsfullt arbete för att få en bild av hur området upplevs i dag och hur det kan bli bättre. Vittnesmål tecknar bilden av en utomhusmiljö som är svärna-

vigerad och otillgänglig, stressig och bullrig. I den nya Centralstaden höjs kvaliteten på miljön betydligt. Området ska bli ett av Stockholms mest levande och kännas tryggt dygnet runt. Staden får här en modern entré med utrymme för framtida behov som utvecklar Stockholms unika karaktär.

Den 13 december 2021 utsågs det vinnande alternativet bland fyra internationella arkitektteam som lämnat förslag på planområdets struktur, funktioner och övergripande gestaltning. Beslutet presenterades i januari 2022 och valet föll på förslaget »En självklar del av Stockholms innerstad«, framtaget av Londonbaserade Foster + Partners och amerikanska Thornton Tomasetti, tillsammans med svenska Marge Arkitekter, Land Arkitektur, Ramboll, Wenanders och TAM Group. Det utvalda förslaget ska nu bearbetas och vidareutvecklas. Nästa steg i processen är ett plansamråd, där allmänheten och berörda parter får möjlighet att tycka till.

### ANDRA STATIONSPROJEKT

I **Varberg** möjliggör den pågående järnvägsöverdäckningen en ny station som knyter ihop staden med både järnvägen och busstrafik. Dessutom kan staden möta havet. Ihop med Trafikverket pågår planering av en ny station och en ny stadsdel. Byggstart planeras till 2023.

I **Karlstad** kopplas tågtrafiken ihop med all busstrafik i ett planerat utbyggt resecentrum. I området planeras även stationsnära kontor.

#### Affärsområde Projektutvecklings bidrag till de globala målen, exempel

9	Mål 9, Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	Förbättring av infrastruktur, ökad tillgänglighet till kollektivtrafik
11	Mål 11, Hållbara städer och samhällen	Hållbar stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och kollektivtrafik
12	Mål 12, Hållbar konsumtion och produktion	Cirkulärt byggande, resurs-effektiva materialval, minimerat byggavfall
13	Mål 13, Bekämpa klimatförändringarna	Minskad klimatpåverkan från fastigheter, transporter och resor

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 104-118.

### UTÖKAD DEPÅKAPACITET

I **Solna** utanför Stockholm har en flerårig och omfattande byggnation inletts för att modernisera och utöka Jernhusens depå i Hagalund. Den första fasen omfattar höjning av tak på en över hundra år gammal verkstadsbyggnad.

I **Göteborg** har byggnationsfasen inletts för en utbyggnad av depån i Sävenäs, där större kapacitet efterfrågas.

I **Arlöv**, Burlövs kommun utanför Malmö, har Jernhusen tecknat avtal om förvärv av mark längs med Södra stambanan för att bygga en ny depå. Läget är strategiskt för både gods- och persontrafik till och från övriga Europa. Detaljplanearbetet har inletts och tillträde sker när detaljplanen har vunnit laga kraft.

### BOSTADSUTVECKLINGSPROJEKT

I stadsdelen Kirseberg i **Malmö** deltar Jernhusen i detaljplanearbetet för ett tidigare depåområde som omvandlas till bostäder nära Östervärns station. Kirseberg byggs därmed ihop med stadskärnan.

I **Örebro** har detaljplanarbete påbörjats för att successivt omvandla det gamla depåområdet Centralverkstaden till en levande stadsdel mitt i det växande Örebro.

För bostadsbyggrätterna i Ellstorp, Malmö och i Ängelholm har avytttring avtalats, vilka kommer att verkställas vid lagakraftvunna detaljplaner.

## Jernhusens utvecklingsprojekt i urval

### Investeringsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Solna	GVH Hagalund	●●●●●○ Byggnation	9 000	Verkstad
Göteborg	Sävenäs Depå	●●●●○● Systemhandlingar, bygglov	4 900	Verkstad
Solna	Saneringshall Hagalund	●●●●○● Systemhandlingar, bygglov	1 000	Verkstad
Göteborg	Park Central	●●●●○● Systemhandlingar, bygglov	40 000	Station, kontor
			<b>54 900</b>	

### Markutvecklingsprojekt

Kommun	Projektnamn	Fas	BTA	Huvudsakligt innehåll i planen
Göteborg	Region City DPA	●●●○●○ Antagande	119 000	Station, kontor, bostäder
Karlstad	Karlstad stationsområde	●●●○●○ Antagande	15 000	Station, kontor
Malmö	Ellstorp	●●●○●○ Granskning	67 000	Bostäder
Ängelholm	Ängelholm stationsområde	●●●○●○ Granskning	14 000	Bostäder
Stockholm	Centralstaden	●●●○●○ Planbesked	150 000	Station, kontor
Malmö	Kirseberg, etapp 1	●●●○●○ Planbesked	125 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden	●●○●○● Planprogram	130 000	Bostäder, skola, förskola
			<b>620 000</b>	

### 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.

#### MARKUTVECKLINGSFAS

●○○○○○

##### Projektidé

- Affärsutveckling
- Kundönskemål
- Kommunala planer

●●○○○○

##### Översiktlig planering

- Översiktsplan
- Fördjupad översiktsplan
- Planprogram

●●●○○○

##### Detaljplanearbete

- Planbesked
- Samråd
- Granskning
- Antagande
- Laga kraft

#### BYGGNATIONSFAS

●●●●○○

##### Projektering

- Programhandlingar
- Systemhandlingar
- Bygghandlingar
- Bygglov

●●●●●○

##### Byggnande

- Markberedning
- Byggnation
- Hyresgäst-anpassning

●●●●●●

##### Förvaltning

- Inflyttning
- Underhåll
- Hyresgäst-anpassning



**PROJEKTUTVECKLING PÅGÅR.** Vi utvecklar dels våra stationer och stationsnära fastigheter, dels våra depåer och kombiterminaler.

- 1 Centralstaden, Göteborg
- 2 Hagalunds Depå, Solna
- 3 Centralverkstaden, Örebro
- 4 Centralstaden, Stockholm
- 5 Centralstaden, Stockholm
- 6 Centralstaden, Göteborg





### Jobba hos oss!

Jernhusen växer. De närmaste åren kommer vi ha ett omfattande rekryteringsbehov. Vi välkomnar en ökad mångfald bland våra medarbetare.

### Våra värderingar

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

### Medarbetare med engagemang

Årets medarbetarundersökning visar att medarbetarna trivs och är engagerade i sitt arbete.

### Säkert, sunt och tryggt

Vi är lika måna om medarbetarnas fysiska säkerhet som deras psykosociala trygghet. Ett av våra nya mål för hållbart värdeskapande handlar om säkerhet, trygghet och tillit på arbetsplatsen.

Medarbetare som mår bra och känner sig trygga är också de som har bäst förutsättningar att bidra till verksamheten.

### Funktion för visselblåsare

Jernhusen har sedan ett antal år en visselblåsarfunktion dit misstänkta fall av korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och liknande kan rapporteras anonymt.

Under 2021 rapporterades inga fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget.

### En väloljad organisation

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

### Flexibelt kontor

Nästan nio av tio medarbetare har jobbat på distans under pandemin. 90 procent av dessa uppger att samarbetet med kollegor ändå har fungerat bra.

# Jobba med hållbar samhällsutveckling

Vardagen på Jernhusen handlar om att skapa bästa möjliga förutsättningar för flödet av resenärer, tåg och gods i våra fastigheter. En unik samhällsfunktion som bidrar till ökad hållbarhet när fler väljer järnvägen. Arbetet sker i nära samverkan med många av samhällets aktörer, vilket ger medarbetarna ett spännande och intressant helhetsperspektiv.

Att arbeta på Jernhusen innebär att vara en del av både fastighetsbranschen och transportsektorn. Våra stationsfastigheter har centrala lägen och höga besöksvolym, vilket sätter sin prägel på den typ av frågor som våra medarbetare hanterar.

Hos oss har var och en ett betydande eget ansvar och möjligheter att utveckla sin kompetens. Vi är en värderingsorienterad organisation med stark tilltro till individens förmåga att handla och fatta sunda beslut.

Jernhusens omfattande expansionsplaner innebär ett behov av nyrekryteringar och sätter vår förmåga att engagera och utveckla företags

medarbetare på prov. Hos oss finns många olika yrkesgrupper, bland annat projektledare, fastighetsförvaltare, arkitekter, jurister, lantmätare och trafiksäkerhetssamordnare. Om några år, när våra stora byggprojekt ska realiseras, behöver vi bli ännu fler, men redan nu söker vi medarbetare till bland annat depåer och kombiterminaler.

Vår uppförandekod för medarbetare är, tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter, basen i vårt arbete med värderingar och affärsetik. I kombination med ett tydligt kund- och resultatfokus är detta en förutsättning för att driva vår verksamhet framåt.

## HÅLLBART ARBETSLIV

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. För att uppnå detta jobbar vi med såväl individuella och gemensamma program för medarbetare och chefer. Utöver detta bedrivs ett omfattande friksvårdsarbete och värderingar och affärsetik diskuteras ofta.

## 2021

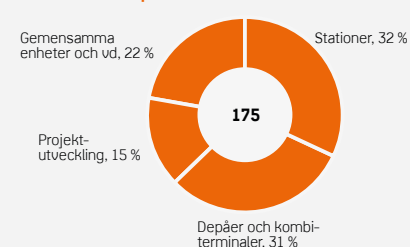
- Nytt mål för säkerhet och trygghet på arbetsplatsen
- Medarbetarundersökningen visar högt engagemang och trivsel
- Medarbetare rekommenderar Jernhusen
- Noll ärenden från visselblåsare

## Nyckeltal

	2021	2020	2019
Antal anställda	175	183	189
Genomsnittlig anställningstid, år	7,4	6,8	6,8
Personalomsättning, %	7,3	8,7	8,1
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100
Genomsnittsalder	49	48	48
Könsfördelning (kvinnor/män), %	37/63	39/61	40/60
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	43/57	43/57	41/59
Total sjukfrånvaro, %	2,5	2,1	2,4
varav korttidsfrånvaro, %	0,5	0,6	0,8
varav långtidsfrånvaro, %	2,0	1,6	1,6

Samtliga uppgifter ovan avser anställda i moderbolaget

## Antal anställda per affärsområde



### STÄNDIG UTVECKLING

Fastighetsbranschen, liksom många andra branscher, är kunskapsintensiv och i förändring. Digitalisering och implementering av ny teknik skapar nya möjligheter, exempelvis utökad användning av digital signering, digitala access-system och tjänster för att spåra tågrörelser.

För att vi ska lyckas med våra utvecklingsprojekt och växa inom vår förvaltningsaffär är det viktigt att våra medarbetare utvecklas och har rätt samlad kompetens. 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.

### ARBETE UNDER CORONAKRISEN

Coronakrisen har kraftigt påverkat medarbetarnas vardag. Vi har tvingats prioritera om och hitta nya sätt att samarbeta, bland annat för att stödja de hyresgäster på stationerna som har

fått störst påverkan av det minskade antalet resenärer på stationerna.

Redan före pandemin hade vi infört nya arbetssätt och verktyg för digitala möten och lagring av dokument. Övergången till distansarbete under coronakrisen fungerade därför generellt friktionsfritt, även om medarbetarna uppgav att de saknade den sociala kontakten med kollegor. I september, innan restriktionerna hävdades, arbetade 88 procent hemifrån. Under hösten har en successiv återgång till arbetsplatsen skett, i första hand för möten.

### MEDARBETARUPPLEVELSE

I september genomfördes vår årliga medarbetarundersökning med en svarsfrekvens på 94 procent. Generellt visar undersökningen på förbättringar inom områden som måltydighet, utveckling, effektivitet och delaktighet. Allra störst förbättring, från en redan hög nivå, visar frågan om medarbetarna anser att arbetsgruppen arbetar efter sina mål. Medarbetarna anser

också i hög grad att arbetsgrupperna bidrar till organisationens övergripande mål.

Som en del av undersökningen ingår rekommendationsindex eNPS (Employee Net Promoter Score) som visar i hur hög grad våra medarbetare är beredda att rekommendera Jernhusen som arbetsgivare. Årets resultat är mycket positivt då eNPS uppgick till +37, vilket är en ökning med 4 steg sedan förra årets mätning. De fina resultaten syns även i de tre övriga index vi undersöker: Ledarskap, Teameffektivitet och Organisatorisk- och Social arbetsmiljö.

För att nå våra mål strävar vi ständigt efter att utveckla organisationen så att den speglar vår omvärld och den marknad vi verkar på. En viktig del i detta är att använda medarbetarundersökningen och annan persondata som underlag.

### ARBETSMILJÖ OCH LEDARSKAP

Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande handlar om trygghet och säkerhet för alla som vistas i våra fastigheter. I egenskap av arbetsgivare har vi ett särskilt ansvar att se till att ingen skadas eller far illa på arbetsplatsen. Vi är också måna om att medarbetarna ska känna trygghet och tillit på jobbet, eftersom det är vår övertygelse att man då presterar bäst.




Under året har vi fortsatt vår omfattande satsning på arbetsmiljöfrågor, både avseende fysisk och psykosocial arbetsmiljö.

### VISSELBLÅSARFUNKTION OCH MOTVERKANDE AV KORRUPTION

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. Riksdagen fattade i september 2021 beslut om att anta en ny visseblåsarlag, vilken trädde i kraft den 17 december 2021. Jernhusen har anpassat bolagets befintliga visseblåsarfunktion till de nya krav som uppställs.

Under 2021 rapporterades inga fall av misstänkta oegentligheter inom eller med anknytning till bolaget. Läs mer på sidan 109.

#### Jernhusens bidrag till de globala målen inom HR, exempel

Mål	Område
 Mål 5, Jämställdhet	Datastöd för jämställda karriärmöjligheter, lönekartläggning för att minska oskäligena löneskillnader
 Mål 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	Utbildningar och seminarier för att säkerställa en säker, sund och trygg arbetsmiljö, krav på och uppföljning av villkor för leverantörer
 Mål 16, Fredliga och inkluderande samhällen	Visseblåsarfunktion, återintroduktion och workshops för att lyfta uppförandekoden för medarbetare

Läs mer om Jernhusens hållbarhetsarbete i avsnittet GRI-rapportering på sidorna 104-118.

”Intresserad av samhällsfrågor och hållbarhet? Då är Jernhusen en intressant arbetsgivare.

Henrik Fontin,  
Chef HR och kommunikation



# Låga finansieringskostnader

Finansmarknaden påverkades under året av instabila omvärldsförhållanden men kapitalmarknaden var fortsatt stark. Jernhusen drar fördel av sin stabila finansiella ställning och en ökad efterfrågan på gröna obligationer.

Såväl penningpolitiska åtgärder och finanspolitiska stimulanser var starkt bidragande orsaker. De har även bidragit till låga räntor på både kort och lång sikt även om stigande inflationsprognoser inneburit stigande räntor under slutet av året. Låga marknadsräntor och en stabil fastighetsmarknad har i sin tur medfört låga upplåningskostnader för Jernhusen.

Finans- och penningpolitiska åtgärder kommer troligen fortsatt vara i fokus under 2022 med oro för ökad inflation. Indikationer finns på varaktigt högre inflation vilket skapar tryck på centralbankerna att höja styrräntorna. Detta är drivet av tron på fortsatt tillväxt men innebär också att det finns en ökad risk för högre räntor under 2022. Jernhusens finansiella ställning i

kombination med en långsiktig finansierings- och räntestrategi innebär dock låga upplåningskostnader även under 2022.

## FINANSIERING UNDER 2021

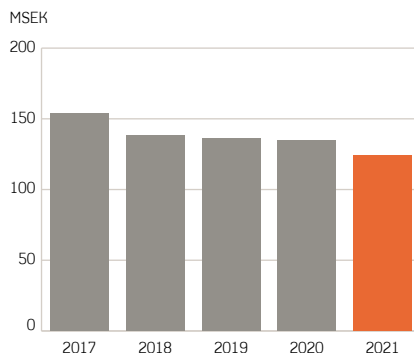
Hållbar finansiering har varit högaktuellt under 2021 med stort fokus på den klimatomställning som måste ske för att uppnå EU:s klimatmål. Jernhusen har under året enbart emitterat gröna obligationer och på så sätt successivt ökat andelen grön finansiering vilken per årsskiftet uppgick till 59 procent. Jernhusen får möjlighet till 100 procent grön finansiering, vilket vi beräknar uppnå senast 2023, via det aktiva hållbarhetsarbetet med fokus på klimatomställning. Detta tillsammans med stabil finansiell ställning,

skapar goda förutsättningar för bolagets finansiering på kapitalmarknaden. Som en konsekvens av coronakrisen har Jernhusens resultat påverkats vilket i sin tur innebar att ratinginstitutet Standard & Poor's under 2020 förändrade utsikterna för bolaget till negativa. Jernhusen har sedan dess visat att det finns en robusthet såväl affärsmässigt som finansiellt och detta bekräftades under året av Standard & Poor's när Jernhusen återfick stabila utsikter i bolagets officiella rating (A/A-1 med stabila utsikter).

Skuldportföljen har ökat under året, främst på grund av investeringar. Obligationsemissioner har skett med en total volym om 1 520 MSEK.

I takt med att att värdet på fastighetsportföljen stiger sjunker också belåningsgraden.

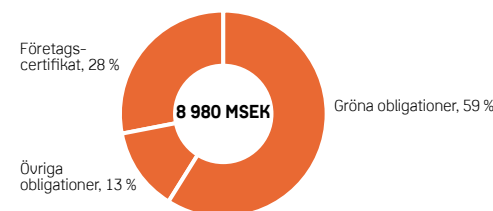
## Finansiella poster



## Finansiella nyckeltal

	2021	2020
Belåningsgrad, %	41,2	45,9
Skuldkvot, gånger	11,2	12,5
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4
Räntebindningstid, år	3,1	3,4
Kapitalbindningstid, år	2,7	2,5

## Fördelning av räntebärande låneskuld per den 31 december 2021



## Finanspolicy

	Policy	Utfall 2021-12-31
<b>Refinansieringsrisk</b>		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	2,7 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/ låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	161 %
Andel säkerställd belåning i förhållande till fastighetsvärdet	Max 20 %	3 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntebindningstid	1-5 år	3,1 år
Räntebindningstid inom 12 månader	Max 60 %	29 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	5,8 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

Belåningsgraden uppgick per 31 december 2021 till 41,2 procent, vilket är under målnivån om 45-55 procent.

Jernhusen har en väldiversifierad finansieringsstruktur med en blandning av låneramar, företagscertifikat och obligationer som tillsammans har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 2,7 (2,5) år.

Till följd av de fortsatt låga räntenivåerna valdes en relativt långsiktig räntebindning i portföljen. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 (3,4) år.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under året minskade nettolåneskuld med 184 MEK till följd av högre positivt kassaflöde från verksamheten än negativt kassaflöde från investeringar. Vid årets utgång uppgick koncernens nettolåneskuld till 8 073 (8 257) MSEK och den räntebärande låneskulden till 9 424 (9 108) MSEK.

## Finansiella poster

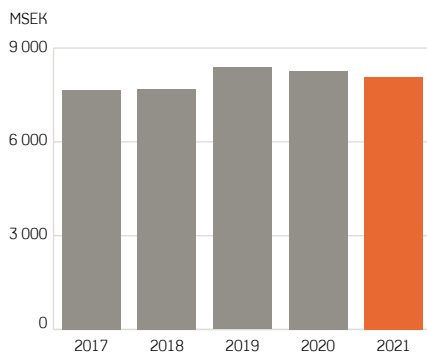
Utfall för finansiella poster uppgick till -124 (-135) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på lägre räntor under året.

Den genomsnittliga räntan under året var 1,2 (1,4) procent medan den effektiva framåtriktade räntan vid årsskiftet var 1,0 (1,2) procent.

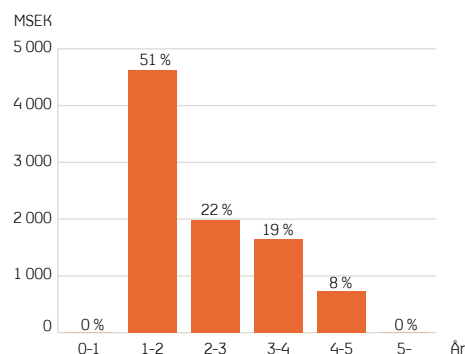
## Värdeförändringar derivat

Vid årets utgång hade Jernhusen finansiella räntederivat om nominellt 2 100 (2 300) MSEK i syfte att förlänga räntebindningstiden i skuldportföljen. Marknadsvärdet på samtliga utestående derivatinstrument per den 31 december var -85 (-231) MSEK, vilket medförde en värdeförändring under året om 128 (4) MSEK. Det beror till stor del på att marknadsräntorna ökat under året.

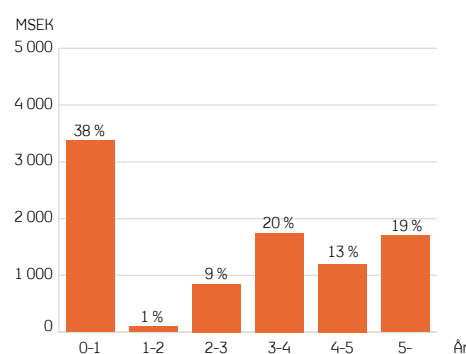
## Räntebärande skuld, netto



## Kapitalbindning



## Räntebindning



## Ränteförfallstruktur per den 31 december 2021

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
-1 år	3 381	0,4
1-2 år	100	0,3
2-3 år	850	2,7
3-4 år	1 749	1,1
4-5 år	1 200	1,2
5- år	1 700	2,3
<b>Totalt</b>	<b>8 980 <sup>1)</sup></b>	<b>1,0</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 104 MSEK samt leasingsskulder om 340 MSEK ingår inte.

