

Hållbarhetsrapport
2011

Innehåll

Vd har ordet	2
Omvärld och intressentdialog	3
Socialt ansvar	4
Miljö	6
Medarbetare	8
GRI-rapport och index	10
GRI-resultatindikator	12
Bestyrkanderapport	16

Visste du att...

...Vårt största bidrag till en hållbar utveckling är att aktivt medverka till ökade flöden på järnvägen.

...Vårt fastighetsbestånd är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige.



Årsredovisning och Fastighetsförteckning

Läs mer om Jernhusen i Årsredovisningen och Fastighetsförteckningen. De finns att ladda ned från Jernhusens webbplats, jernhusen.se

Vision

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö.

Affärsidé

På kommersiella villkor utvecklar Jernhusen stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs järnvägen och bidrar därmed till en bättre transportsektor och ett grönare Sverige.



2011 i korthet

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 094 (1 014) MSEK, en ökning med åtta procent främst beroende på intäkter från fastigheter som färdigställdes under 2010.
- Rörelseresultatet uppgick till 495 (442) MSEK, en ökning med 12 procent.
- Värdeförändringar uppgick till –103 (297) MSEK, varav värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –225 (82) MSEK.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 175 (490) MSEK.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 1 161 (1 401) MSEK, varav de enskilt största genomfördes på centralstationerna i Stockholm, Uppsala och Malmö samt i Kungsbrohuset.
- Fastighetsförsäljningar uppgick till 5 (1 086) MSEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 10 829 MSEK, en ökning med 1 328 MSEK, vilket främst förklaras av investeringar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 100 MSEK.

Händelser efter årets utgång

- Kungsbrohuset utbudet till försäljning.

Jernhusen i sammandrag

	2011	2010
Fastighetsintäkter, MSEK	1 094	1 014
Rörelseresultat, MSEK	495	442
Finansiella poster, MSEK	–163	–99
Resultat efter finansiella poster, MSEK	332	344
Värdeförändringar, MSEK	–103	297
Årets resultat, MSEK	175	490
Investeringar i fastigheter, MSEK	1 161	1 401
Fastighetsförsäljningar, MSEK	5	1 086
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	10 829	9 501
Soliditet, %	35,0	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,1
Avkastning på eget kapital, %	4,4	12,9
Antal anställda	239	187



Jernhusen har ett antal långsiktiga miljömål som vi stegvis ska nå till 2020.

Vd har ordet

Under året har vi fortsatt integrera hållbarhetsfrågorna i verksamheten. Siktet är inställt på att få hela bolaget att tänka och agera hållbart såväl i vardagen som i all utveckling.

Många delar behöver finnas på plats i ett hållbart företagande idag. Självklart måste miljön och klimatet stå i fokus, men även att ta hand om sociala, etiska och ekonomiska frågor på ett ansvarsfullt sätt.

I praktiken tar sig Jernhusens hållbarhetsarbete många uttryck. Vi tänker långsiktigt och fortsätter att åtgärda brister och vara proaktiva i våra fastigheter, även i ekonomiskt ostadiga tider. Vi miljöanpassar fastigheterna steg för steg, vilket under 2011 gav tre procent lägre energianvändning.

På den sociala sidan arbetar vi mycket aktivt för att skapa en trygg och tillgänglig miljö i våra stationer, ofta i samverkan med kommuner och andra parter. Under 2011 kunde två liv räddas tack vare nyligen installerade hjärtstartare i samarbete med Hjärt-Lungfonden. En annan satsning som gett många positiva effekter är våra stationsvärdar som nu finns på åtta stationer, och fler ska det bli.

Vi är också så lyckligt lottade att vår bransch i sig ger många hållbarhetsvinster. Ett ökat nyttjande av järnvägen för person- och godstrafik är en av nycklarna för att bromsa koldioxidutsläpp och skapa tillväxt i Sverige. Här ser vi stora

möjligheter för Jernhusen att bidra till ökningen av dessa flöden.

Målfuppföljning

Jernhusen har ett antal långsiktiga miljömål som vi stegvis ska nå till 2020. Dessa bryts ned i kortsiktigare mål som följs upp årligen för att se att vi håller tempot för att nå de långsiktiga målen.

Under 2011 märktes bland annat att målet om en lägre energianvändning på tre procent nåddes. Utöver miljömålen har vi också mål som rör de som är våra viktigaste intressenter – kunder, resenärer och medarbetare.

För 2011 vände kundnöjdheten uppåt för stationers del, medan det på depåsidan fortsatt inte är tillfredsställande siffror. Insatser för att öka kundnöjdheten fortsätter med stor kraft under 2012.

Resenärsindex ökade igen jämfört med året innan, vilket känns som ett bevis på att våra satsningar på uppfräschade miljöer, bättre service och trygghetsåtgärder ger resultat. Även här har vi mycket på gång för att få ännu fler nöjda resenärer framöver.

Hur väl våra medarbetare trivs följer vi också varje år. Denna gång genomförde vi en ny typ av medarbetarunder-

sökning för att ännu bättre kunna mäta engagemang och nöjdhet. Resultatet blev positivt, både i utfallet och i hur vi konkret dragit nytta av materialet. Jernhusen växer kraftigt, och när vi blir fler är det extra viktigt att få organisationen att må bra och känna engagemang för det vi gör.

Vi ska ta vår del av ansvaret

Jernhusen är en viktig del i svensk infrastruktur. Vi ska ta vår del av ansvaret för att få hela det pusslet att fungera så bra som möjligt för resenärer, kunder och samhälle. Det handlar om att skapa smidigare flöden och bra lösningar som ökar de gröna transporterna av personer och gods i kombination med minskad egen miljöpåverkan och energiförbrukning. Lyckas vi med detta kan vår vision ”att göra skillnad för människor och miljö” bli mer än ord. Dessutom hjälper vi då även andra företag att nå sina miljömål. Den framtiden känns det mycket inspirerande att arbeta mot.

Stockholm i mars 2012



Kerstin Gillsbro, vd

Omvärld och intressentdialog

God kännedom om omvärldens krav och behov möjliggör ett fungerande hållbarhetsarbete. Därför arbetar Jernhusen med omvärldsbevakning och med att förbättra dialogen med intressenterna.

Ansvarsfullt företagande kräver lyhördhet

Ansvarsfullt företagande kräver långsiktighet, kunskap, framförhållning och ett strukturerat arbetssätt. För att nå framgång gör Jernhusen omvärldsanalyser av viktiga samhällsfrågor, samt konkurrent- och marknadsanalyser i frågor som rör både förvaltnings- och utvecklingsperspektivet. Jernhusens förvaltare arbetar dessutom nära kunder och resenärer på stationerna för att säkerställa att deras intressen tas till vara. Bra underlag gör det möjligt att agera situationsanpassat och att fatta rätt beslut vid varje enskilt tillfälle, vilket stärker företagets position och affärsmöjligheter, sett ur ett hållbarhetsperspektiv.

Kommunikation i förändringsarbetet

Jernhusen har en central roll i transportsektorns utveckling. Vi underlättar för nya aktörer att komma in på marknaden, vilket ökar resenärernas och transportköparnas valfrihet i takt med att marknaden avregleras.

Jernhusen har under året arbetat med att kommunicera och förtydliga de nya marknadsförutsättningarna till både nya och gamla aktörer. Bolaget har förtydligat sin roll inom sektorn, samt vilka nya möjligheter och villkor som gäller för nyttjande av Jernhusens fastigheter.

Jernhusens intressenter

Jernhusen samverkar med ett antal intressenter i den dagliga verksamheten. Hyresgästernas åsikter mäts i Nöjd Kundindex (NKI) och under 2011 genomfördes för tredje gången en mätning av resenärernas åsikter i Nöjd Resenärsindex (NRI).

Jernhusen kommunicerar med övriga externa intressenter, exempelvis banker och långivare, genom årsredovisningen och de finansiella rapporterna. Kommunikation med ägarna sker genom rapportering och uppföljning av ägardirektiv, och med leverantörerna i samband med att upphandlingar genomförs.

Internt kommuniceras en mängd information bland annat via intranätet och genom regelbundna vd-informationsmöten. Medarbetarnas uppfattning om bolaget mäts i Engagerad Medarbetarindex (EMI). Dialogen med medarbetarna sker löpande från ledningen genom de olika chefslinjerna och vid årliga möten mellan vd och hela organisationen.

Intressentundersökning

2011 genomfördes för tredje året en kvalitativ intressentundersökning. I den fick de viktigaste intressenterna ge sin syn på vilka hållbarhetsfrågor som Jernhusen bör prioritera och hur frågorna bör kom-

municeras. Undersökning genomfördes genom att tio av de viktigaste intressenterna deltog i djupintervjuer där de kunde berätta hur de ville se redovisningen i detalj. Resultatet visade att man i stort var nöjd med den hållbarhetsrapportering som Jernhusen lämnat under tidigare år. Dock önskades fler detaljer om arbetet för att motverka korruption och säkra sociala frågor i produktionsled, vilket avspeglas i årets hållbarhetsredovisning. En fördjupad studie av intressenterna har gjorts genom djupintervjuer med utvalda representanter kompletterade med en enkätundersökning.