## FINANSVERKSAMHETEN OCH FINANSIELLA RISKER

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 52.

### Finansieringskällor per den 31 december 2021

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	-	-
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 000	-	-
MTN-program, varav 5 338 MSEK avser gröna obligationer	10 000	6 500 <sup>1)</sup>	72
Företagscertifikat-program	3 000	2 480	28
Checkräknings-kredit	200	-	-
<b>Totalt</b>	<b>17 700</b>	<b>8 980 <sup>1)</sup></b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Marknadsvärdering av derivat om 104 MSEK samt leasingsskulder om 340 MSEK ingår inte.

## JERNHUSENS FINANSIELLA MÅL

Jernhusen ska ge marknadsmässig avkastning i jämförelse med bolag med liknande verksamhet, finansiell struktur och risk. Totalavkastningen ska uppgå till minst 6 procent i genomsnitt per år under en konjunkturcykel.

Målet är att belåningsgraden ska uppgå till mellan 45 och 55 procent. Målet är uttryckt som ett intervall för att uppnå finansiell flexibilitet under investeringsintensiva perioder men samtidigt på en nivå som möjliggör finansiell styrka över tid.

Räntenivåer och skuldsättning kan variera över tid. För att säkerställa att Jernhusen har en verksamhet som kan bära bolagets räntekostnader, mäts räntetäckningsgraden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

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

### Utfall 2021

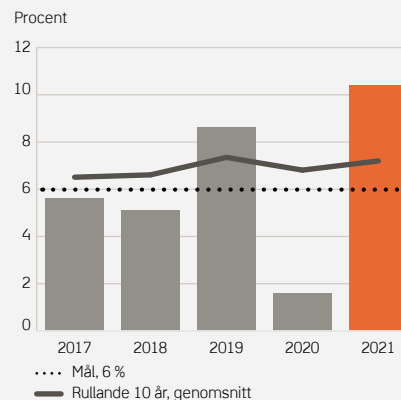
Totalavkastningen uppgick till 10,4 procent, till följd av kraftiga värdeökningar på fastigheter men också ett starkt förvaltningsresultat. Genomsnittet de tio senaste åren är 7,2 procent, tydligt över målnivån.

Belåningsgraden uppgick till 41,2 procent, där värdeökningarna bidragit till en nivå under målspannet.

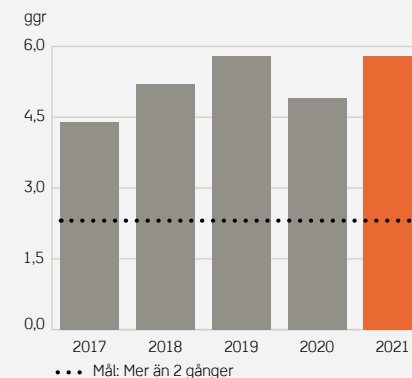
Räntetäckningsgraden är 6,7 gånger, vilket likt tidigare år är klart över målnivån.

Utdelningsförslaget motsvarar 70 procent av utdelningsbart resultat, vilket är det högsta i målspannet.

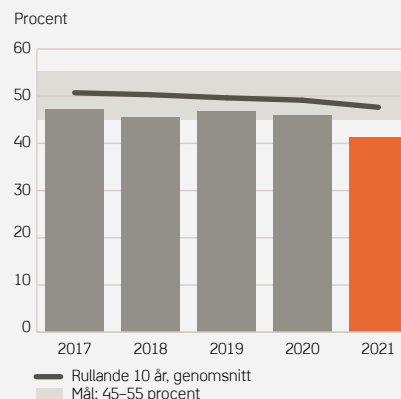
### Totalavkastning



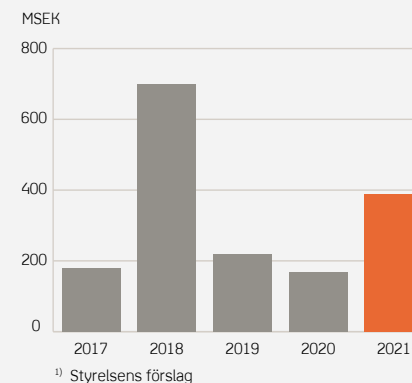
### Räntetäckningsgrad



### Belåningsgrad



### Utdelning





## Gröna obligationer

Under 2021 emitterade Jernhusen totalt 1 520 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 värdeskapande. Per den 31 december 2021 uppgår andelen gröna obligationer till 82 procent. Målet är 100 procent senast 2023.

### JERNHUSENS GRÖNA RAMVERK OCH KOMMANDE TAXONOMI

För att möjliggöra finansiering genom gröna obligationer upprättade Jernhusen 2018 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 2021 med de sex klimatmålen som grund fastslagit det regelverk som ska ligga till grund för klassificering av hållbara ekonomiska aktiviteter, även kallat EU-taxonomi. Den syftar till att tydliggöra och reglera vilka tillgångar och ekonomiska aktiviteter som ska anses hållbara inom EU. Jernhusen har under året arbetat med att analysera hur stor del av bolagets ekonomiska aktiviteter och tillgångar som träffas av taxonomi. Projekt och fastigheter som är i linje med kraven i taxonomi skapar förutsättningar för framtida 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 de 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 anser de 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 2021 hade Jernhusen totalt 9 021 MSEK i godkända gröna investeringar och fastigheter. Av dessa har totalt 5 338 MSEK finansierats genom gröna obligationer.

Under 2021 kvalificerades ett antal nya projekt inom energieffektivisering att ingå i den gröna poolen men också ett antal projekt inom depåverksamheten som positivt bidrar till att minska klimatavtrycket i verksamheten.



Jernhusen emitterade under 2021 totalt 1 520 MSEK i gröna obligationer.

### Gröna obligationer 2021

Lånenummer	Emissionsdatum	Volym MSEK, nominellt	Löptid
131	5 februari	400	4 år
132 T1	8 juli	300	3 år
132 T2	5 november	100	3 år
133	2 september	220	5 år
134	21 december	500	5 år
<b>Totalt</b>		<b>1 520</b>	

### Godkända investeringar och byggnader

MSEK	Investering/ marknadsvärde	Utestående obligationslikvid
Gröna byggnader	8 826	5 151
Energieffektivisering	76	73
Förnybar energi	14	13
Hållbara transporter	102	99
Förebygga och begränsa föroreningar	3	2
<b>Totalt belopp</b>	<b>9 021</b>	<b>5 337</b>

# Taxonomirapportering

Europa står inför en omfattande grön omställning. Ett av EU:s viktiga verktyg för att nå klimatmålen är taxonomin som är ett sätt att kategorisera verksamheter utifrån dess påverkan på klimatet. Det kommer att förändra synen på hållbara investeringar.

För att nå EU:s klimatmål behöver investeringar i större utsträckning styras mot hållbara projekt och verksamheter. En grundförutsättning för detta är att investerare, företag och beslutsfattare kan jämföra investeringar utifrån gemensamma definitioner av vad som är hållbart. Etableringen av ett klassificeringssystem för miljömässigt hållbara verksamheter, en grön taxonomi, är därför en central åtgärd. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, samt uppfylla vissa minimikrav inom hållbarhet.

Jernhusens verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter. Verksamheten träffas av ett antal olika ekonomiska aktiviteter definierade i taxonomin och har möjlighet att bidra till klimatmål 1, begränsning av klimatförändringar, och klimatmål 2, anpassning till klimatförändringar. Jernhusens verksamhet bedöms dock främst bidra till klimatmål 1. Dessa aktiviteter träffas av ett antal tekniska kriterier som omfattas av Annex 1, den bilaga till den delegerade rättsakten för klimat som innehåller beskrivningar av aktiviteter och

granskningskriterier för klimatmål 1. Jernhusens stationer, depåer och kombiterminaler samt stationsverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen syftar till att stödja järnvägen och skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande på järnväg och inkluderas därför inom aktivitet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg. Andra fastigheter i beståndet, däribland kontors- och hotellfastigheter, träffas av någon av aktiviteterna i sektor 7 Byggnation och fastigheter. Utöver det bedriver koncernen viss reklamverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen samt tillfälliga verksamheter på ett fåtal fastigheter. Dessa omfattas inte av någon aktivitet i taxonomin.

## PRINCIPER FÖR RAPPORTERING

Som huvudprincip har Jernhusen antagit att samtliga fastighetsintäkter, investeringar och fastighetskostnader som är förknippade med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Ett undantag är investeringar i utredningar och projektering för annan verksamhet än den som för närvarande bedrivs på fastigheten. De investeringarna har klassificerats enligt den ekonomiska aktivitet de är syftade att leda till,

## Taxonomirapport 2021

	Totalt för koncernen, MSEK	Andel som omfattas av kategori Transport, % <sup>1)</sup>	Andel som omfattas av kategori Fastighet, % <sup>2)</sup>	Total andel som omfattas av kategori Transport eller Fastighet, %	Andel som inte träffas av någon ekonomisk aktivitet, %
Fastighetsintäkter (Turnover)	1 514	84	11	95	5
Investeringar (CapEx)	533	70	25	95	5
Reparation och underhåll (OpEx)	70	93	5	99	1
Övriga fastighetskostnader					
Energi	124	92	8	99	1
Övriga driftkostnader	337	75	3	78	22
Fastighetsskatt	20	17	83	99	1
Fastighetsadministration	162	85	5	90	10
Marknadsvärde fastigheter	19 574	73	24	97	3

<sup>1)</sup> Aktivitet 6.14 Infrastruktur för transporter på järnväg

<sup>2)</sup> Aktivitet 7.1 Uppförande av byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

förutsatt att det bedömts rimligt att byggnation kommer att påbörjas i närtid.

Fastighetsintäkter, som redovisas i koncernens rapport över totalresultat, motsvarar för Jernhusen taxonomins definition av omsättning. Reparations- och underhållskostnader utgör de kostnader som enligt taxonomin ska ingå i OpEx i taxonomirapporten. Det innebär att fördelningen mellan reparation och underhåll och övriga driftkostnader i taxonomirapporten skiljer sig från rapport över totalresultat. OpEx enligt taxonomin omfattar väsentligt färre delar av de totala driftkostnaderna för fastigheter

jämfört med vad Jernhusen rapporterar i totalresultatet. Utöver de fastighetskostnader som enligt taxonomin ska ingå i OpEx har Jernhusen även allokerat övriga fastighetskostnader till de ekonomiska aktiviteterna. Dessa redovisas separat som tilläggsinformation i taxonomirapporten (se rubrik "Övriga fastighetskostnader" i tabellen).

Investeringar i tabellen motsvarar taxonomins definition av CapEx (tillägg till materiella och immateriella tillgångar inklusive rörelseförvärv under det berörda räkenskapsåret före avskrivningar och alla slags omvärderingar).

De totala investeringarna framgår av raderna "Förvärv" och "Investeringar" i not 13 och raden "Årets investeringar" i not 15.

Som tillämpliga investeringar enligt taxonomin ("andel som omfattas" i tabellen) räknas investeringar i specifika fastigheter då de används i de ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin. Övriga investeringar har hänförs till ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin.

Samtliga fastighetsintäkter liksom samtliga fastighetskostnader förutom fastighetsadministration har allokerats direkt till respektive aktivitet genom att de redovisats på resultatställen som är unika för varje fastighet eller aktivitet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen. Kostnad för fastighetsadministration har allokerats till respektive aktivitet baserat på respektive aktivitets andel av övriga fastighetskostnader.

De investeringar som inte är tillämpliga enligt taxonomin avser mindre investeringar på markfastigheter, däribland parkeringsfastigheter, utan koppling till infrastruktur samt koncernövergripande investeringar som inte är hänförliga till någon ekonomisk aktivitet definierad i taxonomin. År 2021 motsvarar dessa två respektive tre procent av de totala investeringarna. Den omsättning och de fastighetskostnader som inte är tillämpliga enligt taxonomin utgörs huvudsakligen av intäkter från, och kostnader för, nämnda fastigheter samt reklamintäkter och tillhörande kostnader på fastigheter som inte ägs av Jernhusen.

### JERNHUSENS FORTSATTA ARBETE

Under år 2022 kommer Jernhusen att fördjupa analysen kring hur stor andel av de ekonomiska aktiviteter som finns definierade i taxonomin som också uppfyller kraven för hållbara aktivi-

teter. Den preliminära bedömningen är att merparten av Jernhusens ekonomiska aktiviteter inom aktivitet 6.14 uppfyller kriterierna för att vara i linje med taxonomin genom att väsentligt bidra till klimatomål 1 förutsatt att de krav som ställs för att säkerställa att aktiviteterna inte gör väsentlig skada på något av de andra fem klimatomålen är uppfyllda samt att bolaget också uppfyller de sociala minimiskyddsåtgärder (eng. minimum social safeguards).

För aktiviteter inom sektor 7 är kravet för nyproducerade byggnader, aktivitet 7.1, tio procent bättre energiprestanda än NZEB (Nearly Zero-Energy Buildings). Det innebär i princip att alla Jernhusens framtida projekt möter kraven i EU-taxonomin, förutsatt att minimiskyddsåtgärderna och kriterierna för att inte göra väsentlig skada på övriga klimatomål, DNSH (Do No Significant Harm), är uppfyllda. För byggnader uppförda den 31 december 2020 eller tidigare är kravet baserat på relativ energieffektivitet inom respektive fastighetstyp. För att möta detta krävs att byggnaden har en energideklaration med betyg A eller att byggnaden har en primärenergianvändning bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna inom respektive fastighetstyp. Detta innebär en framtida utmaning för Jernhusen såväl som för övriga fastighetsmarknaden.

Jernhusens aktiva hållbarhetsarbete skapar förutsättningar att positivt bidra till klimatomställningen. Att uppfylla kraven i EU-taxonomin gör det möjligt för Jernhusen att fortsätta sin resa mot 100 procent hållbar finansiering och säkerställa möjligheterna att fortsatt investera hållbart i kommande projekt och fastigheter.



Många av Jernhusens fastigheter bidrar till ett ökat resande med kollektivtrafik. På bilden visas Uppsala Centralstation.



# Finansiella rapporter

## Innehållsförteckning

<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	42	<b>REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER</b>	74
Revisor	46		
Ledning	48		
Styrelse	49	<b>NOTER</b>	
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	50	Not 1	Segmentsrapportering
		Not 2	Koncerninterna transaktioner
		Not 3	Transaktioner med närstående
		Not 4	Fastighetsintäkter
		Not 5	Fastighetskostnader
		Not 6	Central administration och strategisk utveckling
		Not 7	Ersättning till revisorer
		Not 8	Personal och styrelse
		Not 9	Försäljning aktier i dotterbolag
		Not 10	Räntetäkter och liknande resultatposter
		Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter
		Not 12	Skatt
		Not 13	Förvaltningsfastigheter
		Not 14	Leasingavtal
		Not 15	Övriga materiella anläggningstillgångar
		Not 16	Andelar i koncernbolag
		Not 17	Andelar i intressebolag och joint ventures
		Not 18	Kundfordringar
		Not 19	Övriga fordringar
		Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
		Not 21	Eget kapital
		Not 22	Uppskjuten skatt
		Not 23	Räntebärande skulder
		Not 24	Avsättningar
		Not 25	Övriga skulder
		Not 26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
		Not 27	Ställda panter och eventalförpliktelser
		Not 28	Finansiella instrument och finansiell riskhantering
		Not 29	Händelser efter balansdagen
		<b>UNDERTECKNANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN</b>	97
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	51		
Riskhantering	52		
<b>JERNHUSEN OCH KLIMATFÖRÄNDRINGARNA – RISKER OCH MÖJLIGHETER</b>	57		
<b>BOKSLUT KONCERNEN</b>			
Rapport över totalresultat	62		
Kommentar till rapport över totalresultat	63		
Rapport över finansiell ställning	65		
Kommentar till rapport över finansiell ställning	66		
Eget kapital	67		
Kassaflödesanalys	68		
Kommentar till kassaflödesanalys	69		
<b>BOKSLUT MODERBOLAGET</b>			
Resultaträkning	70		
Balansräkning	71		
Eget kapital	72		
Kassaflödesanalys	73		

## Bolagsstyrningsrapport 2021

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.

# 2021

Styrelsen har behandlat:

- Coronakrisens påverkan på Jernhusens hyresgäster och på Jernhusens ekonomi.
- 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.

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 på nästa sida.

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

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för Jernhusens interna kontroll.

Bolagsstyrningsrapporten för 2021 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ägarpolicyen och Koden.

Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Läs mer i Revisionsberättelsen på sidorna 98-102.

*2021 är mitt första år som styrelseordförande i Jernhusen. På årsstämman ersattes även fyra befintliga ledamöter med fyra nya ledamöter. Under året har styrelsen fokuserat på Jernhusens hållbara värdeskapande och ett antal större investeringar. Extra roligt är beslutet om att investera i Park Central, startskottet för utvecklingen av RegionCity i Göteborg och därtill ett antal depåinvesteringar. Under 2022 kommer Jernhusen att ta ytterligare steg mot klimatneutralitet och fortsätta det sociala hållbarhets-, och trygghetsarbetet som är en viktig del i att skapa attraktiva och hållbara stadsmiljöer i och omkring Jernhusens stationsområden.*

Anette Asklin, Styrelseordförande

### Avvikelser från Koden

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

Valberedningen ersätts av ägarens nomineringsprocess.

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

Ytterligare en avvikelse gäller delar av regel 1.1, avseende vid vilken tidpunkt som begäran från aktieägare att få ärende behandlat på stämman 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.

### Ägarstyrning

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

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

### BOLAGSSTÄMMA

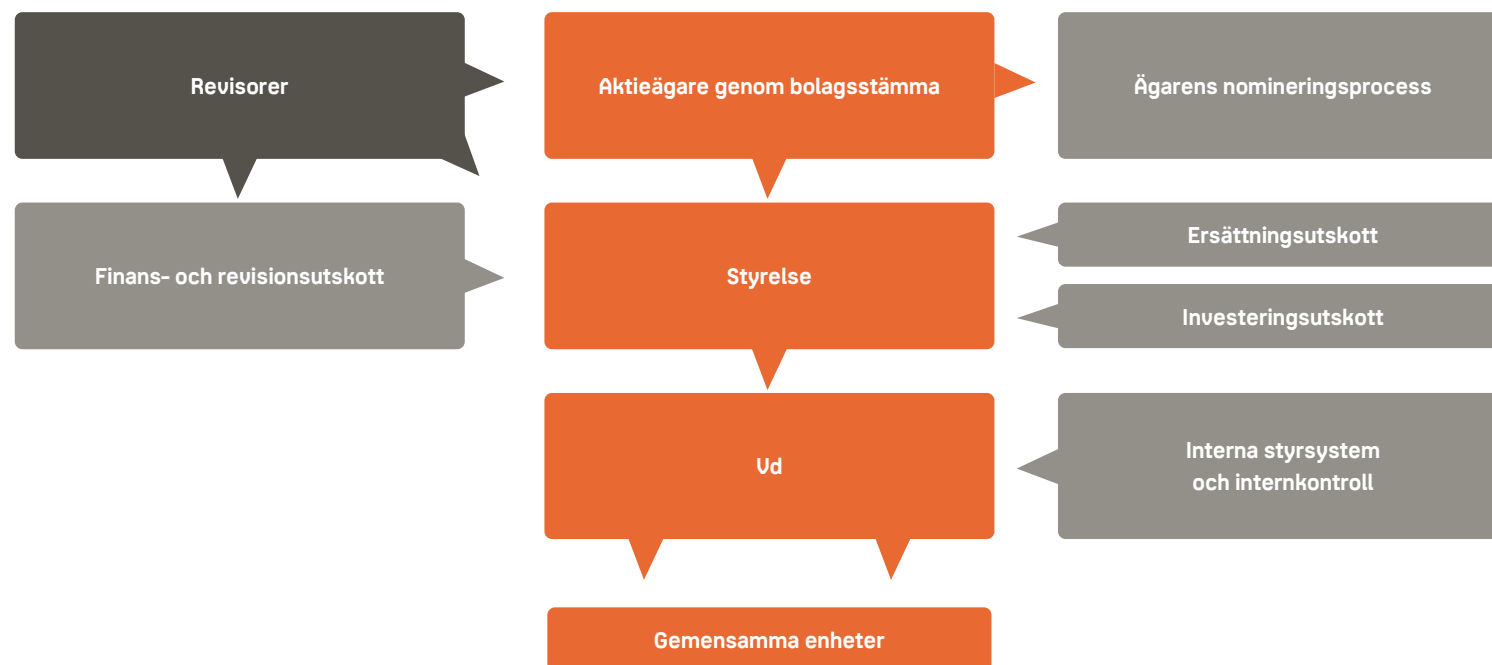
Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt Ägarpolicyn hållas senast den 30 april varje år.

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

### Årsstämma 2021

Den senaste årsstämman ägde rum den 26 april 2021 via videokonferens. Ordförande var Kjell Hasslert, avgående styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Åsa Mitsell från Näringsdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänheten var inbjudna att närvara.

### Jernhusen styrningsstruktur



### Exempel på styrande externa regelverk

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

### Exempel på styrande interna regelverk

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



Årsstämman beslöt bland annat att Ågar-policyn ska gälla för Jernhusen samt godkände styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebär att ingen utdelning lämnades på grund av osäkerheter kring den pågående coronakrisen.

Årsstämman omvalde styrelseledamöterna Anette Asklin, Kjell-Åke Åverstad, Louise König och Lotta Mellström samt valde Magnus Jacobson, Agneta Kores, Martin Lindgren och Katarina Wåhlin Alm som nya ledamöter. Årsstämman valde även Anette Asklin till styrelseordförande.

Arbetsgagarorganisationerna har enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerförbundet vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson samt Mari Therus som ordinarie arbetsgagarrepresentant och Ellen Hjelmgren som suppleant i styrelsen.