Intressenterna väljs ut utifrån verksamhet, marknad och hållbarhetsaspekter och prioriteras utifrån intresse och påverkansmöjlighet. Intressenter och kommunikationsvägar presenteras i tabellen nedan.

Den fördjupade studien av intressenternas syn på hållbarhetsfrågor ligger till grund för urvalet av indikatorer som redovisas i hållbarhetsredovisningen. Urvalet görs utifrån en sammanvägning av vilka områden som intressenterna tycker är viktiga att rapportera om och vad Jernhusen kan rapportera jämfört med vilka indikatorer som finns att välja ifrån i Global Reporting Initiative (GRI).

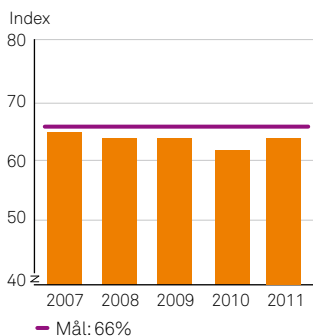
Intressentdialog

VEM – Intressent	VAD – Aktuella ämnen	HUR – Aktiviteter
Hyresgäster (kontor, station, underhållsdepå och godsterminaler)	Innemiljö, energi, avtal, upplevelse, trygghetsnivå och trivsel m m	Personlig kontakt via förvaltare, e-post, NKI och kundforum
Trafikhuvudmän och kollektivtrafikoperatörer	Stationsavgift och stationsmiljöer	Nyhetsbrev, personlig kontakt och branschforum
Resenärer	Upplevelse av stationsmiljö, tillgänglighet och trivsel m m	NRI och fokusgrupper
Ägare	Effektiv verksamhetsstyrning	Ägarrepresentation i styrelsen, årsredovisning och dialog med Näringsdepartementet
Banker, finansinstitut och placerare	Lån, företagscertifikat, derivat och marknadsbevakning	Finansiella rapporter och personlig kontakt
Leverantörer	Krav på miljö och energi	Upphandlingar
Medarbetare	Arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter, jämlikhet och verksamhetsfrågor	EMI, rekryteringsmål, ledarutveckling för chefer, informationsträffar och intranät

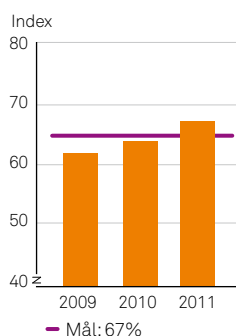
Socialt ansvar

Avregleringen av kollektivtrafiken innebär att transportbranschen i sin helhet står inför stora förändringar, inte minst i form av ett ökat ansvarstagande.

Nöjd Kundindex: NKI



Nöjd Resenärsindex: NRI



Jernhusen strävar alltid efter att säkerställa att resenärer, besökare och hyresgäster, förutom att uppleva bolagets stationer och stationsområden som effektiva och attraktiva, också ska känna sig trygga och säkra när de vistas där.

Ansvar för resenärer

Välkomnande stationer, tillsammans med ett utvecklat tjänste- och serviceutbud och en väl fungerande trafik, stärker kollektivtrafikens konkurrenskraft gentemot andra transportslag och kan stimulera nya målgrupper att välja ett kollektivt resande.

Grunden i Jernhusens erbjudande är en fungerande helhetslösning. Det innebär att stationer och stationsområden ska vara utformade för en effektiv och smidig hantering av resande- och besöksströmmar. De ska också upplevas som positiva, trygga och säkra av resenärer, besökare och hyresgäster.

Detta kan uppnås på flera sätt: genom den fysiska utformningen av områdena, genom synliga väktare och övervakningskameror, men också genom samarbeten med kommuner, polisen, sociala myndigheter, trafikoperatörer och andra fastighetsägare. Under 2011 resulterade dessa samarbeten, bland annat, i det fortsatta införandet av stationsvärdar. Vårdarna ska finnas till hands som en service, för att svara på frågor, visa vägen och, genom sin närvaro öka tryggheten för resenärer och besökare. Vårdarna har under året utbildats i att använda hjärtstartare som placerats ut på ett stort antal stationer. Två liv har redan räddats tack vare detta initiativ som genomfördes i samarbete med Hjärt-Lungfonden.

Jernhusen driver en ledsagningsverksamhet på järnvägsstationerna i Sverige i samarbete med Trafikverket. Ledsagningstjänsten innebär att personer med funktionsnedsättningar ska uppleva

ökad trygghet och säkerhet genom att de kan få hjälp till och från tåget. För att ytterligare öka tryggheten för resenärerna sker även ett omfattande löpande arbete med att skapa ledstråk för synskadade.

Som en ledande aktör i branschen är en ständigt förbättrad service gentemot såväl kunder som resenärer en nyckelfråga för Jernhusen. Varje år får därför kunder och resenärer yttra sig om bolaget via mätningar kring nöjdhet, Nöjd Kundindex (NKI) samt Nöjd Resenärsindex (NRI). Målet för NKI 2011 var 66 och resultatet blev 64 (62). Vi nådde inte riktigt upp till målet och vi fortsätter att kraftsamla för att få nöjdare kunder. För NRI var målet 66 och resultatet blev 67 (64). För att öka NRI ytterligare fortsätter Jernhusen den redan påbörjade satsningen kring trygghet, toalett- och sittplatsmiljöer.

Stadsutveckling och bevarande

I arbetet med stadsutvecklingsprojekt finns också en social dimension, där Jernhusen, genom de strategiska fastighetsinnehaven i Sveriges största städer, har möjlighet att se stadsutvecklingen ur ett övergripande perspektiv. Människor ska kunna klara sin vardag utan onödiga transporter. Målet är därför att skapa levande, täta och trygga stadskärnor kring stationerna. Dessa platser ska utnyttjas så långt som möjligt för både bostäder och kommersiella verksamheter i områden nära stationer och på så sätt skapa ett underlag för kollektivt resande.

Jernhusen har också ett ansvar att så långt som möjligt bevara viktiga miljöer, interiörer och exteriörer, då många av våra fastigheter har ett högt kulturhistoriskt värde. Under 2011 renoverades bland annat Umeå Centralstation och i samband med det restaurerades väntsalen till sin glans dagar med några moderna detaljer för att få in salen i sin samtid.

Ansvar för leverantörer

Jernhusen upphandlar stora mängder varor och tjänster, vilket ställer krav på bolaget att vara en god beställare. Att alla inköp, oavsett storlek, måste gå korrekt tillväga är ett grundkrav. Detta säkerställs genom utvecklade rutiner för inköp och upphandlingar. Enligt dessa rutiner får inga leverantörer favoriseras. Detta gäller i synnerhet för upphandlingar i samband med byggprojekt, då byggbranschen historiskt sett har präglats av korruption och det i omvärlden under 2011 skett ett antal uppmärksammade incidenter i byggbranschen. Under 2011 har arbetet intensifierats med internt värderingsarbete för att djupare förankra dessa frågor i företaget. Bland annat finns en uppförandekod som beskriver de krav vi ställer på vårt agerande och uppförande. Med rätt etisk grundsyn blir Jernhusen en bra och pålitlig affärspartner. Uppförandekoden berör alla som arbetar hos, med och för Jernhusen.

Riskanalys av inköp

Jernhusen har ett ansvar för hela sin leverantörskedja. Under 2011 slutfördes en pilotstudie om risker vid inköp i samband med nyproduktion av byggnader. Då Jernhusen står inför fortsatt mycket stora byggprojekt är det viktigt att dessa genomförs på ett etiskt riktigt sätt och med respekt för gällande lagstiftning. Med anledning av detta har tester inletts i vissa projekt för att se hur långt en sådan granskning kan gå i praktiken. Detta arbete fortsätter under 2012 och uppförandekoden kommer att kompletteras med relevanta skrivningar.

Trygga och säkra stationer

Jernhusens stationer och stationsområden ska vara attraktiva och säkra platser, där resenärer och besökare ska känna sig trygga och välkomna.

Därför har Jernhusen tillsammans med bland andra kommunerna i Nässjö, Skövde och Västerås anställt stationsvärdar. Det redan existerande samarbetet med Gävle, Hässleholm, Jönköping och Lund har fortsatt under 2011 och under 2012 planeras för fler trygghetsaktiviteter bland annat på stationerna i Göteborg och Malmö.

Att kunna ge god service och riktig information är en självklar uppgift för stationens värdar, men det är också viktigt att de kan hjälpa till när det blir problem. Under 2011 utbildades värdarna i att använda defibrillatorer (hjärtstartare) som placerats ut på stationerna. Redan i augusti gav detta resultat då en persons liv kunde räddas på Lunds station och en lokförare räddades i Stockholm i december.