Efter årsstämman 2021 bestod styrelsen av åtta stämموvalda ledamöter och tre arbetsgagarrepresentanter varav en arbetsgagar-

### 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.«

### Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2021

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättnings- utskottet	Antal möten i finans- och revisionsutskottet	Antal möten i investerings- utskottet	Arvode för styrelsearbete, KSEK	Arvode för utskottsarbete, KSEK
Anette Asklin (ordförande i styrelsen, ersättningsutskottet samt investeringsutskottet)	10/10	2/4	7/7	3/6	223,0	73,3
Kjell-Åke Åverstad	10/10			6/6	129,0	20,0
Jakob Grinbaum	3/10		3/7		41,7	10,0
Kjell Hasslert	3/10	2/4		3/6	86,7	20,0
Magnus Jacobson (ordförande i finans- och revisionsutskottet)	7/10		4/7		87,3	26,7
Agneta Kores	7/10	2/4			87,3	13,3
Anders Kupsu	3/10	2/4		3/6	41,7	13,4
Louise König	4/10	2/4			85,3	6,7
Martin Lindgren	7/10				87,3	-
Lotta Mellström	10/10	4/4	7/7		-	-
Katarina Wåhlin Alm	7/10			3/6	87,3	13,3
Charlotte Mattsson (arbetsgagarrepresentant)	10/10				-	-
Mari Therus (arbetsgagarrepresentant)	7/10				-	-

Efter årsstämman 2021 har det varit 7 styrelsemöten, 2 möten i ersättningsutskottet, 4 möten i finans- och revisionsutskottet samt 3 möten i investeringsutskottet. Utbetalt arvode avser kalenderåret 2021. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetsgagarrepresentant.

suppleant. Av de stämموvalda ledamöterna är fem kvinnor och tre män.

Protokoll och annat material relaterat till årsstämman finns på [www.jernhusen.se](http://www.jernhusen.se).

I september valde Louise König på egen begäran att lämna styrelsen.

Den 3 november 2021 hölls en extra bolagsstämma för att besluta om utdelning om 169 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020, i enlighet med Jernhusens utdelningspolicy.

### Årsstämma 2022

Nästa årsstämma kommer att hållas den 26 april 2022.

### STYRELSE

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

### Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ågar-policyn 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 Ågar-policyn 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, marknad, policyer och system för intern kontroll samt riskhantering. Styrelsens sammansättning framgår på sidan 49.

### Styrelsens uppgifter

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

Styrelsen beslutar bland annat om:

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

Styrelsen har ett ansvar för att säkerställa att bolaget respekterar de mänskliga rättigheterna, även om det operativa ansvaret innehas av bolaget under vd:s ledning. Styrelsen 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 50.

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 bland annat avseende uppföljning av mål.

### Styrelsearbetet under 2021

Under 2021 hölls tio styrelsemöten, varav ett konstituerande möte. Det konstituerande styrelsemötet hölls i samband med årsstämman och vid detta möte fastställdes styrelsens arbetsordning, instruktion för vd samt firmateckningsrätt. 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, vid ett tillfälle under året.

Styrelsen har under året diskuterat hur Jernhusen ska förhålla sig till sina hyresgäster i coronakrisen och vilken påverkan krisen har på bolaget och dess ekonomi. 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 sin kundnära förvaltning och öka godstransporter på järnväg.

Andra frågor som diskuterats är arbetsmiljö, klimatrelaterad rapportering i enlighet med TCFD

och taxonomi samt internkontroll avseende bland annat finansiell rapportering samt mutor och bestickning.

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 Centralstaden i Stockholm och Region City i Göteborg.

Styrelsen gjorde studiebesök i Göteborg där projektområdet för Region City besöktes liksom två depåområden och Göteborgs Centralstation.

### Styrelsens utskott

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

#### Beslutade- styrelsearvoden

SEK	2021	2020	2019	2018
Styrelseordförande	272 000	260 000	260 000	250 000
Styrelseledamot	131 000	125 000	125 000	120 000
Ordförande i finans- och revisionsutskottet	40 000	40 000	40 000	40 000
Ledamot i finans- och revisionsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000
Ordförande i investeringsutskottet	30 000	30 000	30 000	30 000
Ledamot i investeringsutskottet	20 000	20 000	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2021 till årsstämman 2022.

Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

### 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, Kodens följs och att ersättningsrapport upprättas. Utskottet följer också bolagets arbete med kompetensutveckling och successionsplanering.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2021 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar även vd och Chef HR och Kommunikation i alla möten.

Under 2021 sammanträdde ersättningsutskottet fyra 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 utvärderar 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 2021 av Magnus Jacobson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. 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 sju gånger under 2021. Vid fem av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

### Investeringsutskott

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

Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman av Anette Asklin (ordförande), Kjell-Åke Averstad och Katarina Wåhlin Alm. I investeringsutskottets möten deltar normalt vd, ekonomidirektör och koncerncontroller samt vid behov projektansvarig och/eller affärsområdeschef. Under 2021 hölls sex sammanträden.

### Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2021 beslutade att arvoden styrelseordförande skulle höjas till 272 000 kronor per år och för övriga styrelseledamöter höjdes arvudet till 131 000 kronor per år. Arvode för arbete i utskott beslutades att lämnas oförändrade. Stämman fastställde även, liksom tidigare år, att ingen ersättning utgår till ledamot anställd av Regeringskansliet eller

arbetstagarrepresentant. Läs mer om arvoden på sidan 45 och i not 8.

### Styrelsens egen utvärdering

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

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

För 2021 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 2022.

### 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 2021 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisorer. Huvudansvarig revisor är Helena Ehrenborg och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Blomqvist. Uppdraget innehåller till och med årsstämman 2022.

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 2021 deltog revisorerna vid fem av finans- och revisionsutskottets möten, vid ett möte med styrelsen utan närvaro av personer från Jernhusens ledning, vid ytterligare två styrelsemöten 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, strategiska mål för hållbart värdeskapande och strategi samt affärsplan och budget.

#### Helena Ehrenborg

Revisor i Jernhusen sedan 2017.

Huvudansvarig sedan 2017.

**Född:** 1965

**Utbildning:** Civilekonom

**Andra väsentliga uppdrag:** Revisor i Akademiska Hus, Specialfastigheter, Nordr Sverige och Bonnier Fastigheter.

#### Fredrik Blomqvist

Revisor i Jernhusen sedan 2021.

**Född:** 1990

**Utbildning:** Civilekonom

**Andra väsentliga uppdrag:** Revisor i KF Fastigheter och fastighetsbolag inom Nordea Livförsäkring samt granskningsledare för Nordr Sverige och Anticimex Group.

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 markföröreningar och energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

En koncerngemensam projektledningsmetodik, Jernboken, används. Denna inkluderar mallar, rutiner, beslutspunkter, krav på underlag för beslut beroende på projektets storlek etcetera. Projektmetodiken har utvecklats successivt och en systemstöd har tillförts. 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 2021 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 FN:s Global Compact.

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

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

Ledningsgruppen behandlar även regelbundet målen för att utvärdera och styra arbetet. Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på sidorna 14–15.

### 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 18–34.

### 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, strukturkapital och IT.

### Vd och ledningsgrupp

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

Under året 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 att Folkhälsomyndighetens rekommendationer efterföljts.

Ledningsgruppen har även hanterat frågor kring ekonomistyrning, övergripande affärs-

planarbete, översyn av omkostnader, fastighetsportföljstrategi, arbetsmiljö, trygghet och säkerhetsarbete, utveckling av riskarbete och IT-system och digitalisering. Ledningens samsättning framgår på sidan 48.

### Utvärdering av vd

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

### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

### Beredning och uppföljning av frågor kring anställningsvillkor

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



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

Styrelsen ska säkerställa att ersättningarna följer de riktlinjer som beslutats av årsstämman 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 sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med riktlinjerna.

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

Ersättning till ledande befattningshavare under 2021 framgår av not 8. Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på jernhusen.se.

## Ledning



**Kerstin Gillsbro**  
Vd

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2010.

**Född:** 1961

**Utbildning:** Civilingenjör

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

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade, JM och Sweden Green Building Council.



**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.



**Peter Anderson**  
Ekonomidirektör

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2020.

**Född:** 1970

**Utbildning:** Civilekonom

**Tidigare befattningar:** CFO Hemfosa Fastigheter, Ekonomichef Kungsleden, CFO ICA Fastigheter, Ekonomidirektör Steen & Ström.



**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.



**Åsa Dahl**  
Chef Affärsområde Stationer och Chef Hållbar Utveckling  
Anställd 2008 och i ledningsgruppen sedan 2011.

**Född:** 1970

**Utbildning:** Magisterexamen national-ekonomi

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



**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.



**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.

## Styrelse

**Anette Asklin**

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

**Född:** 1961

**Utbildning:** Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande i RO-gruppen Förvaltning AB och Inhouse Tech i Göteborg AB. Styrelseledamot i Fabege AB, Elof Hansson Holding AB, Genova Property Group AB samt i Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.

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

**Kjell-Åke Averstad**

Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i investeringsutskottet.

**Född:** 1953

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

**Huvudsaklig sysselsättning:** Egen företagare.

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

**Magnus Jacobson**

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i finans- och revisionsutskottet.

**Född:** 1958

**Utbildning:** Ekonomutbildningen Uppsala universitet.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelseuppdrag och egen konsultverksamhet.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot Nordea Finans Equipment Å/S, styrelseledamot Fastum Hypoteksförvaltning AB, styrelseledamot Nordea Finans (svenska, finska och danska bolagen).

**Tidigare befattningar:** CFO Kungälv AB, CFO Norrporten AB, CFO Hufvudstaden AB.

**Agneta Kores**

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättningsutskottet.

**Född:** 1960

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

**Huvudsaklig sysselsättning:** VD Stena Fastigheter Göteborg AB.

**Andra väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot Infranord AB, Emils Kårhus AB, Emilias Kårhus AB, Kores Consulting AB och Kores Holding AB.

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

**Martin Lindgren**

Styrelseledamot sedan 2021.

**Född:** 1977

**Utbildning:** Masterexamen Företagsekonomi Högskolan Gävle, Fastighetsmäklare Malmö Universitet.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Collier Sverige. Head of Occupier Services and Leasing, Partner.

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

**Lotta Mellström**

Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättningsutskottet och finans- och revisionsutskottet.

**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 Sydkraft- och ABB-koncernerna.

**Katarina Wählin Alm**

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i investeringsutskottet.

**Född:** 1968

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Stadsutvecklingsdirektör Nacka Kommun.

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

**Charlotte Mattsson**

Arbetsdagarrepresentant 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 Akademikerförning vid Jernhusen.

**Mari Therus**

Arbetsdagarrepresentant sedan 2021.

**Född:** 1967

**Utbildning:** Civilingenjör väg och vatten KTH.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen.

**Andra väsentliga uppdrag:** Vice ordförande i Akademikerförning vid Jernhusen.

# Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

## KONTROLLMILJÖ

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

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs

av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har ansvar för att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett antal policyer (Policy hållbara affärer, kommunikationspolicy, personalpolicy, finanspolicy och fastighetsvärderingspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Skattepolicy ingår i policy för hållbart företagande och riktlinje för likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämningar. Styrelsen har genom arbetsordningen också inrättat ett investeringsutskott som bereder större investerings- och avyttringsprojekt och rapporterar till styrelsen. Läs mer om styrelsens arbete på sidorna 44-46.

## 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 52-56.

## KONTROLLAKTIVITETER

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

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

Styrelsens bedömning är att dessa resurser är tillräckliga och att det 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 översiktliga granskningen av delårsrapporten för januari-september samt från revisionen av årsboksutslutet 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.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2021.

## 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, utvecklings- verksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling.

Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde 2021 uppgick till 19,6 miljarder kronor och omsättningen uppgick till 1 514 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 146 fastigheter och den uthyrbara ytan uppgår till 548 000 kvadratmeter. Beståndet finns över hela landet i 45 kommuner varav de värdemässigt största fastigheterna är koncentrerade till Stockholm, Göteborg och Malmö.

Se även resultat- och balansräkningskommentarer på sidorna 63–64 och 66.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2021 fortsatte coronakrisen sätta sin prägel på resandet men vi tror att resandet på järnväg åter kommer att öka successivt under

2022 vilket skapar förutsättningar för utveckling av Jernhusens stationer genom ökad efterfrågan på service och det kommersiella utbudet.

Våra största utvecklingsprojekt omfattar de närmaste åren miljardinvesteringar. För Region City i Göteborg har bland annat samarbete med NCC ingåtts för utvecklingen av Park Central och i Stockholm står vi i startgroparna för att bygga en ny Centralstad.

## HÅLLBARHETS- OCH BOLAGS-STYRNINGSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten är en integrerad del av årsredovisningen. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport och omfattas av följande sidor: affärsmodell 2, 8–9, risker 52–56, styrning 12–28, 33–34, resultat 106–119. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 42–50.

## CORONAKRISEN

Jernhusen har gjort mycket för att stödja hyresgäster även under 2021, exempelvis:

- Totalt har rabatter om 31 miljoner kronor lämnats till följd av coronakrisen. 13 miljoner kronor har återfåtts i stöd enligt det statliga hyresstödet.
- Beviljat uppskov med hyresbetalningar.
- Erbjudit månadsbetalning istället för kvartalsbetalning av hyran.
- Förlängt tillfällig övergång till enbart omsättningshyra.
- Förändrat kraven på öppettider.

Rörliga intäkter på stationer, i form av omsättningshyror, parkeringsintäkter och annat, har påverkats negativt av ett minskat resande. Effekten under 2021 är enligt vår bedömning cirka –130 miljoner kronor, jämfört med ett normalår. Tillsammans med lämnade rabatter bedöms resultatpåverkan till cirka –150 miljoner kronor.

Utestående fordringar på kunder per 31 december uppgår till 97 miljoner kronor, varav 9 miljoner kronor är förfallna mer än 15 dagar. Det är i stort sett samma nivå som föregående år och enbart något högre än nivån före coronakrisen.

Finansiering under året har skett till förmånliga villkor vilket bekräftar Jernhusens finansiella styrka och bolagets attraktivitet på kapitalmarknaden.

Jernhusen har sett till att alla medarbetare som har möjlighet att arbeta hemifrån har gjort det. Möten och samverkan har skett både digitalt och fysiskt beroende på typ av möte. För de medarbetare som har varit på sin arbetsplats har avstånd kunnat hållas.

I våra stationer har Jernhusen utökat städningen, sett till att det inte uppstått någon trängsel och upplåtit reklamytor till Folkhälso-myndigheten och Trafikverket för information. På några av de större stationerna har vi upplåtit eventytor åt regionerna för att de ska kunna informera om vaccination.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 390 miljoner kronor, eller 97,5 kronor per aktie, utdelas till ägaren. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Fritt eget kapital i moderbolaget

SEK	2021
Balanserade vinstmedel	3 489 351 862
Årets resultat	525 536 862
<b>Summa</b>	<b>4 014 888 724</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

### Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2021
Till aktieägarna utdelas	390 000 000
I ny räkning balanseras	3 624 888 724
<b>Summa</b>	<b>4 014 888 724</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 strategiska mål för hållbart värdeskapande för Jernhusen. För att uppnå målen behöver risker och möjligheter hanteras på bästa sätt.

Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, 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. Uo och bolagsledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammanlagt är omhändertagna. Ytterst

säkerställer styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Inom respektive ansvarsområde utförs även löpande riskbedömningar.

De bolagsövergripande riskerna omfattar sjutton 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 att Jernhusens fastigheter drabbas av skador på grund av klimatförändringar ökat. Klimatförändringarna innebär bland annat skyfallen blir kraftigare vilket kan ge problem med översvämningar.

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

Risknivå jämfört med föregående år:

↗ ökad risknivå <> oförändrad risknivå ↘ minskad risknivå

### Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	119
Vakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	10
Drift- och energikostnader	+/-10	47
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-867/964
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	29

## 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 indexuppräknning av befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.	Aktiv omvärldsbevakning. Finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 45 – 55 procent. En väl sammansatt kontraktssportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktstorlek. 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 och 2021 fått en stor påverkan på det kollektiva resandet på grund av de restriktioner som införts på grund av coronakrisen. Det finns även en osäkerhet hur efterfrågan på kontorslokaler kommer att påverkas när fler väljer att arbeta mer hemifrån än före 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 fördyrningar vilket leder till lägre avkast-	ning. Ändrade skattelagar kan ge högre skattekostnader och därmed lägre avkastning på eget kapital. 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 förbere-	der oss inför de förändringar som påverkar Jernhusen. Förvaltningsgruppen för dataskydd arbetar successivt med ständiga förbättringar.
3. Ny teknik som påverkar marknader och produkter			
Ny teknik kan påverka marknader och produkter. Den tekniska utvecklingen går snabbt och de bolag som inte anpassar sin verksamhet och erbjudanden utifrån dessa nya förhållanden riskerar att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Inom fastighetsförvaltningen utvecklas nya digitala lösningar som ersätter gammal teknik. Det innebär dock stora	investeringar att byta ut den gamla tekniken mot 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 genomförs 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.	Ett av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål är klimatneutralt, som innebär att Jernhusens verksamhet ska ha halverad klimatpåverkan senast 2030 och vara klimatneutral 2045. Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar Jernhusen proaktivt med miljö- och klimatfrågorna. Miljöinventering pågår av fastighetsbeståndet för att	identifiera vilka risker som finns och utifrån detta 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.

## STRATEGISKA RISKER

Avser risker förknippande med ägandet av Jernhusens fastigheter.

RISK	HANTERING		
<b>5. Kriser</b>			
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terroristattacker, händelser som gör våra byggnader obrukbara, attack mot IT-system, andra brott och pandemier. Terroristattacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktigt verksamhet där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Jernhusens byggnader kan drabbas av brand, vattenskada, skadegörelse eller annan olycka som kan innebära	skada för människor och på byggnader. Även attacker mot Jernhusens IT-system, intrång i våra fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor, byggnader, förlorad information och skada Jernhusens varumärke. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter.	Risken för antagonistiska hot som terroristattacker hanteras genom löpande samverkan med myndigheter och polis. Jernhusen genomför systematiskt årligen krisövningar för egen personal och arbetar aktivt med Trafikverket samt Trafikhuvudmän 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 samt ett	förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom och människor. Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade. Jernhusen genomför tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester. Risken för nya pandemier kan vi inte vidta några åtgärder emot men vi har under 2020 och 2021 tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners upprättat ett strukturerat arbetssätt för att på bästa sätt hantera konsekvenserna av coronakrisen.
<b>6. Fastighetsportföljen</b>			
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. 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		
<b>7. Arbetsmiljöansvar</b>			
I all verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledning finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större arbetsmiljörisiker. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktigt för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare. 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 anlitate underentreprenörer säkerställer att säkerhetsrutiner finns och följs så att inga människor skadas.	Ett av Jernhusens strategiska hållbarhetsmål är säkert, sunt och tryggt för alla, målet syftar till att minska risken för olyckor, säkerställa att vi arbetar etiskt och med hänsyn till mänskliga rättigheter samt förbättra den upplevda tryggheten på stationerna. Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, besökare, hyresgäster eller underleverantörer skadas fysiskt eller psykiskt i och i anslutning till Jern-	husens 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.
<b>8. Oetiskt agerande</b>			
Det finns en risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitar agerar på ett sätt som uppfattas som otillbörligt eller oetiskt. Det kan medföra skada för enskilda individer men även påverka Jernhusens varumärke och resultat negativt. Jernhusen påverkar, direkt	och indirekt, många människors liv och vårt agerande riskerar på olika sätt inskränka individens mänskliga rättigheter och skada bolagets anseende.	För att hantera risken för otillbörligt och oetiskt agerande har Jernhusen en strukturerad process för inköp och uthyrning. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Det sker löpande ett arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och uppförandekod. Utbildning genomförs löpande 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 affäretiska dilemman beskrivs på intranätet. Jernhusen har en visseblåsarfunktion. I Jernhusens offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla.

RISK	HANTERING		
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 är miljöklassade eller certifierade. 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 marksane-	ring 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 marknads- hyror, ökande vakansgrad, konkurser, uteblivna indexuppräkning. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans.	Utdire är intäkterna från kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som 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 konjunkturscykeln. 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. Fastighetsutgifter			
Avser risker för kostnader och kostnadsökningar som Jernhusen inte kan kompensera via avtalade hyror, index eller vidaredebiteringstillägg. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket medför ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även	infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket också kan innebära höga underhålls- och investeringsutgifter. Kostnader kan även öka på grund av oförutsedda händelser eller förändringar i regelverk för skatter och avgifter.	Utdirefakturerings 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 hyres-	gästen. 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.
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 och förändrade projektvolym 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 dels produktionsrisker som till exempel tillgång och val av leverantörer, försening i leveranser av material, ökade materialkostnader, entreprenadform, tekniskt utförande och dels 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. 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.



## FINANSIELLA RISKER

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

RISK	HANTERING		
14. Skattekostnader			
Avser risken att Jernhusen inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och övriga skatter. Felaktig skattehantering 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.
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. Alternativen	tivt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler som kan innebära problem att nå det finansiella målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad.	Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Jernhusen har flera finansieringskällor, flera långivare och 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.

## Jernhusen och klimatförändringarna – risker och möjligheter

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

### KLIMATSCENARIOANALYSER

Jernhusen gör en årlig kartläggning av de risker som kan innebära att bolaget riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål, bedömer deras sannolikhet och finansiella påverkan samt planerar för hur de ska hanteras. Detta arbete beskrivs närmare på sidan 52. Under året har vi fördjupat analysen av risker med klimatförändringar genom scenarioanalyser. Arbetet har utgått från rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) för klimatrelaterade risker och möjligheter.