Värdarna verkar också som goda ambassadörer för orten. Stationen är porten till staden, och värdarna ger resenärer och besökare ett gott första intryck.



Miljö

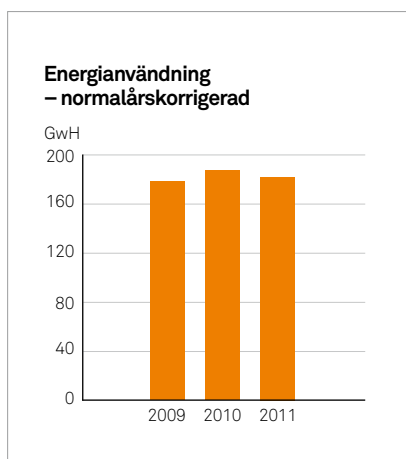
Både fastighetsbranschen och transportbranschen står inför stora miljöutmaningar. Av den totala energianvändningen i samhället står fastigheter för cirka 39 procent, samtidigt som transportbranschen svarar för cirka 25 procent av de totala växthusgasutsläppen.

För Jernhusens del innebär detta att båda de branscher där företaget verkar, måste förändras för att betraktas som hållbara. Jernhusen medverkar i denna förändring genom att tillhandahålla energieffektiv och kapacitetsmässigt tillräcklig infrastruktur i form av byggnader och anläggningar. Det övergripande målet är att öka det kollektiva resandet, föra över gods från lastbilar till tåg och samtidigt minska fastigheternas miljöbelastning.

Miljöbelastning

Järnvägssektorn har miljöbelastningar, främst historiska miljöskulder från järnvägens framväxt, men även i form av pågående problem som buller, eller ingrepp i landskap och natur vid nyetableringar. Järnvägen är idag det mest miljövänliga för längre transporter. Jernhusen arbetar med att minimera problem och åtgärda historiska skador för att minska riskerna för människor och miljö.

Jernhusen har generellt ett gammalt och slitet fastighetsbestånd. Därför fortsatte Jernhusen under 2011 med stora investeringar i byggnaderna och stödjande infrastruktur för att höja deras kvalitet och sänka energianvändningen.



Energioptimering

Jernhusen arbetar aktivt och löpande med energioptimeringsåtgärder. Arbetet sker främst genom en kontinuerlig utvärdering, där respektive förvaltare ser över byggnadernas energiprestanda och söker optimera denna tillsammans med drift-entreprenörerna. Parallellt drivs ett energioptimeringsprojekt där mer detaljerade kartläggningar av byggnaderna görs. Utifrån dessa prioriteras i första hand driftoptimering följt av återinvesteringar i tekniska system och ombyggnation.

Kallt i början, varmt i slutet

Året började mycket kallt och snörikt i Sverige. Januari och februari var markant kallare än ett normalår, varför energiförbrukningen i Jernhusens fastigheter ökade under denna period. Jernhusens kunder underhöll och avisade tåg i hög takt, samtidigt som öppettiderna på stationerna förlängdes för att resenärerna skulle slippa stå ute och frysa i väntan på sena tåg.

November och december 2011 var mildare än ett normalår vilket medförde vissa lättnader för energianvändningen under denna period. Färre tåg behövde avisas och tack vare färre förseningar behövde stationerna inte hållas öppna extra länge.

Energikällor

Jernhusen arbetade under året med driftoptimering och en bättre anpassning av anläggningarna till rådande verksamhet. Jernhusen fortsatte att endast köpa el med ursprungsgarantier från småskalig vattenkraft, biobränsleanläggningar och vindkraft.

Samtidigt minskade förbrukningen av olja med 42 procent medan användningen av gas ökade med 23 procent.

Mark

På såväl bangårdar som olika depåområden i Sverige, har marken i många fall förorenats av långvarig, tung industriell verksamhet. Kreosotimpregnering, vagnslakt, nedgrävning av avfall och lagring av slipers under 150 års tid har gett upphov till stora miljöskador.

Jernhusens fastigheter är inte undantagna från denna problematik, utan i högsta grad drabbade. Bolaget arbetar därför tillsammans med svenska staten och andra aktörer för att införa ett systematiskt angreppssätt.