I scenarioanalyserna har två scenarier som utarbetats av FN:s klimatpanel, IPCC, använts; RCP 2.6, som innebär att Parisavtalet i princip uppnås, och RCP 8.5, som innebär fortsatt höga utsläpp av koldioxid. Genom workshops, varav en har utförts tillsammans med två andra statligt ägda fastighetsbolag under ledning av klimatexperts från SMHI, har vi identifierat

fysiska risker samt omställningsrisker och -möjligheter. Riskerna och möjligheterna har därefter diskuterats i Jernhusens ledningsgrupp och styrelse som del i det ordinarie riskarbetet. Samtliga scenarioanalyser har skett på medellång sikt, vilket vi har definierat som kring år 2050. I rapporteringen för 2021 har vi bedömt de finansiella effekterna av de mest väsentliga riskerna och möjligheterna kvalitativt. Ett arbete pågår att finna relevanta mätetal för att kvantifiera effekterna.



*Vår sammantagna bedömning är att det är viktigt att förbereda och anpassa verksamheten för både hårdare klimatregler och ändrade kundbeteenden enligt lågutsläppsscenario och för återkommande extremväder enligt scenariot med fortsatt höga utsläpp.*

Åsa Dahl, Chef Hållbar Utveckling

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



Illustrationen visar schematiskt Jernhusens process för att genomföra klimatscenarioanalyser enligt TCFD

## Jernhusen i ett lågutsläppsscenario omkring år 2050

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

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

energibehovet. Bland investerare och långivare bedöms klimatneutrala, eller till och med klimatpositiva, fastigheter ha en stark attraktionskraft.

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

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

transportsätt i lågutsläppsscenarioet även på medellång sikt.

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

Vidare kan politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan öka priset på energi, ge svårförutsägbara energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att möta en osäker energileverans.

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

### Detta är RCP 2.6

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

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

## Jernhusen i ett högutsläppsscenario omkring år 2050

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

Utöver fysiska skador med behov av reparationer kan extremväder leda till periodvis stängning av byggnader. Verksamheter kan komma att behöva evakueras tillfälligt eller fastigheter inte alls kunna användas för sina ursprungliga syften. Detta riskerar att påverka kundnöjdheten, leda till minskad efterfrågan på fastig-

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

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

Benägenheten att bygga och ställa om fastigheter till att vara klimatsmarta är på

motsvarande nivå som idag, vilket innebär att fastighetsbeståndet i Sverige kommer att ha en variation av klimatneutrala och icke klimatneutrala fastigheter som liknar dagens variation. Sammantaget bedömer vi att attraktionskraften i järnvägsnära fastigheter kommer att vara på ungefär samma nivå som idag.

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

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

### Detta är RCP 8.5

Scenario RCP 8.5 benämns ofta som ett "business-as-usual"-scenario, där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt. I analyserna har vi utgått från följande givna förutsättningar från IPCC och SMHI:

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



## Strategier för att hantera risker och tillvarata möjligheter

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

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

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

Under 2022 kommer vi att påbörja en systematisk inventering av fastighetsbeståndet för att bedöma motståndskraften vid ett förändrat klimat med mer extremväder. Målet är att planera åtgärder för att anpassa och utveckla fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar och att dessa ska vara del av fastigheternas ordinarie investerings- och underhållsplaner.

### RISKER OCH MÖJLIGHETER I KORTHET

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

#### RCP 2.6 – LÅGUTSLÄPPSSCENARIO

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

##### Risker och möjligheter

- Ökad konkurrens från andra transportmedel som blivit fossilfria
- Risk att vissa fastigheter ej går att anpassa till nya krav

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

##### Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

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

##### Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

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

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

#### RCP 8.5 – FORTSATT HÖGA UTSLÄPP AV KOLDIOXID

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

##### Risker och möjligheter

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

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

##### Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050

- Stora investeringar i klimatanpassning av fastigheter

##### Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050

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

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

## TCFD-index

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER & MÅL
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sidorna 16–17, 45–47, 52–53, 57–60	Sidorna 58–60	Sidorna 52–53, 57–60	Sidorna 14–15
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	B. Beskrivning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.
Sidorna 16–17, 47, 52–53, 57–60	Sidorna 58–60	Sidorna 16–17, 52–53, 57–60	Sidorna 112–113
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.
	Sidorna 58–60	Sidorna 16–17, 52–53, 57–60	Sidorna 14–15, 110–111, 114

## Koncernen – Rapport över totalresultat

1 januari–31 december

MSEK	Noter	2021	2020
<b>Fastighetsintäkter</b>			
Hysesintäkter	1–4	1 185,6	1 170,0
Övriga fastighetsintäkter	1–4	328,0	276,0
<b>Summa fastighetsintäkter</b>		<b>1 513,6</b>	<b>1 446,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		–348,0	–309,8
Energi		–123,5	–122,0
Underhåll		–59,5	–63,6
Fastighetsskatt		–20,3	–19,3
Fastighetsadministration		–161,6	–186,9
<b>Summa fastighetskostnader</b>	5	<b>–713,0</b>	<b>–701,7</b>
<b>Driftöverskott</b>		<b>800,6</b>	<b>744,4</b>
Central administration	6	–43,2	–42,5
Strategisk utveckling	6	–39,1	–43,9
Resultat från andelar i intresseföretag	17	12,9	5,0
Finansiella poster	10–11	–124,2	–134,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	7–8	<b>606,9</b>	<b>528,1</b>
Värdeförändring fastigheter		1 230,8	–364,8
Värdeförändring finansiella instrument	28	128,4	4,0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 966,1</b>	<b>167,3</b>
Skatt	12	–333,6	–30,3
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 632,5</b>	<b>137,0</b>
Övrigt totalresultat		–	–
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>1 632,5</b>	<b>137,0</b>
<i>Periodens resultat/totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		1 627,8	128,2
Innehav utan bestämmande inflytande		4,7	8,8
Resultat per aktie, SEK		406,9	32,1
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

## Koncernen – Kommentar till rapport över totalresultat

### FASTIGHETSINTÄKTER

Fastighetsintäkterna ökade med 5 procent under delårsperioden till följd av en mindre påverkan av coronakrisen jämfört med föregående år. Totalt har rabatter om 31 (95) MSEK lämnats under året, varav 13 (12) MSEK har ersatts i stöd genom det statliga hyresstödet. Netto har 17 (83) MSEK belastat resultatet under året. Hyresvärdet i fastighetsbeståndet per den 31 december uppgick till 1 187 (1 195) MSEK och den genomsnittliga återstående kontraktstiden var 4,2 (3,9) år.

### Nettouthyrning

Nettouthyrningen har främst påverkats av uppsägningar på de större centralstationerna. Omförhandlingar till högre hyresnivåer avser huvudsakligen depå- och kombiterminalverksamheten.

### Nettouthyrning

MSEK	2021	2020
<b>Befintligt fastighetsbestånd</b>		
Nyuthyrning	26,9	28,5
Omförhandlingar	0,9	7,6
Avflyttning	-51,2	-31,1
<b>Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd</b>	<b>-23,3</b>	<b>5,0</b>
<b>Utvecklingsfastigheter</b>		
Nyuthyrning	19,2	4,1
Avflyttning	-7,0	-3,9
<b>Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter</b>	<b>12,2</b>	<b>0,2</b>
<b>Nettouthyrning totalt</b>	<b>-11,1</b>	<b>5,2</b>

### Vakansgrad

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 7,6 (5,0) procent och den ytmässiga vakansgraden var 14,0 (13,8) procent. Ökningen av den ekonomiska och den ytmässiga vakansgraden beror främst på uppsägningar på de stora centralstationerna.

### FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna ökade med 2 procent där främst driftkostnader har ökat under perioden till följd av en engångseffekt från avsättning om 51 MSEK för ett förlustbringande leverantörsavtal.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Överskottsgraden ökade med 1,4 procentenheter från 51,5 procent till 52,9 procent till följd av ökade fastighetsintäkter.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent vilket främst beror på högre intäkter och lägre administrationskostnader jämfört med föregående år.

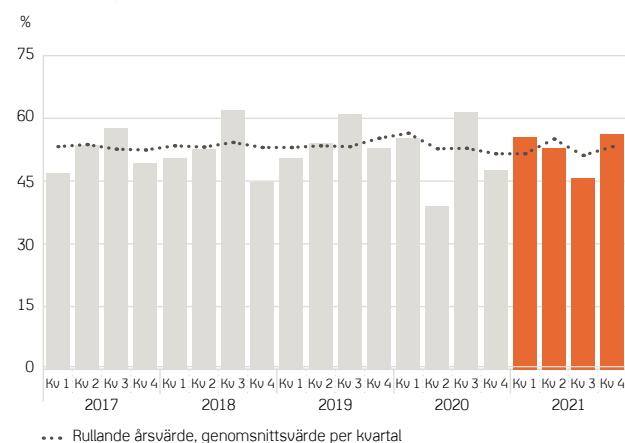
### JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND

Inga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med föregående år.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar under perioden motsvarar 6,3 procent av fastigheternas marknadsvärde. Skillnaden mot föregående år kan huvudsakligen hänföras till sänkta direktavkastningskrav, positiv utveckling av driftnetto och lagakraftvunna detaljplaner i Göteborg och Kristianstad.

### Överskottsgrad, kvartal



### Specifikation av värdeförändring

MSEK	2021	2020
Driftnettoeffekt	359,9	-315,1
Projektnettoresultat	61,8	-80,3
Direktavkastningskrav	809,0	30,6
<b>Summa värdeförändringar</b>	<b>1 230,6</b>	<b>-364,8</b>



## FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster för perioden var 11 MSEK lägre än föregående år. Den genomsnittliga räntebärande skulden var högre än föregående år, samtidigt som de totala räntekostnaderna var lägre. Återköp av räntederivat i slutet av föregående år, lägre kostnader för företagscertifikat samt emissioner av obligationer som gjordes till lägre kreditmarginaler är de främsta anledningarna till skillnaden.

## Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar för finansiella derivat under perioden motsvarar 55 procent av marknadsvärdet vid årets ingång. Minskningen av det negativa marknadsvärdet i derivatportföljen beror på den ränteuppgång som skett under perioden.

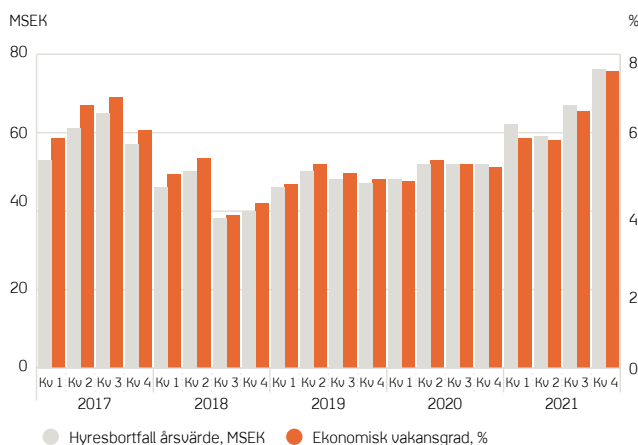
## SKATT

Den effektiva skatten motsvarade 17,0 procent av periodens resultat före skatt. Den effektiva skatten har främst påverkats positivt av återföring av uppskjuten skatt i samband med frånträden av fastigheter via bolag, 1,0 procentenhet, och nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag och omvärdering av underskottsavdrag, 2,6 procentenheter.

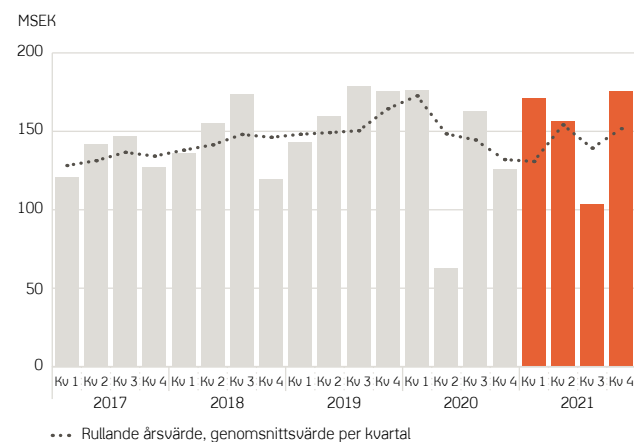
Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 2 122 (2 335) MSEK, varav 1 957 (1 927) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 8 122 (8 007) MSEK.

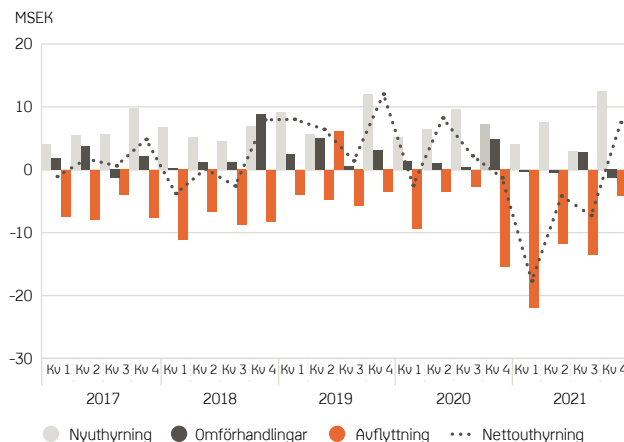
## Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



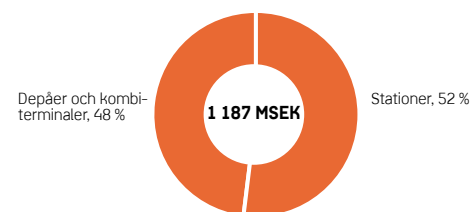
## Förvaltningsresultat, kvartal



## Nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd



## Hyresvärde fördelat på affärsområde



## Koncernen – Rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13-14	19 574,1	17 973,5
Övriga materiella anläggningstillgångar	14-15	129,7	167,7
Immateriella tillgångar	15	16,7	1,6
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	67,7	54,8
Derivat	28	18,6	17,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 806,7</b>	<b>18 215,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	18	92,5	57,5
Räntebärande kortfristiga fordringar		249,9	199,8
Övriga fordringar	19-20	275,5	239,6
Likvida medel		1 082,4	633,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 700,2</b>	<b>1 130,5</b>
<b>SUMMAR TILLGÅNGAR</b>		<b>21 506,9</b>	<b>19 345,4</b>

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 437,7	7 978,9
Innehav utan bestämmande inflytande		39,1	34,4
<b>Summa eget kapital</b>	21	<b>9 476,7</b>	<b>8 013,2</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	1 868,1	1 540,2
Räntebärande skulder	23	5 549,4	5 582,8
Derivat	28	103,0	246,6
Avsättningar	24	146,0	104,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 666,4</b>	<b>7 474,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	23	3 770,8	3 276,2
Derivat	28	0,6	2,2
Leverantörsskulder		181,7	144,4
Övriga skulder	25-26	410,6	434,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 363,7</b>	<b>3 857,6</b>
<b>Summa skulder</b>	28	<b>12 030,1</b>	<b>11 332,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 506,9</b>	<b>19 345,4</b>

## Koncernen – Kommentar till rapport över finansiell ställning

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december ägde Jernhusen 146 (146) fastigheter i 45 (47) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 548 000 (582 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 80 (79) procent av marknadsvärdet.

### Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under perioden ökat med totalt 1 601 MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av förändringar av direktavkastningskrav, ökat driftnetto och investeringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet vid årets utgång var 5,4 (5,7) procent.

### Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 517 (427) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 254 (228) MSEK. Majoriteten av övriga investeringar under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter.

### Avyttringar

Under perioden frånträdde 6 (7) hela eller delar av fastigheter. Under samma period kontrakterades 3 (5) fastigheter till försäljning.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Under perioden har nettolåneskulden ökat med 184 MSEK. Minskningen beror främst på högre kassaflöde från verksamheten än investeringar under samma period. Belåningsgraden har under perioden sjunkit till 41,2 (45,9) procent av fastighetsvärdet till följd av den kraftiga värdeökningen på fastigheter under fjärde kvartalet. Per den 31 december var obligationer om 6 500 MSEK samt företagscertifikat om 2 480 MSEK utestående på marknaden.

## 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 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>
Lämnad utdelning	-	-	-169,0	-169,0	-	-169,0
Årets totalresultat	-	-	1 627,8	1 627,8	4,7	1 632,5
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>1 887,0</b>	<b>7 150,7</b>	<b>9 437,5</b>	<b>39,1</b>	<b>9 476,6</b>



# Koncernen – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Driftöverskott	800,6	744,4
Central- och projektadministration	-82,3	-86,4
Avskrivningar	42,6	35,4
Betald ränta	-124,2	-131,6
Erhållen ränta	0,9	0,5
Betald skatt	-0,4	-8,1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>637,2</b>	<b>554,1</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kundfordringar	-35,0	31,5
Förändring av övriga korta fordringar	-85,9	40,7
Förändring av leverantörsskulder	37,3	15,8
Förändring av övriga korta skulder	4,5	72,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>558,0</b>	<b>714,6</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-482,3	-427,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-44,8	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	154,0	13,8
Förvärv av inventarier	-	-12,3
Avyttring av inventarier	1,5	-
Investering i immateriella tillgångar	-15,2	-1,5
Utdelning från intressebolag	-	34,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-386,8</b>	<b>-392,6</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>171,2</b>	<b>322,0</b>

1 januari–31 december

MSEK	2021	2020
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 492,9	1 298,9
Amortering av skuld	-1 046,3	-981,6
Aktieägartillskott från innehavare utan bestämmande inflytande	-	1,0
Utbetald utdelning	-169,0	-219,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>277,6</b>	<b>99,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>448,8</b>	<b>421,3</b>
Likvida medel vid årets början	633,6	212,3
Likvida medel vid årets slut	1 082,4	633,6

**Austämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

MSEK	2020-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar Omklassi- ficering (kort/långt)	Förändring marknads- värden	2021-12-31
Derivat	17,4	-	-	1,2	18,6
<b>Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>17,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,2</b>	<b>18,6</b>
Företagscertifikat och MTN-program	5 257,5	-20,5	-	-	5 237,0
Leasingskulder	325,3	-27,0	-0,4	14,5	312,4
Derivatinstrument	246,6	-18,0	-	-125,6	103,0
<b>Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>5 829,4</b>	<b>-65,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-111,1</b>	<b>5 652,4</b>
Företagscertifikat och MTN-program	3 249,0	494,2	-	-	3 743,2
Leasingskulder	27,2	-	0,4	-	27,6
Derivatinstrument	2,2	-	-	-1,6	0,6
<b>Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>3 278,4</b>	<b>494,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>3 771,5</b>

## Koncernen – Kommentar till kassaflödesanalys

### KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

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

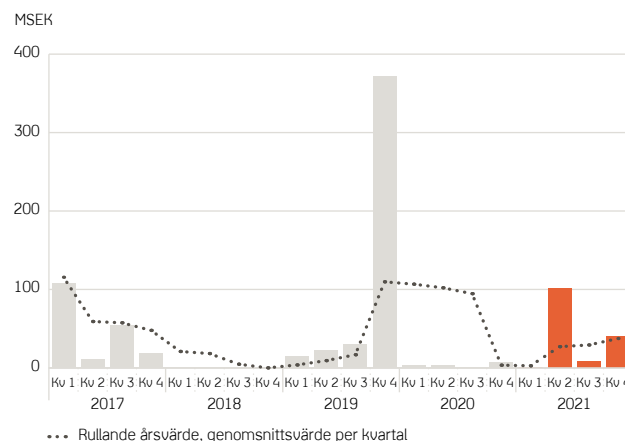
### KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade marginellt till följd av försäljning av förvaltningsfastigheter men motverkades av ökade investeringar och förvärv av förvaltningsfastigheter.

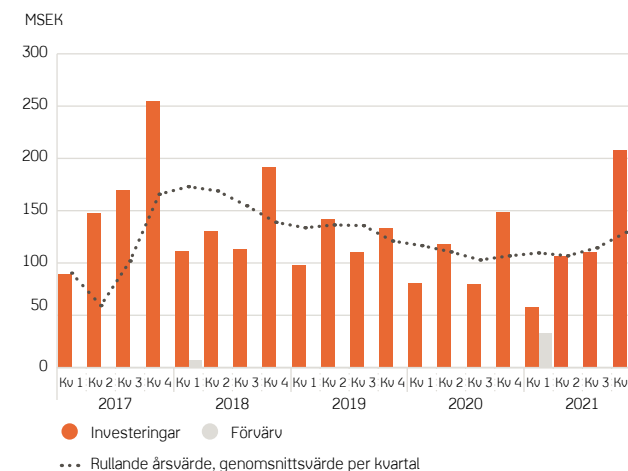
### KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Ökningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten beror främst på större nyupptagna lån jämfört med föregående år.

#### Avyttringar, kvartal



#### Investeringar och förvärv, kvartal



## Moderbolaget – Resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 344 (273) MSEK och kostnaderna uppgick till -307 (-334) MSEK. Finansnettot minskade till 437 (1 341) vilket förklaras av lägre utdelning från dotterbolag i år. Resultatet före skatt uppgick till 497 (1 339) MSEK.

1 januari–31 december

MSEK	Not	2021	2020
<b>Fastighetsrörelsen</b>			
Övriga förvaltningsintäkter	2-4	344,0	273,0
<b>Fastighetskostnader</b>			
Övriga förvaltningskostnader	5	-224,4	-247,6
<b>Driftöverskott</b>		<b>119,6</b>	<b>25,4</b>
Central administration	6	-43,1	-42,4
Strategisk utveckling	6	-39,1	-43,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7-8</b>	<b>37,3</b>	<b>-60,8</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från avyttring av aktier och andelar i dotterbolag	9	-1,8	-
Utdelning från aktier och andelar i dotterbolag		415,4	1 340,9
Räntetäkter och liknande resultatposter	10	160,4	138,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136,6	-138,3
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>437,4</b>	<b>1 341,0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>474,8</b>	<b>1 280,2</b>

1 januari–31 december

MSEK	Not	2021	2020
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		22,2	58,5
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>22,2</b>	<b>58,5</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt	12	28,6	0,0
<b>Årets resultat</b>		<b>525,5</b>	<b>1 338,7</b>
Resultat per aktie, SEK		131,4	334,7
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	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	15	16,6	1,6
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>16,6</b>	<b>1,6</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	15	6,8	9,2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6,8</b>	<b>9,2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	16	2 018,4	1 910,7
Fordringar hos koncernbolag		787,3	787,3
Andelar i intressebolag och joint ventures	17	30,0	30,0
Uppskjuten skattefordran	22	387,8	359,2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 223,5</b>	<b>3 087,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 246,8</b>	<b>3 098,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		1 024,8	8 879,1
Räntebärande kortfristiga fordringar		249,9	199,8
Övriga fordringar	19	17,1	21,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17,6	11,1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 309,4</b>	<b>9 111,6</b>
Likvida medel		9 374,1	633,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 683,4</b>	<b>9 745,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 930,2</b>	<b>12 843,2</b>

MSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<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		3 489,4	2 319,6
Årets resultat		525,5	1 338,8
<b>Summa eget kapital</b>	21	<b>4 514,9</b>	<b>4 158,3</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	5 237,0	5 257,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 237,0</b>	<b>5 257,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	23	3 743,2	3 249,0
Leverantörsskulder		32,4	27,3
Skulder till koncernbolag		298,8	14,8
Övriga skulder	25	36,2	42,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	66,1	92,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 176,8</b>	<b>3 425,8</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 413,8</b>	<b>8 683,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 930,2</b>	<b>12 843,2</b>

## Moderbolaget – Eget kapital

### Förändringar i moderbolagets eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>100,0</b>	<b>2 538,6</b>	<b>3 038,5</b>
Lämnad utdelning	–	–	–219,0	–219,0
Årets resultat	–	–	1 338,8	1 338,8
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>100,0</b>	<b>3 658,4</b>	<b>4 158,3</b>
Lämnad utdelning	–	–	–169,0	–169,0
Årets resultat	–	–	525,5	525,5
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>400,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4 014,9</b>	<b>4 514,9</b>



# Moderbolaget – Kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	37,3	-60,8
Avskrivningar	2,1	2,5
Betald ränta	-135,7	-134,6
Erhållen ränta	160,4	138,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>64,1</b>	<b>-57,3</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av övriga korta fordringar	8 129,8	324,7
Förändring av leverantörsskulder	5,1	-2,5
Förändring av övriga korta skulder	251,1	17,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 450,1</b>	<b>284,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-15,2	-1,6
Förvärv av inventarier	-	-0,9
Försäljning av inventarier	0,3	-
Avyttring av dotterbolag	0,5	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14,2</b>	<b>-2,5</b>
<b>Kassaflöde från den operativa verksamheten</b>	<b>8 435,9</b>	<b>282,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 492,9	1 298,9
Amortering av skuld	-1 019,3	-940,7
Utbetald utdelning	-169,0	-219,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>304,6</b>	<b>139,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>8 740,5</b>	<b>421,6</b>
Likvida medel vid årets början	633,6	212,0
Likvida medel vid årets slut	9 374,1	633,6

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2020-12-31	Kassaflöden	Icke kassa- flödes- påverkande förändringar	2021-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	5 257,5	-20,5	-	5 237,0
<b>Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>5 257,5</b>	<b>-20,5</b>	<b>-</b>	<b>5 237,0</b>
Företagscertifikat och MTN-program	3 249,0	494,1	-	3 743,1
<b>Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>3 249,0</b>	<b>494,1</b>	<b>-</b>	<b>3 743,1</b>

# Redovisnings- och värderingsprinciper

## ALLMÄN INFORMATION

Jernhusen AB (publ), orgnr 556584-2027, är moderbolag i Jernhusenkongcernen. Jernhusen AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Västra Järnvägsgratan 23, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 24 februari 2022 och föreläggs till årsstämman den 26 april 2022 för fastställande. Koncernens 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 78.

## 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 2021 (2020) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2021 (2020) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Koncernens funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

## ANVÄNDNING AV BEDÖMNINGAR

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god 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 84 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

Kongcernen använder sig av samma redovisningsprinciper såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2020. Inga nya standarder har tillämpats av Jernhusen från 1 januari 2021.

## 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 expo-

neras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

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

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertaga 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.

Kongcerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader eller realiserade vinster och förluster som uppkommer från kongcerninterna transaktioner mellan kongcernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av kongcernredovisningen.

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

andel av årets resultat tillhörande innehav utan bestämmande inflytande.

### INTRESSEBOLAG

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

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

### SAMARBETSARRANGEMANG

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

skulder. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

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

### NÄRSTÅENDE PARTER

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

### SEGMENTSRAPPORTERING

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

### INTÄKTSREDOVISNING

Hyreskontrakt hänförliga till Jernhusens förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspek-

tiv 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, taxiangöring 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

Redovisning av statligt stöd sker 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.

### LEASINGAVTAL SOM LEASETAGARE

Jernhusens leasingavtal som leasetagare består i allt väsentligt av ett tomträttsavtal, utöver det förekommer även lokalhyresavtal. För övriga

leasingavtal tillämpar koncernen det praktiska undantagen, att redovisa betalningar hänförliga till korttidsleasingavtal (kortare än tolv månader) och avtal där den underliggande tillgången har lågt värde, som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

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

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

### INVENTARIER

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

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

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

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

## NEDSKRIVNINGAR

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

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

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekost-

nader 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.

## INTERPRISSÄTTNING

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor. Inom koncernen 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

Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggs 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 20 (19) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 (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 2021 är 20,6 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, se vidare not 12 och 22.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Jernhusen ägda eller via tomträffsavtal nyttjade fastigheter, som huvudsakligen omfattar kontor, butiker, verkstäder, restauranger och väntsalor, 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 hyresgäst Anpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

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

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

#### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av banktillgodohavanden.

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster.

Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar och avtalstillgångar.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar och avtalstillgångar grupperats baserat på kreditriskkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik. Historiska förluster justeras sedan för att ta hänsyn till nuvarande och framtidsbaserad 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 belegg som indikerar att nedskrivningsbehov föreligger gällande en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen för finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade beräknade kassaflöden. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och full betalning från kunden förväntas erhållas.

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

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

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

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

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

Koncernen redovisar följande finansiella tillgångar till verkligt värde via resultaträkningen:

- Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde ovan eller till verkligt värde via övrigt totalresultat

#### Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

#### KASSAFLÖDESANALYS

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



**MODERBOLAGET**

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

**Obeskattade reserver**

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

**Finansiella instrument**

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

**Leasingavtal**

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

**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.

**Not 1 Segmentsrapportering**

Jernhusen är organiserat i två fastighetsäggande 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 fastighetsäggande affärsområdena, samt ett antal koncerngemensamma enheter som exempelvis HR och Ekonomi. De fastighetsäggande affärsområdena styrs och följs upp främst på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter. Projektutveckling styrs och följs främst upp utifrån de projektnat 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.

**KUNDER**

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

**Fastighetsintäkter per affärsområde**

	Helår 2021	Helår 2020
<b>MSEK</b>		
<b>Affärsområde Stationer</b>		
Lokaler	500,7	515,4
Markupplåtelse	84,1	73,0
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>584,8</b>	<b>588,4</b>
Energi	40,7	41,4
Stationsavgifter	102,1	91,3
Reklamintäkter	37,2	34,6
Övrigt	30,3	34,5
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>795,1</b>	<b>790,2</b>
<b>Affärsområde Depåer och Kombiterminaler</b>		
Lokaler	474,2	459,3
Markupplåtelse	28,5	24,9
Infrastrukturförvaltning	103,0	102,7
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>605,7</b>	<b>586,9</b>
Energi	68,3	69,2
Övrigt	11,0	5,8
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>685,0</b>	<b>661,9</b>

## Fastighetsintäkter per affärsområde

MSEK	Helår 2021	Helår 2020
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	33,5	-6,1
<b>Summa</b>	<b>33,5</b>	<b>-6,1</b>
<b>Summa fastighetsintäkter koncernen</b>	<b>1 513,6</b>	<b>1 446,0</b>

## Resultat per affärsområde

MSEK	Helår 2021	Helår 2020
<b>Driftöverskott</b>		
Stationer	341,0	375,7
Depåer och Kombiterminaler	410,5	390,2
Övriga enheter och koncernelimineringar	49,1	-21,5
<b>Summa driftöverskott</b>	<b>800,6</b>	<b>744,4</b>

## Externa och interna fastighetsintäkter per affärsområde

	Externa		Interna		Totalt	
MSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Stationer	790,0	784,5	5,1	5,7	795,1	790,2
Depåer och Kombiterminaler	684,5	661,5	0,5	0,4	685,0	661,9
Övriga enheter	39,1	-	-	-	39,1	-
<b>Summa</b>	<b>1 513,6</b>	<b>1 446,0</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>	<b>1 519,2</b>	<b>1 452,1</b>
Koncernelimineringar	-	-	-5,6	-6,1	5,6	-6,1
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>1 513,6</b>	<b>1 446,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 513,6</b>	<b>1 446,0</b>

## Fastighetsuppgifter per affärsområde

	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
Antal fastigheter	91	55	146
Hyresvärde, MSEK	614	573	1 187
Totalavkastning, %	7,2	18,4	10,4
Lokalarea, kvm	195 000	353 000	548 000
Vakant lokalarea, kvm	26 000	50 000	76 000
Återstående kontraktstid, år	4,2	4,1	4,2
Ekonomisk vakansgrad, %	10,1	4,5	7,6

## Specifikation av marknadsvärdet förändring per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombiterminaler	Totalt
<b>Marknadsvärde 2020-12-31</b>	<b>12 516,5</b>	<b>5 456,9</b>	<b>17 973,5</b>
Driftnetto	181,1	178,8	359,9
Projekresultat	44,7	17,1	61,8
Direktavkastningskrav	347,0	462,0	809,0
<b>Delsumma värdeförändring</b>	<b>572,8</b>	<b>657,8</b>	<b>1 230,6</b>
Investeringar	284,8	199,4	484,1
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	33,0	-	33,0
Frånträden	2,5	-	2,5
Byte av fastighet mellan affärsområden	-103,8	-45,9	-149,6
<b>Marknadsvärde 2021-12-31</b>	<b>13 305,8</b>	<b>6 268,3</b>	<b>19 574,1</b>

## Avstämning segmentsrapportering 2021

MSEK	Stationer	Depåer och kombi- terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Hyresintäkter	584,8	605,7	-4,9	1 185,6
Övriga fastighetsintäkter	210,3	79,3	38,4	328,0
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>795,1</b>	<b>685,0</b>	<b>33,5</b>	<b>1 513,6</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-261,1	-86,9	-	-348,0
Energi	-51,5	-72,0	-	-123,5
Underhåll	-35,5	-24,0	-	-59,5
Fastighetsskatt	-19,3	-1,0	-	-20,3
Fastighetsadministration	-86,7	-90,6	15,6	-161,6
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-454,1</b>	<b>-274,5</b>	<b>15,6</b>	<b>-713,0</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>341,0</b>	<b>410,5</b>	<b>49,1</b>	<b>800,6</b>
Central administration	-	-	-43,2	-43,2
Strategisk utveckling	-	-6,4	-32,7	-39,1
Resultat från andelar i intresseföretag	12,9	-	-	12,9
Finansiella poster	-	-	-124,2	-124,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>355,0</b>	<b>404,4</b>	<b>-152,4</b>	<b>606,9</b>
Värdeförändring fastigheter	572,8	657,8	-	1 230,8
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	128,4	128,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>927,9</b>	<b>1 062,3</b>	<b>-24,0</b>	<b>1 966,1</b>

### Avstämning segmentsrapportering 2020

MSEK	Stationer	Depåer och kombi-terminaler	Ej fördelade poster och elimineringar	Totalt
<b>Fastighetsintäkter</b>				
Hysesintäkter	588,4	586,9	-5,3	<b>1 170,0</b>
Övriga fastighetsintäkter	201,8	75,0	-0,8	<b>276,0</b>
<b>Summa fastighetsintäkter</b>	<b>790,2</b>	<b>661,9</b>	<b>-6,1</b>	<b>1 446,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftkostnader	-226,7	-83,1	-	<b>-309,8</b>
Energi	-52,1	-69,9	-	<b>-122,0</b>
Underhåll	-38,2	-25,4	-	<b>-63,6</b>
Fastighetsskatt	-18,3	-1,0	-	<b>-19,3</b>
Fastighetsadministration	-79,2	-92,3	-15,4	<b>-186,9</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-414,5</b>	<b>-271,7</b>	<b>-15,4</b>	<b>-701,7</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>377,3</b>	<b>390,2</b>	<b>-23,1</b>	<b>744,4</b>
Central administration	-	-	-42,5	<b>-42,5</b>
Strategisk utveckling	-	-7,4	-36,5	<b>-43,9</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	5,0	-	-	<b>5,0</b>
Finansiella poster	-	-	-134,8	<b>-134,8</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>382,3</b>	<b>382,8</b>	<b>-236,9</b>	<b>528,1</b>
Värdeförändring fastigheter	-414,2	49,4	-	<b>-364,8</b>
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	4,0	<b>4,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-31,9</b>	<b>432,2</b>	<b>-232,9</b>	<b>167,3</b>

## Not 2 Koncerninterna transaktioner

### MODERBOLAGET

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

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

### Koncerninterna transaktioner

	Moderbolag	
	2021	2020
Intäkter, %	<b>100,0</b>	100,0
Kostnader, %	<b>1,1</b>	0,0

## Not 3 Transaktioner med närstående

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

Under 2021 har Jernhusen även avyttrat fastigheter på marknadsmässiga villkor till kommuner, statliga bolag och affärsdrivande verk. Se mer på sidan 87. För mer information om personer i ledande befattningar, se not 8.

### Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>				
Statliga bolag/verk				
SJ	<b>220,1</b>	216,7	-	-
Trafikverket	<b>169,6</b>	169,1	<b>0,1</b>	0,1
Arlandabanan Infrastructure	<b>18,7</b>	16,1	-	-
Green Cargo	<b>16,6</b>	16,1	-	-
<b>Summa</b>	<b>425,0</b>	<b>418,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Köp av varor och tjänster</b>				
Statliga bolag/verk				
Trafikverket	<b>40,6</b>	39,2	<b>6,6</b>	6,6
Infranord	<b>31,0</b>	33,9	-	-
Samhall	<b>15,9</b>	14,0	<b>0,1</b>	0,1
<b>Summa</b>	<b>87,5</b>	<b>87,1</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>
<b>Fordringar</b>				
Statliga bolag/verk				
SJ	<b>11,6</b>	13,0	-	-
Trafikverket	<b>8,9</b>	2,0	-	-
Green Cargo	<b>0,1</b>	0,2	-	-
<b>Summa</b>	<b>20,7</b>	<b>15,2</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	
Green Cargo	Uthyrning av förrådsutrymmen	
	Uthyrning av kontor	
Samhall		Städkostnader
Infranord		Fastighetsunderhåll

## Not 4 Fastighetsintäkter

Av de totala fastighetsintäkterna är 169 (272) MSEK hänförligt till omsättningsbaserade intäkter. Av dessa utgör 4 (11) procent intäkter utöver grundhyra.

### Fördelning av fastighetsintäkter

	Koncern		Moderbolag	
MSEK	2021	2020	2021	2020
Lokaler	970,0	969,5	-	-
Markupplåtelser	112,5	97,9	-	-
Infrastrukturförvaltning	103,0	102,7	-	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 185,5</b>	<b>1 170,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Energi	108,5	110,0	-	-
Stationsavgifter	102,1	91,3	-	-
Reklamintäkter	37,2	34,6	-	-
Övrigt	80,2	40,1	344,0	273,0
<b>Summa övriga fastighetsintäkter</b>	<b>327,9</b>	<b>276,0</b>	<b>344,0</b>	<b>273,0</b>
<b>Summa</b>	<b>1 513,4</b>	<b>1 446,0</b>	<b>344,0</b>	<b>273,0</b>

### Förfallostruktur på hyreskontrakten

Förfalloår	Antal avtal	Objektsarea, kvm	Årshyra, MSEK <sup>1)</sup>	Andel av årshyra, %
2022	988	160	385	35,3
2023	316	61	136	12,5
2024	254	75	185	17,0
2025	86	30	89	8,2
2026	33	15	31	2,8
2027	7	2	8	0,7
2028–	79	87	256	23,5
<b>Totalt</b>	<b>1 763</b>	<b>430</b>	<b>1 090</b>	<b>100,0</b>

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

## Not 5 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 713 (702) 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.

### LEASINGAVTAL I MODERBOLAGET

Tecknade leasingavtal avser i huvudsak lokalhyror, bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Av dessa uppgick årets leasingkostnader till 23 (23) MSEK. Återstående kostnader under löptiden uppgår till 71 (102) MSEK, varav 16 (15) MSEK avser kommande 12 månaderna.

### Fastighetskostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Driftkostnader</b>				
Energi, värme, vatten	123,5	122,0	–	–
Fastighetsskötsel	120,3	108,9	–	–
Städning och renhållning	33,0	34,0	–	–
Bevakning	39,8	37,6	–	–
Utrednings- och projekteringskostnader	3,1	3,3	–	–
Utlägg för vidarefaktureringskostnader	10,4	8,0	–	–
Avskrivningar	19,4	18,9	–	–
Övrigt	121,9	99,1	–	–
<b>Summa</b>	<b>471,5</b>	<b>431,8</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Underhåll	59,5	63,6	–	–
<b>Summa</b>	<b>59,5</b>	<b>63,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Fastighetsskatt	20,3	19,3	–	–
<b>Summa</b>	<b>20,3</b>	<b>19,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Fastighetsadministration</b>				
Ersättning till anställda	160,0	186,0	155,6	182,0
Övriga personalrelaterade kostnader	4,2	4,0	4,2	3,9
Avskrivningar	16,5	16,9	–	–
Lokal- och kontorskostnader	12,8	13,9	32,9	33,5
Konsultkostnader	19,7	19,1	19,7	19,0
IT-kostnader	14,5	16,8	14,2	16,8
Aktiverade projektutgifter	–69,9	–69,0	–7,1	–14,5
Övrigt	3,7	–0,8	4,9	6,9
<b>Summa</b>	<b>161,6</b>	<b>186,9</b>	<b>224,4</b>	<b>247,6</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>713,0</b>	<b>701,7</b>	<b>224,4</b>	<b>247,6</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	
	2021	2020	2021	2020
Ersättning till anställda	19,6	24,8	19,6	24,8
Övriga personalrelaterade kostnader	0,2	0,6	0,2	0,6
Strategisk utveckling	39,1	43,9	39,1	43,9
Övrigt <sup>1)</sup>	23,3	17,1	23,3	17,1
<b>Summa</b>	<b>82,3</b>	<b>86,4</b>	<b>82,3</b>	<b>86,4</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 revisionsupp-

draget och som ska utmynnas 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers</b>				
Revisionsuppdrag	1,3	1,3	1,3	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</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 47-48.

### Pensioner

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare och övriga anställda är den 65 år med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med 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 avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med principerna.

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Löner och ersättningar</b>				
<b>Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare</b>	<b>14 648,4</b>	14 405,0	<b>14 648,4</b>	14 405,0
Övriga anställda	<b>123 859,5</b>	142 537,1	<b>120 742,2</b>	139 499,9
<b>Summa</b>	<b>138 507,9</b>	<b>156 942,1</b>	<b>135 390,6</b>	<b>153 904,9</b>
<b>Sociala kostnader</b>				
Styrelse, vd, vice vd och övriga ledande befattningshavare	<b>8 868,4</b>	8 677,3	<b>8 868,4</b>	8 677,3
varav pensionskostnader	<b>4 572,7</b>	4 473,1	<b>4 572,7</b>	4 473,1
Övriga anställda	<b>78 844,5</b>	89 644,0	<b>77 625,9</b>	88 689,3
varav pensionskostnader	<b>30 911,1</b>	35 159,9	<b>30 699,4</b>	35 003,3
<b>Summa</b>	<b>87 712,9</b>	<b>98 321,3</b>	<b>86 494,3</b>	<b>97 366,6</b>

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

## Ersättning till styrelse 2021

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Finans- och revisionsutskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande <sup>1)</sup>	223,0	20,0	33,3	20,0
Kjell-Åke Averstad	129,0	–	–	20,0
Jakob Grinbaum	41,7	–	10,0	–
Kjell Hasslert	86,7	10,0	–	10,0
Magnus Jacobson <sup>2)</sup>	87,3	–	26,7	–
Agneta Kores	87,3	13,3	–	–
Anders Kupsu	41,7	6,7	–	6,7
Louise König	85,3	6,7	–	–
Martin Lindgren	87,3	–	–	–
Lotta Mellström <sup>3)</sup>	–	–	–	–
Katarina Wählin Alm	87,3	–	–	13,3
<b>Summa</b>	<b>956,6</b>	<b>56,7</b>	<b>70,0</b>	<b>70,0</b>

<sup>1)</sup> Ordförande i ersättningsutskott och investeringsutskott.

<sup>2)</sup> Ordförande i finans- och revisionsutskott.