Jernhusen genomförde under året flera markundersökningar, samt i samband med schaktarbeten några mindre efterbehandlingsåtgärder på fastigheter med markföroreningar. Ett exempel är en fastighet i Göteborg där man fann stora mängder olja i mark och ledningar i samband med att en hyresgäst avetablerade en tankvätt. Detta kommer att undersökas och efterbehandlas under 2012 och framåt tillsammans med hyresgästen.

Under de senaste årens genomgångar av ledningsnät på Jernhusens fastigheter hittades vid ett flertal tillfällen olja och andra föroreningar. Jernhusen har åtgärdat problemen och kartläggningen av föroreningar fortsätter under 2012.

För att minimera risken för framtida utsläpp och föroreningar arbetar Jernhusen aktivt tillsammans med sina hyresgäster för att säkerställa att tankanläggningar, transformatorer, oljecisterner och andra miljöfarliga installationer är både korrekt utformade och väl fungerande.

Kontroll av VA-nätet

Ett område som historiskt sett varit eftersatt är de interna ledningsnäten för vatten och avlopp i Jernhusens fastigheter.

Dessa nät är en potentiell miljörisk, då ett ledningsnät med en försämrad funktion kan sprida föroreningar både från ledningar till mark och från mark till ledningar. Jernhusen har tagit ett helhetsgrepp kring detta problem i ett projekt som syftar till full kontroll av ledningsnäten.

Genom systematisk filmning, kartläggning och genomförande av åtgärder återfår ledningssystemen sin funktion och miljörisker minimeras. Samtidigt tas kartunderlag och underhållsplaner fram för en god framtida skötsel och kontroll. Även olje- och fettavskiljare kartläggs och kontrolleras för att ytterligare minska eventuell miljöpåverkan. Vid utgången av 2011 hade man på 35 orter antingen slutfört eller påbörjat genomgångar enligt denna modell.

Totalprojekt

Sedan 2009 arbetar Jernhusen systematiskt med att genomföra så kallade Totalprojekt på de större stationerna.

Totalprojekt bygger på att anläggningarna genomgår en grundlig utredning utifrån potentiella energibesparingsmöjligheter. Målsättningen är att samtliga åtgärder, inte bara de lönsamma, som har en märkbar påverkan på energianvändningen ska finnas med i underlaget för att nå en minskning på 50 procent. Metoden har utvecklats inom BELOK, Beställargruppen Lokaler, där Jernhusen deltar sedan början av 2009.

Under 2011 genomfördes tre mycket lyckade projekt i Linköping, Norrköping och Skövde. Viss optimering sker fortfarande men besparingarna förväntas uppgå till cirka 50 procent. Under 2012 kommer ytterligare sju projekt att startas runt om i landet.

Medarbetare

Vid utgången av 2011 hade bolaget 239 medarbetare, vilket innebär en ökning med närmare 30 procent från föregående år. Resurs- och kompetensförstärkning skedde inom alla enheter.

I takt med att Jernhusen växer, ökar också behovet av nyrekrytering och medarbetarutveckling. Satsningar, mål och aktiviteter finns för områdena kompetensförsörjning, ledar- och specialistförsörjning, kompensation och ersättning, samt för Jernhusens attraktionskraft som arbetsgivare.

Rekryteringsbehovet är fortsatt stort och ytterligare rekryteringar planeras under de närmaste åren.

Bolagets huvudkontor ligger i Stockholm där den största delen av medarbetarna arbetar. Kontor finns även i Gävle, Göte-borg, Kiruna, Malmö, Norrköping, Solna, Sundsvall, Västerås och Örebro.

Verktyg för stresshantering

Ett försök att erbjuda mindfulness till alla medarbetare inleddes våren 2011. Syftet med kursen är att ge medarbetaren verktyg för att minska upplevelsen av stress i det dagliga arbetet, bli mer fokuserad och därmed få en lugnare livssituation.

Medarbetarsamtal

Alla medarbetare har medarbetarsamtal med sin närmaste chef minst en gång per år. Samtalet ligger till grund för medarbetarens personliga och yrkesmässiga utveckling, där också en genomgång görs av individuella mål och målluppfyllelse.

Dialog och värderingar

En gång om året reser vd och delar av ledningsgruppen runt till kontoren och träffar medarbetare i mindre grupper. Syftet med dessa träffar är att bjuda in till ett samtal kring frågor som berör bolagets strategi, utveckling och framtid.

Årets dialog genomfördes vid 12 tillfällen under perioden oktober 2011 till januari 2012.