<sup>3)</sup> Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

## Ersättning till styrelse 2020

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Finans- och revisionsutskott	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
<b>Summa</b>	<b>937,1</b>	<b>63,3</b>	<b>70,0</b>	<b>85,0</b>

<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 2021

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner <sup>1)</sup>	Pensionskostnad <sup>2)</sup>	Summa
Kerstin Gillsbro, Verkställande direktör	1961	4 359,1	4,9	1 321,8	5 685,8
Peter Anderson, Ekonomidirektör	1970	2 117,5	48,2	627,3	2 793,0
Åsa Dahl, Chef Affärsområde Stationer	1970	1 786,9	46,5	556,2	2 389,6
Henrik Fontin, Chef HR och Kommunikation	1978	1 425,5	67,6	479,2	1 972,3
Anders Mellring, Chef Verksamhetsutveckling <sup>3)</sup>	1963	2 689,5	–	–	2 689,5
Cecilia Pettersson, Chef Projektutveckling	1972	1 968,8	4,9	745,9	2 719,6
Micael Svensson, Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler	1961	1 837,3	4,9	842,3	2 684,5
<b>Summa</b>		<b>16 184,6</b>	<b>177,0</b>	<b>4 572,7</b>	<b>20 934,3</b>

<sup>1)</sup> Bil- och hälsoförmåner.

<sup>2)</sup> Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

<sup>3)</sup> Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2021		2020	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	4
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	7	4	7	4
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>8</b>

#### Ersättning till ledande befattningshavare 2020

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

<sup>1)</sup> Bil- och hälsoförmåner.

<sup>2)</sup> Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

<sup>3)</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>4)</sup> Ersättning utgår genom fakturerat konsultarvode.

#### Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kvinnor	70	74	67	71
Män	116	115	111	110
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>189</b>	<b>178</b>	<b>181</b>

## Not 9 Resultat från andelar i dotterföretag

MSEK	Moderbolag	
	2021	2020
Resultat från avyttring av dotterföretag	-0,1	-
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-1,7	-
<b>Summa</b>	<b>-1,8</b>	<b>-</b>

## Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	159,8	138,8
Övriga ränteintäkter	0,9	0,5	0,6	-0,2
<b>Summa</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>160,4</b>	<b>138,6</b>

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter	125,1	135,3	136,1	137,8
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	0,5	0,5
<b>Summa</b>	<b>125,1</b>	<b>135,3</b>	<b>136,6</b>	<b>138,3</b>

## 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 20,6 procent för beskattningsåret 2021.

Se not 22 för mer information.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-0,4	-0,5	-	-
Uppskjuten skatt	-333,2	-29,8	28,6	0,0
<b>Summa</b>	<b>-333,6</b>	<b>-30,3</b>	<b>28,6</b>	<b>0,0</b>
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4 %)	-405,0	-34,4	-102,4	-275,8
Skatteeffekt av:				
Bolagsförsäljning	19,7	-0,7	0,0	0,0
Utdelning från dotterföretag	-	-	85,6	276,2
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	-	-0,4	-
Resultat från andelar i intresseföretag	2,7	1,0	-	-
Ej avdragsgill ränta	-	-0,4	-	-
Ej aktiverade underskottsavdrag	7,6	4,8	2,6	0,0
Omvärdering av underskottsavdrag	42,5	-	40,8	-
Övriga skattemässiga justeringar	-0,9	-0,7	2,9	-0,4
Justeringar hänförliga till föregående år	-	-	-0,5	0,0
<b>Summa</b>	<b>-333,6</b>	<b>-30,3</b>	<b>28,6</b>	<b>0,0</b>
Effektiv skattesats, %	17,0	18,1	negativ	0,0

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde (marknadsvärde) som kvalitetssäkras genom att minst 80 procent av beståndet värderas av extern part. Det totala marknadsvärdet per den 31 december 2021 uppgår till 19 574 (17 973) MSEK, vilket är en ökning om 1 601 (51) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 517 (427) MSEK och värdeförändring om 1 231 (-365) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 6,3 (-2,0) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året). Se även sidan 66.

### Specifikation av marknadsvärdet förändring

MSEK	Koncern	
	2021	2020
<b>Marknadsvärde 1 januari</b>	<b>17 973,5</b>	<b>17 922,4</b>
Värdeförändringar	<b>1 230,6</b>	-364,8
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	<b>2,5</b>	2,4
Förvärv	<b>33,0</b>	-
Investeringar	<b>484,1</b>	427,3
Frånträden	<b>-149,6</b>	-13,8
<b>Marknadsvärde 31 december</b>	<b>19 574,1</b>	<b>17 973,5</b>

### VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena hänförs till framtida förvärvet av en fastighet i Arlöv. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 110 (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 den fastighetsvärderingspolicy som är fastställd av styrelsen 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 värde drivande faktorerna i värderingsmodellen.

### Ortsprismetod

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

### Byggrätter

Byggrätter som Jernhusen avser att bebygga värderas enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst.

Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att en sådan kommer att skapas. Osäkerhet och risk hanteras genom väsentligt försiktiga antaganden avseende det framtida bedömda driftnettot i fastigheten samt produktionskostnad. Dessutom bedöms byggstarten flera år framåt i tiden vilket påverkar marknadsvärdet negativt jämfört med en färdig detaljplan som tillåter omedelbar byggstart.

### Försäljningspris

För fastigheter där avtal finns om försäljning, men där tillträde ej skett, gäller värdering enligt försäljningspriser. Orsaken till att en fastighet inte är tillträd, 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 2021 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång. Värderingen har genomförts med en kassaflödesmodell, eller med en tillämpning av denna, för att bestämma värdet motsvarande 93 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 1 900 (1 800) kronor/kvadratmeter, medianen är 1 400 (1 400) kronor/kvadratmeter. Driftkostnaderna uppgår i snitt till 400 (400) kronor/kvadratmeter och medianen är 400 (400) kronor/kvadratmeter. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen är 5,9 (5,8) procent i beståndet.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Hyra, SEK/kvm	1 900	1400
Driftkostnader, SEK/kvm	400	400
Vakans, %	5,9	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 5,4 (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 8,0 (8,3) procent.

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,45	8,00
Kalkylränta, % <sup>1)</sup>	7,45	10,00

<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 (26) fastigheter, motsvarande 84 (83) 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 17 024 (15 671) MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgår till 16 425 (14 963) MSEK vilket är 599 (708) MSEK lägre än Cushman & Wakefield, motsvarande 3,6 (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 17 554 - 21 252 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 %	20 538	964
-0,10 %	19 947	373
0 %	19 574	
0,10 %	19 217	-357
0,25 %	18 707	-867
<b>Driftnetto</b>		
10 %	21 252	1 678
5 %	20 328	754
0 %	19 574	
-5 %	18 479	-1 095
-10 %	17 554	-2 020

## Not 14 Leasingavtal

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

MSEK	Koncern	
	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderätt tomrätt	-	-
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-27,0	-24,0
<b>Summa</b>	<b>-27,0</b>	<b>-24,0</b>
Räntekostnader	-7,0	-7,0
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-0,9	-0,9
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	-0,5	-0,5
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	-2,3	-2,4
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-39,5	-34,1
Redovisat värde nyttjanderätt tomrätt	236,4	234,0
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	105,5	120,5

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	2021					2020				
MSEK	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	1,6	167,8	4,4	142,3	316,1	–	143,2	4,4	130,1	277,7
Årets investeringar	7,9	–	–	1,1	9,0	1,6	–	–	12,2	13,8
Aktiverad interntid	7,1	–	–	–	7,1	–	–	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–	–2,6	–28,7	–31,3	–	–	–	–	–
Omvärdering leasingtillgångar enligt IFRS 16	–	12,0	–	–	12,0	–	24,6	–	–	24,6
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16,6</b>	<b>179,8</b>	<b>1,8</b>	<b>114,7</b>	<b>312,9</b>	<b>1,6</b>	<b>167,8</b>	<b>4,4</b>	<b>142,3</b>	<b>316,1</b>
Ingående avskrivningar	–	–47,3	–4,4	–95,0	–146,7	–	–24	–4,4	–83,6	–112
Försäljningar/utrangeringar	–	–	2,6	16,2	18,8	–	–	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–	–27,0	–	–11,0	–38,0	–	–23,3	–	–11,4	–34,7
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–74,3</b>	<b>–1,8</b>	<b>–89,8</b>	<b>–165,9</b>	<b>–</b>	<b>–47,3</b>	<b>–4,4</b>	<b>–95,0</b>	<b>–146,7</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16,6</b>	<b>105,5</b>	<b>–</b>	<b>24,9</b>	<b>147,0</b>	<b>1,6</b>	<b>120,5</b>	<b>–</b>	<b>47,3</b>	<b>169,4</b>

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om –38 (–35) MSEK redovisas –21 (–18) MSEK som driftkostnader och –17 (–17) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag	2021				2020			
MSEK	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	1,6	2,7	43,2	47,5	–	2,7	42,3	45,0
Årets investeringar	7,9	–	–	7,9	1,6	–	0,9	2,5
Aktiverad interntid	7,1	–	–	7,1	–	–	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–2,7	–11,8	–14,5	–	–	–	–
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16,6</b>	<b>–</b>	<b>31,4</b>	<b>48,0</b>	<b>1,6</b>	<b>2,7</b>	<b>43,2</b>	<b>47,5</b>
Ingående avskrivningar	–	–2,7	–34,0	–36,7	–	–2,7	–31,5	–34,2
Försäljningar/utrangeringar	–	2,7	11,5	14,2	–	–	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	–	–	–2,2	–2,2	–	–	–2,5	–2,5
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–24,7</b>	<b>–24,7</b>	<b>–</b>	<b>–2,7</b>	<b>–34,0</b>	<b>–36,7</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>16,6</b>	<b>–</b>	<b>6,7</b>	<b>23,3</b>	<b>1,6</b>	<b>–</b>	<b>9,2</b>	<b>10,8</b>

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

## Not 16 Andelar i koncernbolag

Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2021, MSEK	Bokfört värde 2020, 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	51,2	48,2
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	0,1	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
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	64,1	44,1
Jernhusen Underhållshallar AB	556794-9218	Stockholm	1 000	100	100	-	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	87,1	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	-	-	-
<b>Summa</b>						<b>2 018,4</b>	<b>1 910,7</b>

## Not 17 Andelar i intressebolag och joint ventures

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	54,8	84,5	30,0	30,0
Utdelning	–	–34,7	–	–
Resultatandel	12,9	5,0	–	–
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>67,7</b>	<b>54,8</b>	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>

Koncern Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapital- andel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2021, MSEK	Bokfört värde 2020, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	67,7	54,8
Continental Apartments Stockholm View AB	559180-8869	Stockholm	25 000	50,0	50,0	–	0,1
<b>Summa</b>						<b>67,7</b>	<b>54,8</b>

Moderbolag Bolagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapital- andel, %	Röstandel, %	Bokfört värde 2021, MSEK	Bokfört värde 2020, MSEK
Åre Centrum AB	556624-4678	Åre	150 000	28,2	28,2	30,0	30,0
<b>Summa</b>						<b>30,0</b>	<b>30,0</b>

### Intressebolagens resultat och eget kapital enligt senaste rapporterade utfall

MSEK	Åre Centrum AB		Continental Apartments Stockholm View AB <sup>1)</sup>	
	2021	2020	2021	2020
<b>Balansräkning</b>				
Tillgångar	487,5	448,0	–	0,1
Eget kapital	239,9	194,1	–	0,1
Skulder	247,6	253,9	–	–
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>487,5</b>	<b>448,0</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Resultaträkning</b>				
Intäkter	49,1	43,7	–	–
Resultat	41,5	14,2	–	–
<b>Årets resultat, Jernhusens andel</b>	<b>12,9</b>	<b>5,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<sup>1)</sup> Avyttrades under 2021.

### 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 resultatandelarna i rörelseresultatet.

Continental Apartments Stockholm View AB (559180-8869) avyttrades under 2021. Jernhusen hade en röstandel på 50 procent och innehavet redovisades därför som ett joint venture.

## Not 18 Kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2021	2020
Hysesfordringar	24,9	21,7
Kundfordringar	72,3	44,2
Reserv för osäkra fordringar	–4,7	–8,3
<b>Summa</b>	<b>92,5</b>	<b>57,5</b>

### Kontraktstorlek

	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0–0,09	1 031	56,1	25	2,3
0,1–0,4	429	23,3	104	9,5
0,5–0,9	162	8,8	118	10,8
1,0–2,4	135	7,3	212	19,4
2,5–4,9	42	2,3	141	12,9
5,0–9,9	22	1,2	162	14,8
10,0 –	17	0,9	331	30,3
<b>Summa</b>	<b>1 838</b>	<b>100</b>	<b>1 093</b>	<b>100,0</b>

### Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern	
	2021	2020
Avsättning vid årets början	8,3	4,0
Reservering för befarade kundförluster	–3,0	5,5
Konstaterade förluster	–0,6	–1,2
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>4,7</b>	<b>8,3</b>

## Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Koncern</b>												
Hysesfordringar	20,8	14,8	0,0	0,1	1,1	1,7	0,5	2,1	2,5	3,0	24,9	21,7
Kundfordringar	60,9	40,4	7,3	0,3	0,7	0,1	0,0	0,1	3,4	3,3	72,3	44,2
<b>Summa</b>	<b>81,7</b>	<b>55,2</b>	<b>7,3</b>	<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>2,2</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>97,2</b>	<b>65,8</b>

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga förfallna hyres- och kundfordringar för att identifiera eventuella reserveringsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 5 (8) MSEK motsvarande 5 (13) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

## Not 19 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Mervärdesskattfordran	18,4	13,8	5,3	1,5
Fordran på staten avseende miljöåtagande	36,2	19,2	0,1	0,4
Skattfordran	6,9	7,6	9,4	16,4
Reversfordran från fastighetsavyttringar	92,5	92,7	–	–
Övriga fordringar	24,1	13,5	2,3	3,4
<b>Summa</b>	<b>178,1</b>	<b>146,8</b>	<b>17,1</b>	<b>21,6</b>

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna intäkter	69,5	61,9	–	–
Förutbetalda hyreskostnader	–	–	4,9	4,4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27,8	30,9	12,7	6,7
<b>Summa</b>	<b>97,3</b>	<b>92,8</b>	<b>17,6</b>	<b>11,1</b>

## 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 2021

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

Styrelsen föreslår att 390 MSEK, motsvarande 97,50 SEK per aktie, delas ut till ägaren.

## VINSTDISPOSITION

## Fritt eget kapital i moderbolaget:

SEK	2021
Balanserade vinstmedel	3 489 351 862
Årets resultat	525 536 862
<b>Summa</b>	<b>4 014 888 724</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan.

## Styrelsens förslag till vinstdisposition:

SEK	2021
Till aktieägaren utdelas	390 000 000
I ny räkning balanseras	3 624 888 724
<b>Summa</b>	<b>4 014 888 724</b>



## Not 22 Uppskjuten skatt

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 11 425 (9 966) MSEK, varav 11 121 (9 641) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen understiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 95 (238) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 2 122 (2 335) MSEK, varav 1 958

(1 927) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 2 040 (2 112) MSEK, varav 1 882 (1 743) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 1 868 (1 540) MSEK för koncernen och 388 (359) MSEK för moderbolaget.

### Uppskjuten skatteskuld netto, koncern

MSEK	2021		2020	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Fastigheter	11 120,7	2 290,9	9 641,3	1 986,1
Derivat	-85,0	-17,5	-231,5	-47,7
Underskottsavdrag	-1 957,5	-403,2	-1 926,6	-396,9
Osäkra kundfordringar	-5,4	-1,1	-8,4	-1,7
Övrigt	-4,5	-0,9	2,0	0,4
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>9 068,3</b>	<b>1 868,1</b>	<b>7 476,8</b>	<b>1 540,2</b>

### Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2021		2020	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	1 882,0	387,7	1 743,1	359,1
Övrigt	0,7	0,1	0,1	0,0
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>1 882,7</b>	<b>387,8</b>	<b>1 743,2</b>	<b>359,1</b>

## Not 23 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Långfristiga skulder</b>				
Leasingskulder	312,4	325,3	-	-
MTN-program	5 237,0	5 257,5	5 237,0	5 257,5
<b>Summa</b>	<b>5 549,4</b>	<b>5 582,8</b>	<b>5 237,0</b>	<b>5 257,5</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leasingskulder	27,6	27,2	-	-
Företagscertifikat och MTN-program	3 743,2	3 249,0	3 743,2	3 249,0
<b>Summa</b>	<b>3 770,8</b>	<b>3 276,2</b>	<b>3 743,2</b>	<b>3 249,0</b>

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 covenant avseende soliditet och räntetäckningsgrad. Vid årets utgång var samtliga av dessa uppfyllda.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 9 424 (8 859) MSEK varav 6 500 (5 987) MSEK avsåg utestående obligationer under MTN-programmet och 2 480 (2 520) MSEK avsåg utestående företagscertifikat som i sin helhet är kortfristiga. Av checkräkningskrediten var vid årets utgång inget utnyttjat, likt föregående år.

Leasingskulder består till stor del av tomträttsavtal, vilka anses vara på evig löptid.

### Ränteförfallstruktur

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	3 381	0,4
1-2 år	100	0,3
2-3 år	850	2,7
3-4 år	1 749	1,1
4-5 år	1 200	1,2
5- år	1 700	1,2
<b>Totalt</b>	<b>8 980</b>	<b>1,0</b>

<sup>1)</sup> Leasingskulder om 340 MSEK ingår inte.

## Finansieringskällor

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	500	–	–
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 000	–	–
MTN-program	10 000	6 500	72,0
Företagscertifikatprogram	3 000	2 480	28,0
Checkräkningskredit	200	–	–
<b>Totalt</b>	<b>17 700</b>	<b>8 980</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Leasingskulder om 340 MSEK ingår inte.

## Löptidsanalys (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	5– år
Räntebärande skulder inkl. räntebetalningar <sup>1)</sup>	3 783	1 729	1 179	1 663	726	–
Leasingskulder	29	29	25	14	10	236
Derivat <sup>1)</sup>	45	47	45	31	25	38
<b>Totalt</b>	<b>3 857</b>	<b>1 805</b>	<b>1 249</b>	<b>1 708</b>	<b>761</b>	<b>274</b>

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

## Not 24 Avsättningar

Avsättningarna från tidigare år avser exploateringsåtagande avseende frånträdde fastigheter i Malmö. Tillkommande avsättning 2021

avser ett förlustbringande leverantörsavtal. Avsättningarna förväntas betalas ut inom 5 år.

MSEK	Koncern	
	2021	2020
Vid ingående av året	<b>104,9</b>	109,0
Tillkommande avsättningar redovisade i resultaträkningen	<b>51,2</b>	–
Nyttjad avsättning	<b>–10,1</b>	–4,1
<b>Summa</b>	<b>146,0</b>	<b>104,9</b>

## Not 25 Övriga skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Handpenningar avseende fastighetsavyttringar	<b>36,4</b>	43,7	<b>28,4</b>	34,4
Personalrelaterade skulder	<b>7,9</b>	7,9	<b>7,8</b>	7,7
Övriga skulder	<b>36,0</b>	24,0	–	–
<b>Summa</b>	<b>80,3</b>	<b>75,6</b>	<b>36,2</b>	<b>42,1</b>

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	<b>210,4</b>	203,3	–	–
Upplupna räntor	<b>23,7</b>	22,8	<b>23,7</b>	22,8
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	<b>25,7</b>	32,8	<b>25,3</b>	32,4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>70,5</b>	100,5	<b>17,2</b>	37,2
<b>Summa</b>	<b>330,3</b>	<b>359,3</b>	<b>66,2</b>	<b>92,4</b>

## Not 27 Ställda panter och eventalförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	500,0	500,0	–	–
Dotterbolagsreverser	–	–	500,0	500,0
<b>Summa</b>	<b>500,0</b>	<b>500,0</b>	<b>500,0</b>	<b>500,0</b>

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 markföreningar. Ett avtal med staten finns sedan bolagiseringen som innehåller en miljögaranti som täcker Jernhusens ansvar som fastighetsägare för miljöföreningar hänförliga till tiden före bolagiseringen. Jernhusen kan

därför endast drabbas av kostnader vid 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 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 -85 (-231) 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 19 (17) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde -104 (-249) MSEK.

Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med 128 (4) 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 2021, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 29 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 90 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva (framåtriktade) räntan till 1,0 (1,2) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 (3,4) år. Räntebindningen har ökat genom att åter-

köpta ränteswapkontrakt har ersatts med längre räntederivat. Utestående ränteswapkontrakt per den sista december 2021 var ett nominellt underliggande värde om 2 100 (2 300) MSEK. Ränteförfallstrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 23.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringen på Jernhusens finansiella instrument har under året varit positiv på grund av den ränteuppgång som skett. Den orealiserade värdeförändringen för Jernhusen derivat var under året 128 (4) MSEK. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

#### Värdeförändring derivat

MSEK	Verkligt värde
<b>Värde derivat 1 januari 2021</b>	<b>-231,5</b>
Försäljningslikvid	18,0
Värdeförändring	128,4
<b>Värde derivat 31 december 2021</b>	<b>-85,1</b>

#### 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 förfallstruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 2,7 (2,5) 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	2021	2020
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	<b>92,5</b>	57,5
Räntebärande kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	<b>249,9</b>	199,8
Övriga kortfristiga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	<b>105,3</b>	239,6
Likvida medel	Verkligt värde via resultaträkningen	<b>1 082,4</b>	633,6
<b>Summa</b>		<b>1 529,9</b>	<b>1 130,5</b>
<b>Derivat</b>			
Derivat med positivt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	<b>18,6</b>	17,4
<b>Summa</b>		<b>18,6</b>	<b>17,4</b>
<b>Övriga finansiella skulder</b>			
Övriga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	<b>5 549,4</b>	5 582,8
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	<b>181,7</b>	144,4
Kortfristiga räntebärande skulder	Upplupet anskaffningsvärde	<b>3 770,8</b>	3 276,2
Övriga kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	<b>47,8</b>	434,8
<b>Summa</b>		<b>9 549,7</b>	<b>9 438,2</b>
<b>Derivat</b>			
Derivat med negativt värde	Verkligt värde via resultaträkningen	<b>103,6</b>	248,9
<b>Summa</b>		<b>103,6</b>	<b>248,9</b>

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 2022 har Peter Anderson sagt upp sig och lämnar Jernhusen. I februari blev det klart att Victor Josefsson tillträder rollen som ny Chief Financial Officer den 1 maj 2022. Victor kommer närmast från rollen som Finanschef på Jernhusen.