Rörlig lönedel

Alla anställda, utom vd och övriga ledande befattningshavare, omfattas av en rörlig lönedel. Syftet är att skapa förutsättningar för att uppnå bolagets mål genom att attrahera kompetent personal, förtydliga styrningen av verksamheten samt öka motivationen. Den rörliga lönedelen består av två delar: en koncern-gemensam del och en individuell del.

Det finns två personalkategorier, varav majoriteten av medarbetarna tillhör personalkategori 1. Personalkategori 2 utgörs av 28 chefer som rapporterar till ledande befattningshavare. För personalkategori 1 gäller att maximalt en extra månadslön kan betalas ut med 50 procent baserat på det koncerngemensamma målet och 50 procent på det individuella målet. För personalkategori 2 kan maximalt två extra månadslöner betalas ut med fördelningen 25 respektive 75 procent. Under 2011 uppnåddes det koncerngemensamma målet.

Friskvård och arbetsmiljö

Samtliga medarbetare erbjuds att vartannat år göra en hälsoprofil med utökad provtagning hos företagshälsovården. Hälsoprofilen ger en indikation om medarbetarnas hälsa kopplad till arbetsmiljön. Utöver detta uppmuntras lokala initiativ inom friskvårdsområdet. Ett exempel är att 20 medarbetare i juni sprang Blodomloppet i Stockholm.

Sjukfrånvaron ökade något under 2011 och uppgick till 1,39 (1,27) procent.

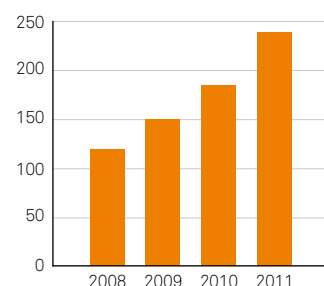
Alla chefer med personalansvar genomgår en arbetsmiljöutbildning med

Nyckeltal

	2011	2010
Antal anställda	239	187
Genomsnittlig anställningstid, år	3,6	5,5
Personalomsättning, %	8,9	10,1
Genomsnittsålder	43	43
Könsfördelning (män/kvinnor), %	57/43	58/42
Total sjukfrånvaro, %	1,4	1,3
varav korttidssjukfrånvaro, %	0,9	0,7
varav långtidssjukfrånvaro, %	0,5	0,6
Sjukfrånvaro för män, %	1,2	1,2
Sjukfrånvaro för kvinnor, %	1,6	1,4
Engagerad Medarbetarindex (ny mätning) ¹⁾	1/5	—

¹⁾ Under 2011 genomfördes en ny mätning. Ett av fem områden (att få, ge, utveckla, samverka samt leda) nådde det strategiska målet om 70 procent.

Antal anställda



certifiering i samarbete med företagshälsovården. Skyddsombud finns på arbetsplatser med fler än fem medarbetare. Jernhusen följer de lagar och regler som finns kring arbetsmiljö.

Engagerade Medarbetare

Under sommaren och hösten 2011 genomfördes en ny medarbetarundersökning som mäter medarbetarnas engagemang. Mätningen är en del i utvecklingsprocessen för att skapa förutsättningar för att Jernhusen ska vara den engagerade arbetsplatsen. Syftet med dialogen kring engagemang är att stärka varumärket och attraktionskraften, internt och externt för att säkra långsiktigt resultat och lönsamhet. Årets resultat av EMI (Engagerade Medarbetarindex) visade på ett mycket högt engagemang där man på ett av fem områden i mätningen nådde det strategiska målet 70 procent. Områdena som mäts är att få, ge, utveckla, samverka samt leda. Efter mätningen genomfördes cirka 25 workshops i hela organisationen för att arbeta vidare med resultatet och skapa en plan för åtgärder under 2012 som bibehåller och utvecklar Jernhusens medarbetare.

En jämställd arbetsplats

Jernhusen strävar efter att vara en jämställd arbetsplats, där alla medarbetare behandlas lika oavsett kön, religion, sexuell läggning eller etnisk tillhörighet. För att stödja detta finns en jämställdhetspolicy.

I 2011 års medarbetarundersökning ställdes frågor kring jämställdhet och svaren bekräftar att medarbetarna upplever en jämställd arbetsplats.



”Jag ser fram emot att fortsätta utvecklas med Jernhusen”

Åsa Dahl är en av åtta deltagare i första omgången av Jernhusens utvecklingsprogram. Under året rekryterades hon internt till tjänsten som chef för Strategisk Utveckling.

Jernhusens utvecklingsprogram UP, startade under hösten 2010 och fortsatte med en ny kull under hösten 2011. Som tidigare år har intresset varit stort och många sökte varav åtta antogs. Programmet, som är ettårigt, har till syfte att skapa interna nätverk samt insikt och motivation för utveckling inom organisationen.