## Undertecknande av årsredovisningen

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god

redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande över-

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att Jernhusens hållbarhetsrapport 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitel samt GRI Standards.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anette Asklin  
Ordförande

Kjell-Åke Averstad  
Styrelseledamot

Magnus Jacobson  
Styrelseledamot

Agneta Kores  
Styrelseledamot

Martin Lindgren  
Styrelseledamot

Lotta Mellström  
Styrelseledamot

Katarina Wählin Alm  
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson  
Arbetsstagarrepresentant

Mari Therus  
Arbetsstagarrepresentant

Kerstin Gillsbro  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits  
den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Fredrik Blomqvist  
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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42 – 50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41 – 97 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande

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

#### Grund för uttalanden

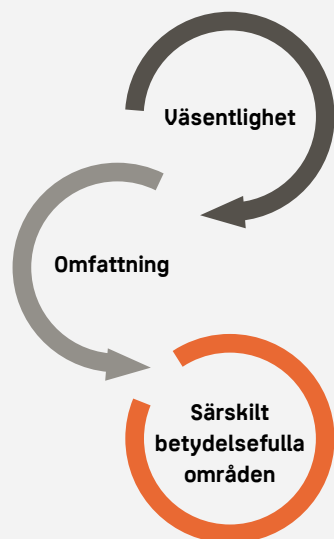
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

#### Revisionens inriktning och omfattning

Jernhusen är ett fastighetsbolag 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 verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av marknadsvärde beroende på fastighetstyp.

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



#### Vår revisionsansats

##### ■ Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: ca 215 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

##### ■ Omfattning

Vår revision har en koncernansats vilket innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv.

##### ■ Särskilt betydelsefulla områden

För revisionen är särskilt betydelsefulla områden värdering av förvaltningsfastigheter och värdering av uppskjuten skatt.

bland annat har vi övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

### Väsentlighet

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

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

#### Koncernens väsentlighetstal

Övergripande väsentlighetstal: ca 215 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent av koncernens totala tillgångar.

#### Motivering av valet av väsentlighetstal

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

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 40 och sidorna 103 – 121. Den andra informationen består även av Jernhusens Ersättningsrapport

som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande

med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](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

### 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 2021-12-31 till 19,5 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.

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

### 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 84% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2021 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån avkastningskrav och prognostiserade driftnetton, uthyrbar yta och långsiktiga vakanser. Väsentliga avvikelser har analyserats och utvärderats. Vidare har vi tagit del av de analyser Jernhusen utfört gällande utfallet av de externa värderingarna och på så vis skapat oss en uppfattning om grunden för eventuella avvikelser.

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

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

### Särskilt betydelsefullt område

#### Värdering av uppskjuten skatt

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

Koncernens uppskjutna skatteskuld uppgår till netto 1 868 MSEK. Posten utgörs i huvudsak av uppskjutna skatteskulder hänförliga till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter samt uppskjutna skattefordringar hänförliga underskottsavdrag. Beräkningen av uppskjuten skatt är komplex och innehåller en hög grad av uppskattningar och bedömningar. Det avser till exempel möjligheten att nyttja aktuella underskottsavdrag, effekter vid direktförsäljning av fastigheter eller försäljning i bolagsform och ställningstaganden i samband skattemässiga justeringar.

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

Redovisningen av uppskjutna skattefordring-

ar baseras på företagsledningens bedömning av storleken på och tidpunkterna för framtida beskattningsbara vinster samt tolkning av tillämplig skattelagstiftning. Fordringarnas värde är känsliga för förändringar i de antaganden och bedömningar bolaget gjort.

Risken ligger i att det bokförda värdet på de uppskjutna skattefordringarna kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat och effektiv skattesats.

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

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision utvärderat Jernhusens ställningstaganden kring värdering av uppskjuten skatt samt granskat beräkning av uppskjutna skatter.

Granskningsåtgärderna har fokuserat på att utvärdera bolagets process och verktyg för beräkning av den uppskjutna skatten samt på att stickprovsvis testa rimligheten i beräkningen av fastigheternas bokförda och skattemässiga värden vilket även innefattar årets skattemässiga justeringar. Vidare har vi analyserat 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 beräkningsun-

derlag. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 42–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Jernhusen ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Fredrik Blomqvist  
Auktoriserad revisor



# Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultaträkningar</b>					
Fastighetsintäkter	1 514	1 446	1 622	1 545	1 453
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-492	-451	-499	-479	-439
Underhåll	-60	-64	-56	-58	-58
Fastighetsadministration	-162	-187	-183	-200	-204
<b>Driftöverskott</b>	<b>801</b>	<b>744</b>	<b>884</b>	<b>808</b>	<b>753</b>
Central administration och strategisk utveckling	-82	-86	-92	-91	-70
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	13	5	1	6	7
Finansiella poster	-124	-135	-136	-139	-154
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>607</b>	<b>528</b>	<b>658</b>	<b>585</b>	<b>537</b>
Värdeförändringar fastigheter	1 231	-365	702	121	202
Värdeförändringar finansiella instrument	128	4	-16	15	54
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 966</b>	<b>167</b>	<b>1 343</b>	<b>721</b>	<b>793</b>
Skatt	-334	-30	-217	-169	-144
<b>Årets resultat</b>	<b>1 633</b>	<b>137</b>	<b>1 126</b>	<b>552</b>	<b>649</b>
<b>Balansräkningar</b>					
<b>Tillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	19 574	17 974	17 922	16 944	16 234
Maskiner och inventarier	130	168	166	51	32
Immateriella tillgångar	17	2	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	86	72	93	92	65
Omsättningstillgångar	1 700	1 131	774	383	619
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 507</b>	<b>19 345</b>	<b>18 955</b>	<b>17 471</b>	<b>16 950</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>					
Eget kapital <sup>1)</sup>	9 477	8 013	8 094	7 680	7 427
Långfristiga skulder	7 666	7 475	7 259	5 621	5 164
Kortfristiga skulder	4 364	3 858	3 602	4 170	4 360
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 507</b>	<b>19 345</b>	<b>18 955</b>	<b>17 471</b>	<b>16 950</b>

1 januari–31 december

MSEK	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Lokalarea, kvm	548 000	582 000	586 000	582 000	626 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	19 574	17 973	17 922	16 944	16 234
Investeringar i fastigheter, MSEK	517	427	484	556	663
Fastighetsförsäljningar, MSEK	150	14	439	-	178
Överskottsgrad, %	52,9	51,5	54,5	52,3	51,8
Direktavkastning, %	4,3	4,1	5,4	5,2	5,2
Totalavkastning, %	10,4	1,7	8,6	5,1	5,6
Vakansgrad area, %	14,0	13,8	14,4	15,3	18,7
Ekonomisk vakansgrad, %	7,6	5,1	4,8	3,2	6,1
<b>Finansrelaterade uppgifter</b>					
Soliditet, %	44,1	41,4	42,7	44,0	43,8
Räntebärande låneskuld netto, MSEK	8 073	8 257	8 378	7 704	7 655
Belåningsgrad, %	41,2	45,9	46,7	45,5	47,2
Skuldkvot, ggr	11,2	12,5	10,6	10,7	11,2
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	4,9	5,8	5,2	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4	1,4	1,6	1,8
Räntebindningstid, år	3,1	3,4	3,1	3,9	4,1
Avkastning på eget kapital, %	18,7	1,7	14,3	7,3	9,0
<b>Övriga uppgifter</b>					
Antal anställda	183	191	196	211	193

## Om hållbarhetsrapporten

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

Inga förändringar i avgränsning har skett se-

dan 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. Några indikatorer har tagits bort till följd av nya mål för hållbart värdeskapande. Förändringar i mätmetoder har inte skett under perioden annat än för leverantörsuppföljningen som nu görs efter rapporteringsårets utgång.

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 fjortonde 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
<b>Allmänna upplysningar</b>				
Organisationsprofil	GRI 102 Generella standardupplysningar (2016)			
	102-1 Organisationens namn	74		
	102-2 De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	2-3, 8		
	102-3 Plats för organisationens huvudkontor	74		
	102-4 Antal länder som organisationen är verksam i		Bolaget endast verksamt i Sverige	
	102-5 Ägarstruktur och juridisk ägarform	42		
	102-6 Marknader som organisationen är verksam på	2-3, 8		
	102-7 Bolagets storlek	9, 30, 33, 62		
	102-8 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	33, 106		6
	102-9 Beskrivning av organisationens leverantörskedja	12		
	102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden		Inga väsentliga förändringar under 2021	
	102-11 Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	25, 50, 115		7
	102-12 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	14, 20, 107		
	102-13 Medlemskap i organisationer och nationella/internationella lobbyorganisationer	107		

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/avsteg från GRI	Global Compact princip
Strategi och analys	102-14 Uttalande från vd respektive styrelseordförande	6-7, 42		
	102-15 Påverkan, risker och möjligheter	12-17, 52-61		
Etik och integritet	102-16 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	2, 32-33, 47		10
	102-17 Klagomålsmekanism	32-34, 109, 116, 118		10
Styrning	102-18 Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	42-49		
	102-26 Beslutande organ för strategi och strategiska hållbarhetsmål	45		
Intressentdialog	102-40 Förteckning över de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	107-108		
	102-41 Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	33		3
	102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter	107-108		
	102-43 Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	107-108		
	102-44 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	107-108		

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/ avsteg från GRI	Global Compact princip
Information om redovisningen	102-45 Enheter som ingår i organisationens finansiella redovisning	74–75, 76, 90		
	102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll	12–13, 93–94		
	102-47 Redogörelse för samtliga väsentliga aspekter som identifierats	104–106		
	102-48 Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	111	Se not 302-3 och 302-4	
	102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsningar	104	Se not 305-2	
	102-50 Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	104		
	102-51 Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	104		
Information om redovisningen	102-52 Rapporteringscykel	104		
	102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	104		
	102-54 Uttalande att rapporteringen sker i enlighet med GRI Standards	104		
	102-55 GRI-index	104–106		
	102-56 Extern granskning	119		
<b>Specifika standardupplysningar</b>				
Antikorruption	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13, 32, 34, 47, 54, 109		10
	<i>GRI 205 (2016) Antikorruption</i>			
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	32, 34, 34, 109		10

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/ avsteg från GRI	Global Compact princip
Fastigheter, energi och utsläpp	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	13–15, 18–19, 21, 38, 46, 52, 55, 111–114, 25		7, 8, 9
	<i>GRI 302 (2016) Energi</i>			
	302-1 Energianvändning inom organisationen	18, 111, 114	Några upplysningar lämnas ej, se not	7, 8
	302-3 Energiintensitet	111		8
	302-4 Minskning av energianvändning	18, 111, 113		8, 9
	<i>GRI 305 (2016) Utsläpp</i>			
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	112	Avser primärt koldioxid	7, 8
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	112	Strategiskt mål för hållbart värdeskapande	7, 8
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	112–113	Strategiskt mål för hållbart värdeskapande	
Ansvarsfulla inköp	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	18, 113		8, 9
	<i>GRI G4 – Fastighetssupplement</i>			
	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov av sanering	25, 115		7, 8
	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	21, 110		8
	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	12–14, 25, 34, 47, 115		1, 4, 5, 8
	<i>GRI 308 (2016) Miljökrav på leverantörer</i>			
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	12, 14, 115		8
	<i>GRI 414 (2016) Sociala krav på leverantörer</i>			
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	12, 14, 115		1, 4, 5

Uäsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Kommentar/ avsteg från GRI	Global Compact princip
Anställdas hälsa och säkerhet	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	45, 116–117		
	<i>GRI 403 (2018) Anställdas hälsa och säkerhet</i>			
	<i>Specifik styrning för hälsa och säkerhet</i>			
	403-1 Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	116		
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	116		
	403-3 Hälsovårdstjänster	116		
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	34, 116		
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	33–34, 116		
	403-6 Friskvård	33, 116		
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	12, 24–25, 117		
	<i>Resultat hälsa och säkerhet</i>			
	403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	117		
	403-9 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	117	Strategiskt mål för hållbart värdeskapande	
	403-10 Arbetsrelaterad hälsa	117	Några upplysningar lämnas ej, se not	
Respekt för mänskliga rättigheter	<i>GRI 103 (2016) Styrning</i>			
	103-1, 2 & 3 Avgränsningar, styrning och uppföljning	12–12, 33, 45, 47, 54, 118		1, 2, 6
	<i>GRI 406 (2016) Antidiskriminering</i>			
	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	118		1, 2, 6

## GRI resultatindikatorer

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

#### Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2021		2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	61	99	66	100	69	103
Tillsvidareanställda deltid	3	10	5	12	6	8
Visstidsanställda heltid	0	2	0	0	0	0
Visstidsanställda deltid	0	0	0	0	0	3
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>111</b>	<b>71</b>	<b>112</b>	<b>75</b>	<b>114</b>

#### Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2021		2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	4	7	7	6	7	10
Långtid deltid	1	3	2	2	7	20
Korttid heltid	1	2	0	0	1	3
Korttid deltid	0	1	0	1	2	3
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>36</b>

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

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

	2021		2020		2019	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	55	80	59	74	68	97
Göteborg	8	24	10	25	8	27
Malmö	4	17	7	16	11	17
Hägalund, Solna	0	0	0	0	1	1
Norrköping	0	0	0	1	0	1
Sundsvall	3	0	4	1	4	3
Västerås	0	2	0	3	0	3
Örebro	0	1	0	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>124</b>	<b>80</b>	<b>121</b>	<b>92</b>	<b>150</b>

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
Fastighetsägarna	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Ud ingår i styrelsen
UIC (Union Internationale des Chemins de fer)	Medlem
Byggvarubedomningen (BVB)	Medlem
City i Samverkan	Medlem
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
Belok	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SVEFEK)	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Transportsektorns samverkan inför samhällsstörningar (TP SAMS)	Medlem
Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik	Medlem

## 102-40 102-42 102-43 102-44 Intressentgrupper, princip för identifiering och urval samt 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 finansiärer. 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 12–13.

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, NKI, kundforum, intervjuer
Resenärer	Stationsmiljö, trygghet, tillgänglighet, trivsel m.m.	Personlig kontakt via förvaltare, driftpersonal och trygghetsvårdare, NRI, djupintervjuer
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning, finansiella mål, hållbart värdeskapande, affärsetik, respekt för mänskliga rättigheter och annat som följer av Statens ägarpolicy	Ägarrepresentation i styrelsen, årsstämma, ägardialog, årsredovisning och annan löpande rapportering, nätverksträffar, ordförandemöten
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, obligationsprogram, företagscertifikat, derivat, marknadsbevakning, klimatfrågan, taxonomiförenlighet, TCFD	Finansiella rapporter, kontakt vid handel med företagsobligationer, finansmarknadsdagar, personlig kontakt, intervjuer
Kommuner och kommuninvånare	Stadsutveckling, kollektivtrafikförsörjning, bostadsbyggande, detaljplaner, gestaltning, arkitektur	Löpande kontakter med politiker och tjänstemän på flera orter, medborgardialog i planprocesser
Leverantörer	Miljökrav, uppförandekod	Intervjuer, upphandlingar, regelbundna möten med ramavtalsleverantörer
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, likabehandling, verksamhetsfrågor	eNPS, ledarutveckling för chefer, vd-informationsträffar, intranät, intervjuer
Regionala kollektivtrafikmyndigheter och trafikföretag	Stationsavgift, stationsmiljö, depåkapacitet m.m.	Nyhetsbrev, personlig kontakt, branschforum, intervjuer

I grunden består intressenternas mest väsentliga frågor men liksom förra året påverkar pandemin och dess konsekvenser många av våra relationer. För våra hyresgäster i stationerna har den stora minskningen av resenärer, och därmed kraftigt minskat kundunderlag, inneburit betydande ekonomiska påfrestningar. Sedan pandemins 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.

Under hösten genomfördes en ny fördjupad resenärsundersökning på våra fem största stationer. I tillägg till frågor kopplade till Nöjd Resenärsindex (NRI), som vi mäter kontinuerligt, undersöktes vad som påverkar resenärens upplevelse av stationsmiljön och vad vi kan göra för att fortsätta utveckla den för ökad trygghet och tids- och trygghet.

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 i år även en kompletterande mätning som resulterade i ett distansarbetesindex för att fånga hur den organisatoriska och social arbetsmiljön upplevts.

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 12–13.

## 102-46 Process för att identifiera rapportens innehåll

Processen för 2021 har bestått av en revidering och verifiering av föregående års omfattande väsentlighetsanalyser. Det är fortsatt viktigt 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 fler intressentgrupper fäster allt större vikt vid miljön och framförallt klimatfrågan. 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 godstransportsystemet (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 och etableringen av EU-taxonimin har, tillsammans med Jernhusens strategi, ramverk för emittering av gröna obligationer och klimatförändringarnas finansiella påverkan på bolaget (TCFD), 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. Som följd av detta fortsätter vi att utveckla rapporteringen av Jernhusens direkta och indirekta klimatpåverkan, i noterna 403-9 och 403-10 berättar vi om vår strävan mot säkra, sunda och trygga fastigheter för alla. 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, klimatmål, Sveriges miljömål, befintliga och möjligen kommande lagkrav, EU-taxonomin, TCFD, 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), medarbetarunder-



sökning (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 beslutades 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 12–13.

## 205-3 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](http://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 2021 inkom inga ärenden, varken via visseblåsarfunktionen eller via bolagets övriga rapporteringskanaler.

Jernhusen har genomfört en analys av vad den nya "visseblåsarlagen" får för påverkan på Jernhusens visseblåsarfunktion och har lagt upp en plan för implementering av nödvändiga förändringar under år 2022.

Antal inkomna fall	2021	2020	2019
Visseblåsarfunktion	0	2	2
varav relevanta	0	1	2
Övriga kanaler	0	0	0
varav relevanta	0	0	0

## CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Under 2021 har inte några byggnader klassats eller certifierats på grund av pandemins restriktioner. Upphandlade konsulter har inte utfört platsbesök på Jernhusens byggnader. 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, inomhusmiljö 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 fanns en beslutad avvecklings- eller exploateringsplan som innebär att byggnaden senast 2025 inte längre är kvar i Jernhusens bestånd eller har annan användning. Även byggnader som tågtvättshallar 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:

Byggnadsprojekt 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. 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:** Under 2023 planeras 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.

Miljöklassning		Resultat (totalt) <sup>1)</sup>		
		2021	2020	2019
<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	0	14	14
	Klassade	0	0	0
	Inventerade	0	0	0
	Pågående inventeringar	14 + (14) <sup>1)</sup>	14	15
<b>Projektutvecklingsfastigheter</b> Nya byggnader ska klara minst Miljöbyggnad Guld eller motsvarande. Inventerade byggnader avser utvecklingsfastigheter.	Certifierade	0	1	0
	Inventerade	0	0	0
<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	0	22	23
	Inventerade	0	0	24 <sup>2)</sup>
	Pågående inventeringar	2	0	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	0	2	0
	Inventerade	0	0	0
	Pågående inventeringar	0	0	2

<sup>1)</sup> (14) avser omcertifieringar

<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 fastigheter-na 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. Utöver den av Jernhusen inköpta energin så har hyresgäster eget energiinköp på vissa fastigheter, men den energianvändningen redovisas inte här. Som komplement till huvudmätarna har Jernhusen ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika, energikrävande system. Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. För not 302-1 mäts energianvändningen genom all användning som skett på fastigheterna medan de varit i Jernhusens regi, till skillnad mot not 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 medieslag

Energianvändningen har ökat med tretton procent jämfört med 2020, men minskat med fem procent jämfört med 2019. För både 2020 och 2021 finns dock fortfarande 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. I princip hela den ökade elanvändningen (cirka 1,4 GWh) är hänförlig till en pågående termisk marksanering på Fjällbo depå.

### Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2021	2020	2019
El	72 687	71 276	79 314
Fjärrvärme	51 335	39 151	51 313
Fjärrkyla	3 702	2 915	3 820
Biogas	2 957	2 364	2 516
<b>Summa</b>	<b>130 681</b>	<b>115 706</b>	<b>136 963</b>

Jernhusen investerar för att öka den egna produktionen av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Under Q4 2021 har två nya solcellsanläggningar på två depåfastigheter i Gävle driftsatts med en samlad förväntad årsproduktion på cirka 300 MWh.

### Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2021	2020	2019
Solcell	118	88	86

## 302-3 Energieffektivisering 302-4 och energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltningen av Jernhusens bestånd. Målet är att fram till 2030 halvera energiintensiteten definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter (kWh/m<sup>2</sup>). Energianvändningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna energiabonnemang varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1. Värdena för 2020 och 2019 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 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 normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Arbetet specificeras i not 305-5 nedan.

Energiintensiteten har ökat med en procent jämfört med 2020 till följd av faktorerna som nämnts under not 302-1.

### Energieffektivisering och energiintensitet

	2021		2020		2019	
	MWh	kWh/m <sup>2</sup>	MWh	kWh/m <sup>2</sup>	MWh	kWh/m <sup>2</sup>
Total användning	142 562	219	142 316	218	160 148	245
Effektivisering		1,0		-27		-25
Effektivisering, relativt föregående år, %		0,5%		-11%		-9%
Effektivisering, relativt basåret 2008 år, %		-29%		-29%		-21%

## 305-1 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Under 2021 köpte Jernhusens biogas i stället för naturgas för uppvärmning på två fastigheter. Utsläpp kopplade till förbränningen på våra anläggningar är därav noll för 2021. Utsläppsfaktorn omfattar växthusgaserna koldioxid, lustgas och metan och är hämtad från Energiföretagen.

Utsläpp kopplat till läckage av köldmedia rapporteras för första gången 2021, där ett arbete för att sätta sig in i processer har gjorts. Läckage från aggregat som innehåller köldmedia har identifierats genom att se på

påfyllnadsmängd, något som kan hämtas från årliga besiktningsprotokoll. Årets rapportering innehåller därmed bara de besiktningspliktiga aggregaten på Jernhusens fastigheter, där inget läckage är rapporterat. Målet är att utöka till att rapportera läckage från alla aggregat på fastigheterna framöver.

Utsläppsfaktorerna för företags- och personbilar är hämtade från Transportstyrelsen som inte anger vilka växthusgaser som är inkluderade.

Basår för rapporteringen är 2020.

### Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)

Ton CO <sub>2</sub> e	2021	2020	2019
Gas för värmeproduktion	0	9	10
Företagsbil	11	0	i.u.
Personbil (privat bil i tjänst)	7	92	i.u.
Köldmedia	0	i.u.	i.u.
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>101</b>	<b>10</b>

## 305-2 Utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Koldioxidutsläpp relaterade till elinköp och elanvändning redovisas enligt både den marknadsbaserade (Market Based Method) och den platsbaserade (Location Based Method) allokeringmetoden. För den marknadsbaserade allokeringmetoden beräknas CO<sub>2</sub>e-utsläppen utifrån att Jernhusen köper in ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el. Därav blir klimatpåverkan för elanvändningen i scope 2 noll. Då utsläpp räknas med den platsbaserade allokeringmetoden används en utsläppsfaktor för den nordiska elmixen, som avser själva pro-

duktionen av el samt utsläpp kopplat till import och export av el. Utsläppsfaktorn är framtagen av Naturvårdsverket utifrån en ny metod, vilket gör att CO<sub>2</sub>e-utsläppen för 2021 är högre än tidigare år. Det anges ej vilka växthusgaser som är inkluderade i utsläppsfaktorn.

Utsläpp för fjärrvärme och fjärrkyla är beräknat på utsläppsfaktorer inhämtade från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2020 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme omfattar växt-

husgaserna koldioxid, metan och lustgas. Här redovisas de utsläpp som kopplas till förbränningen vilket motsvarar huvudparten av utsläppen. Några av Jernhusens leverantörer finns inte med i Energiföretagens sammanställning, och för de fallen har Jernhusen kontaktat energiproducenten direkt för inhämtning av värden.

Den minskning i utsläppsmängd som ses för fjärrkyla förklaras av att Jernhusen kontinuerligt undersöker möjligheten att köpa klimatneutral fjärrkyla och under året lyckats köpa

den tilläggstjänsten på flertalet anläggningar. Samma tilläggstjänst har även lagts till för fem fjärrvärmeanläggningar under 2021, men den stora ökningen i energianvändning redogjord i not 302-1 resulterar ändå i ökad utsläppsmängd. Jernhusen har som strategi att hela tiden undersöka möjligheten till klimatneutral fjärrkyla och -värme med ambitionen att öka antalet klimatneutrala anläggningar framöver.

Basår för rapporteringen är 2020.

### Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)

Ton CO <sub>2</sub> e	2021	2020	2019
El (location based)	5 437 <sup>1)</sup>	4 134	4 759
El (market based)	0	0	0
Fjärrkyla	0,5	16	17
Fjärrvärme	3 437	2 098	3 145
<b>Summa (location based)</b>	<b>8 874</b>	<b>6 248</b>	<b>7 921</b>
<b>Summa (market based)</b>	<b>3 437</b>	<b>2 114</b>	<b>3 162</b>

<sup>1)</sup> Ny beräkningsmetod av utsläppsfaktor resulterar i högre utsläpp. Omräknat skulle 2020 och 2019 vara 5 331 ton CO<sub>2</sub>e respektive 5 933 ton CO<sub>2</sub>e.

Såsom beskrivs i not 305-3 redovisas klimatpåverkan till följd av hyresgästernas energianvändning här i scope 2 av mättekniska skäl. Utsläppen kopplat till hyresgästernas energianvändning beräknas på samma sätt som resterande energis utsläpp. Cirka 90 procent av

hyresgästenergin utgörs av el som tillhandahålls av Jernhusen. Resterande cirka tio procent utelämnas i redovisningen på grund av avsaknad av information från hyresgästerna avseende deras energiinköp.

### 305-3 Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Jernhusens mest väsentliga klimatpåverkan härstammar från material, transporter, avfall och den energi som används på våra fastigheter. Det medför att vår rapportering av klimatpåverkan i scope 3 sker i 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 system för att kunna mäta och styra klimatpåverkan. För vår projektverksamhet inför vi kg CO<sub>2</sub>e/BTA som intensitetsmått.

För energi och tjänsteresor har vi faktiska mängder som bas för redovisningen. För avfall redovisar vi utsläpp baserat på schabloner. Övriga uppgifter är baserade på inköpsvolymen mätt i kronor för relevanta inköpskategorier, så kallad spenddata, och applicering av schabloner. Målet är att kommande år fortsätta 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 byggavfall och transporter. De faktiska utsläppen är sannolikt 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.

Merparten av de ökade utsläppen jämfört med föregående år kommer av att årets uppgift även omfattar påverkan från marksaneringar.

Basår för rapporteringen är 2020.

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 liksom förra året varit väsentligt lägre än ett normalår. Däremot har renoveringar, hyresgäst Anpassningar 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 energianvändning som inte är relaterad till den förbränningen av bränslen, så som produktion av bränsle och transporter. För elanvändningen är utsläppsfaktorn hämtad Naturvårdsverket, där det inte redovisas vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme 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. Utsläppsfaktorerna för biogas hämtas ifrån Energiföretagens hemsida. För både fjärrvärme och biogas ingår växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas.

#### 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 mycket avfall som genereras i byggverksamheten och för vad kontorsanställda ger upphov till. Ambitionen är att på sikt sammanställa avfallsmängder från hyresgästernas verksamhet samt öka andelen utsläpp beräknade på mängddata istället för schablon.

#### 6. Affärsresor

För beräkning av klimatpåverkan har Naturvårdsverkets verktyg för transportutsläpp använts (<https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Luft-och-klimat/Berakna-dina-klimatutslapp/>). Underlag är resebyrårap-

porter 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 genomsnittlig 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 fastighetsergin redovisas klimatpåverkan från den i scope 2, se not 305-2.

## Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (Scope 3)

Ton CO <sub>2</sub> e	2021	2020
<b>1. Köpta varor och tjänster</b>	<b>7 184</b>	<b>4 082</b>
Material i byggprojekt	6 127	3 729
Inköpta tjänster	1 057	353
<b>3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter</b>	<b>1 271</b>	<b>1 186</b>
<b>4. Uppströms transport och distribution</b>	<b>258</b>	<b>199</b>
<b>5. Avfall</b>	390	320
Hyresgäster	i.u.	i.u.
Byggverksamhet	386	316
Egen verksamhet	4	4
<b>6. Affärsresor</b>	<b>6</b>	<b>12</b>
Flyg	4	9
Tåg	0,8	1,3
Taxi	0,1	0,3
Hotell	1,3	1,7
<b>7. Anställdas pendling</b>	8	22
<b>13. Nedströms hyrda tillgångar (hyresgästenergi)</b>	Redovisas i Scope 2	Redovisas i Scope 2
<b>Summa</b>	<b>9 116</b>	<b>5 822</b>

## 305-5 Minskning av växthusgasen koldioxid

Jernhusen arbetar systematiskt med att hela tiden förbättra den energirelaterade prestandan på fastigheterna för att minska energianvändningen och utsläppen av växthusgaser. Det arbetet sker främst genom energieffektiviseringsprojekt och driftoptimeringar, men även uppmuntran till förändrade beteenden och ombyggnationer som syftar till förbättrad energiprestanda.

Nedan presenteras ett antal av de projekt genomförda 2021 som har haft som mål att leda till en effektivisering på minst 20 procent sett till

prestandan på de specifika komponenterna projektet omfattar. I projekten i tabellen har bland annat mer effektiva belysningsarmaturer och ventilationsaggregat installerats och reduktionerna av växthusgasutsläpp i projekten uppgår sammanlagt till 69 ton CO<sub>2</sub>e.

Reduktionen av koldioxidekvivalenter gäller primärt scope 2-utsläpp, men även till viss del scope 3-utsläpp i kategori 3. Utsläppsfaktorerna som använts för att beräkna reduktionen är samma som för respektive kategori i not 305-2.

## Energieffektiviseringsprojekt

	Plats	Källa	Media	Effektivisering procent	CO <sub>2</sub> e reduktion ton/år	Minskad energi MWh
Byte av bangårdsbelysning	Gävle Lok	Beräkning	El	44%	1,7	18
Byte av ventilationsaggregat	Skövde resecentrum	Beräkning	El/Värme	25%	7	97
Byte av bangårdsbelysning	Hagalund Heltågsverkstad	Beräkning	El	44%	0,8	9
Byte av belysning	Borlänge Lokverkstad	Beräkning	El	61%	7	74
Installation av energiglas	Katrineholms station	Beräkning	Värme	59%	0,4	54
Installation av energiglas	Karlstads Centralstation	Beräkning	Värme	55%	0,4	8
Värmeåtgärder	Trollhättans Centralstation	Beräkning	El/värme	58%	5	157
Byte av ventilationsutrustning	Malmö Centralstation	Beräkning	El/Värme	43%	40	389
Värmeåtgärder	Gävle Underhållsdepå	Beräkning	El/Värme	51%	7	217
<b>Summa</b>					<b>69</b>	<b>1 022</b>



I löpande förvaltningen sker ett kontinuerligt arbete med driftoptimerande åtgärder. Målsättningen är att energieffektivisera Jernhusens fastigheter och verksamheternas energianvändning med bibehållit eller bättre inomhusklimat. I samarbete med Jernhusens driftpartner följs energianvändningen upp månadsvis, där energiavvikelser och drift-optimerande åtgärder redovisas per fastighet. Detta underlag sammanställs varje månad och

## 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. Det görs genom undersökningar, provtagningar och vid behov sanering. Farliga föroreningar är de som sprider, eller riskerar sprida, sig eller är okända och riskerar få negativ påverkan i framtiden vid exempelvis exploatering eller annan markbearbetning.

Noten redovisar all mark där Jernhusen känner till eller misstänker föroreningar som potentiellt förorenad mark. Den 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.

följs upp centralt för att säkerställa att arbetet fortlöper i bibehållen takt. En stor utmaning 2021 har varit att använda 2020 som referensår med pandemin som påverkat flöden av människor och verksamhetsutövande i våra fastigheter kopplat till energianvändningen.

Något som ändå framgått tydligt 2021 är att det jobbats intensivt och i stor utsträckning med att energieffektivisera hela Jernhusen fastighetsbestånd.

Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan beräknas för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända. Från det dras sedan all sanerad yta (från alla dokumenterade år) av för alla fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Läs mer om Jernhusens arbete med mark på sidorna 25, 55 och 95.

	2021	2020	2019
Sanerad förorenad mark, m <sup>2</sup>	67 675	90 516	50 759
Åtgärdsutredd mark, m <sup>2</sup>	177 110	216 507	129 516
Total yta potentiellt förorenad mark, m <sup>2</sup>	4 166 515	4 428 998	4 645 639
Total yta, m <sup>2</sup>	6 877 490	6 991 780	7 160 316

## 308-1 414-1 Leverantörsuppföljning

Sedan 2016 har Jernhusen kvalitetssäkrat bolagets inköp genom leverantörsuppföljning. Denna omfattar uppföljning och riskprofilering av bolagets viktigaste leverantörer, och består av tre delar:

- 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 löpande intern bedömning av beställarna hos Jernhusen på leverantörernas faktiska utfall i leveranserna med avseende på till exempel tid, kostnad och kvalitet.
- Slutligen länkas varje dygn även leverantörernas ekonomiska status och kreditvärdighet in från Credit Safe.

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på deras strategiska påverkan på Jernhusen och omfattar 10-20 procent av leverantörerna, vilket motsvarar cirka 80 procent av totala inköpsvolymen. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de segmenterade leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år. Resultatet av leverantörsuppföljningen sam-

manställs i form av riskprofiler för leverantörerna i en databas som medarbetarna använder för att göra inköp av bättre kvalitet och med lägre risk. Ett trafikljussystem visar status för varje leverantör på aggregerad nivå och det finns även möjlighet att mer i detalj granska 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. Under 2021 påbörjades ett arbete med att utreda möjligheten till att utvärdera kvalitet och villkor i fler led i leverantörskedjan. Som en del i det ser vi över verktyg och metoder för att samla information.

2021 ingick totalt 254 leverantörer i utvärderingen, varav 182 besvarade den externa enkäten. Detta motsvarar en svarsfrekvens på 72 procent och cirka 83 procent av totala antalet leverantörer som nyttjats under året (drygt 1 000). Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår till 72 procent. Att den inte når 80 procent beror på frånvaro av större entreprenadprojekt under året, vilket gör att andelen mindre köp av engångskaraktär får större genomslag.

	2021		2020		2019	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	254	83%	334	82%	350	84%
Varav besvarade den externa enkäten	182	72%	260	60%	256	74%

## 403-1 Hälso- och säkerhetshanteringssystem

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

Ledningssystemet omfattar risker (se sidorna 52–56), ansvar och arbetsmiljöuppgifter som följer av rollen som arbetsgivare, byggherre och fastighetsägare samt ur ett el- och trafik-säkerhetsansvar.

## 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 arbetsmiljörisiker, 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 visselblåstjänsten.

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

## 403-3 Hälsovårdstjänster

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

Jernhusen jobbar aktivt för att förebygga ohälsa och erbjuder efter behov hälsovårdstjänster genom samarbete med traditionell

företagshälsovård, men även genom andra aktörer, för att främja både fysiskt och psykiskt socialt 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. Under 2021 har extra stöd erbjudits kopplat till psykiskt välmående, då många jobbat på distans i samband med pandemin och haft förändrat vardag med färre fysiska möten och kontakter.

## 403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet

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

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

## 403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet

Hälsa och 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 arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisker, se riskavsnittet på sidorna 52–56. Några av de aktörer vi samarbetar med i våra projekt och vår fastighetsförvaltning är exempelvis leverantörer, byggtreprenörer och deras underentreprenörer samt hyresgäster.

Jernhusens Uppförandekod för leverantörer i kombination med tydliga krav i upphandlingsdokument är exempel på hur vi skapar förutsättningar för goda arbetsmiljöer tillsammans med våra samarbetspartners.

Som engagerade beställare följer vi upp våra krav och instruktioner genom ett aktivt deltagande i förvaltningen och i våra projekt. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter som vi som byggherre och fastighetsägare kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar 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 ledningssystem för hälsa och säkerhet

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

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

## 403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 och hälsa

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

Jernhusens spåranläggningar och de högspänningsanläggningar som framför allt finns i depåer och på kombiterminaler är exempel på delar av Jernhusens verksamhet som innebär förhöjd olycksrisk för både medarbetare och andra som har våra fastigheter som arbetsplats. För att få vistas i spårmiljön måste utbildningen Vistelse i spår genomgåas med godkänt resultat. Kunskaperna ska bekräftas vart tredje år.

Stress är den vanligaste arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Olyckor relaterade till fall, kläm-

ning, 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) i den egna verksamheten

Typ	2021		2020		2019	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvarodagar
Olycksfall, antal	0	0	0	0	2 (2/0)	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	0,51% (0,30%/0,21%)	i.u.	0,56% (0,13%/0,43%)	i.u.	0,78% (0,48%/0,30%)
Långtidssjukfrånvaro	i.u.	1,97% (0,94%/1,03%)	i.u.	1,56% (0,79%/0,77%)	i.u.	1,56% (0,61%/0,95%)
Dödsfall, antal	0		0	0	0	0

Ett av Jernhusens tre strategiska mål för hållbart värdeskapande fokuserar på att vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla för alla som kommer i kontakt med oss eller våra fastigheter. Målet omfattar entreprenörer

och leverantörer som bidrar till utvecklingen av våra fastigheter, hyresgäster och andra som har våra fastigheter som sin arbetsplats samt resenärer och besökare på våra stationer. Målet syftar till att ingen ska komma till allvarlig skada

till följd av vårt ansvar som arbetsgivare, byggherre, fastighetsägare, infrastrukturförvaltare och innehavare av starkströmsanläggningar. Mätetalet är ett sätt att följa upp resultatet av vårt systematiska säkerhets- och trygghetsarbete och krav på skäliga villkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

Mätetalet är definierat som att ingen ska skadas så allvarligt till att det leder till mer än 24 timmars sjukfrånvaro, varken av fysiska eller psykiska skäl. Målet och mätetalet antogs december 2020 varför 2021 är första året utfallet ingår i vår rapportering.

## 406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna 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 genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter för att identifiera risker och förbättringsområden. Genomlysningen bidrog även till att fortbilda medarbetare i de mänskliga rättigheterna. Som en del i att utveckla bolagets hållbara företagande genomförs kontinuerligt värdegrundsarbete och utbildning i arbetsmiljö.

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

### Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukfrånvaro i bolagets värdekedja

Typ	2021 Antal tillfällen
Olycksfall	4
Tillbud	3
Sjukfrånvaro, mer än 24 timmar	0
Dödsfall	0

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 2021 är klagomål framförda till Jernhusen via press, Jernhusens visuellblåsarfunktion och Jernhusens sociala medier (Facebook, Twitter och Instagram) inkluderade. Klagomål framförda till leverantörer, hyresgäster eller andra kunder är ej inkluderade.

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 2021 har inga diskrimineringsärenden kommit till bolagets vetskap som bedömts vara relevanta.

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

Syftet med att inkludera flera publika inrapporteringskanaler i dataunderlaget är att öka möjligheterna att fånga upp klagomål även från individer som av olika anledningar inte använder visuellblåsarfunktionen. I det arbetet är även ärenden som inte bedöms vara relevanta klagomål enligt ovan värdefulla.

	2021	2020	2019	2018
Antal klagomål <sup>1)</sup> kopplade till mänskliga rättigheter <sup>2)</sup>	0	0	1	0
Ej relevanta	0	0	0	0
Relevanta där vidare utredning skett	0	0	1	0
Hanterade och avslutade ärenden	0	0	1	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.

## 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 2021. Företaget har definierat hållbarhetsrapportens omfattning på sidan 51, 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 104 i hållbarhetsrapporten, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
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 omslutande byggnadsdelarnas utsida.

**Ekonomisk vakansgrad:** Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i procent av totala hyresvärdet exklusive utvecklingsfastigheter.

**Fastighetsadministration:** Avser personal-, IT- och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen.

**Fastighetsintäkter:** Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter.

**Hyresvärde:** Kontrakterade hyror plus bedömd marknads-hyra för outhyrd lokalarea vid periodens utgång. Väntsalsintäkter är exkluderade.

**Jämförbart bestånd:** Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdda fastigheterna är exkluderade.

**Lokalarea:** Uthyrningsbara lokaler vid periodens utgång. I lokalarea ingår inte area för väntsal, arrende, tomträtt, spåranslaggning etc.

**Nettouthyrning:** Nettot av årshyran för omförhandlingar, nyförhandlingar och avflyttningar.

**Strategisk utveckling:** Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.

**Utvecklingsfastigheter:** Fastigheter med större pågående projekt, nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

**Vakansgrad lokalarea:** Outhyrd lokalarea i procent av total lokalarea exklusive utvecklingsfastigheter.

**Värdeförändringar fastigheter:** Värdeförändringen görs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdda 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

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

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

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

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

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

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

**Genomsnittlig kapitalbindning:** Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

**Genomsnittlig ränta:** Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld.

**Likviditetskvot:** Outnyttjade kreditlöften och likvida medel dividerat med kortfristiga räntebärande skulder. Likviditetskvoten visar på koncernens förmåga att hantera refinansieringsrisken av de kortfristiga skulderna.

**MDSEK:** Miljarder kronor.

**Nettolåneskuld:** Räntebärande skulder inklusive derivat minus räntebärande fordringar inklusive derivat och likvida medel.

**Räntebindningstid:** Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång för räntebärande låneskulder med hän-syn till ränteswapkontrakt och räntecapkontrakt.

**Räntebärande låneskuld netto:** Räntebärande skulder minus räntebärande fordringar och likvida medel.

**Räntetäckningsgrad\*:** Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

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

**Skuldkvot\*:** Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

**Soliditet\*:** Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil bolaget har.

**Totalavkastning\*:** Rullande tolv månaders förvaltningsresultat, exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag, plus värdeförändring fastigheter i procent av genomsnittligt marknadsvärde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala aukastningen, 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 standardiseringsorgan 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:  
Sjögatan 23

**Projektledning:** Jernhusen och Waldton Design

**Design:** Waldton Design

**Layout och illustrationer:** Paues Media

**Texter:** Jernhusen, Kamlin Kommunikation och Michélsen Kommunikation

**Fotografier och visionsbilder:** Foster+Partners/Marge (TMRW), Felix Gerlach, Carl Hjelte, Jonas Ljungdahl, Andreas Lundberg, Per Myrehed, Pix Provider, Björn Rudnert, Erik G Svensson, Calle Stenfeldt (Bazooka), Tomorrow, Jörgen Westberg

**Omslag framsida:** Stockholms centralstation

**Omslagets baksida:** Göteborgs centralstation, Stockholms centralstation

**Tryck:** Taberg Media Group, Stockholm 2022





**Telefon:**  
08-410 626 00

**E-post:**  
info@jernhusen.se

**Hemsida:**  
www.jernhusen.se

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