Jernhusen satsar på utveckling av sina medarbetare. Förutom ledarskapsutveckling har flera företagsgemensamma utbildningar genomförts under 2011. Man har exempelvis startat ett stort program i affärsmannaskap för alla affärsutvecklare med utbildning inom exempelvis projektledning, kommunikation och finansiering.

GRI-rapport och index

Årets hållbarhetsredovisning för Jernhusenkonsoliden är den fjärde enligt Global Reporting Initiative (GRI) riktlinjer, G3.

Redovisningsprinciper och redovisningsnivåer

GRI har utformat en systematik som innefattar tre tillämpningsnivåer för hållbarhetsredovisningen. Vilken nivå som uppnås beror på hur många av de indikatorer som GRI listar som uppfylls. Jernhusen har valt att rapportera på nivå C+ och redovisar i år 14 (14) resultatindikatorer. Det finns inga väsentliga skillnader eller avvikelser i rapporteringen gentemot föregående års rapportering. Underleverantörer omfattas ej av redovisningen.

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 den övriga redovisningen, det vill säga

kalenderår. Senaste rapporten publicerades mars 2011. Rapporteringen granskas av oberoende revisorer, detta kommer även att ske framöver.

Följande frågor har varit vägledande vid prioriteringen av nyckeltal och bedömningen av vad som är väsentligt för Jernhusen att redovisa:

- Anges nyckeltalet som viktigt av någon intressent?
- Utgör nyckeltalet en viktig indikator för branschen?
- Är indikatorn kopplad till ett lagkrav, avtal eller annan överenskommelse av strategisk betydelse för bolaget?
- Mäter indikatorn en affärsmöjlighet för bolaget?
- Mäter indikatorn en risk för företaget?
- Bidrar mätning av indikatorn till att uppfylla bolagets mål inom hållbarhet?

1. Strategi och analys

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ⁹⁾
1.1	Vd-ord med bolagets vision och strategi för en hållbar utveckling och dess relevans för organisationen	HR, sid 2

2. Organisationens profil

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ⁹⁾
2.1	Organisationens namn	HR, omslag
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och tjänsterna	HR, omslag
2.3	Organisationsstruktur, inklusive rörelsegrenar, operativa bolag, dotterbolag och joint ventures	ÅR, sid 38–39
2.4	Plats för organisationens huvudkontor	HR, omslag
2.5	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen	Ej relevant ²⁾
2.6	Ägarstruktur och juridisk ägarform	HR, omslag
2.7	Marknader som organisationen är verksam på	HR, sid 3
2.8	Bolagets storlek	HR, sid 1, ÅR, sid 11–15, 53–59
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande	ÅR, sid 11, 38
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden	ÅR, sid 23

3. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ⁹⁾
3.1	Rapporteringsperiod för den redovisade informationen	HR, sid 10
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen	HR, sid 10
3.3	Rapporteringscykel	HR, sid 10
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll	HR, omslag
3.5	Process för att identifiera rapportens innehåll	HR, sid 3, 10
3.6	Rapportens avgränsning, beskrivna verksamheter	HR, sid 10
3.7	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning	HR, sid 10
3.8	Utgångspunkter för redovisning som kan ha en betydande påverkan för jämförelser mellan rapporteringsperioder och/eller mellan organisationer	HR, sid 10
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	HR, sid 10
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen	HR, sid 10
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningarna finns	HR, sid 10, 11

4. Rapporteringsparametrar

Indikator	Förklaring	Läshänvisning ¹⁾
4.1	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter såsom att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen	ÅR, sid 41–50
4.2	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör	ÅR, sid 41–50
4.3	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen	ÅR, sid 41–50
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen	ÅR, sid 41–50
4.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med	HR, sid 3
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter	HR, sid 3

EC. Ekonomisk påverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde, inklusive intäkter, rörelsekostnader, ersättning till anställda, gåvor och andra samhällsinvesteringar, balanserad vinst samt betalningar till finansiärer och regeringar	Kärn	●	HR, sid 12

EN. Miljöpåverkan

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla	Kärn	●	HR, sid 12
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla	Tillägg	●	HR, sid 12
EN5	Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar	Tillägg	●	HR, sid 12
EN6	Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt produkter och tjänster baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ	Kärn	●	HR, sid 13
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt	Kärn	●	HR, sid 13
EN18	Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning	Tillägg	●	HR, sid 13–14

LA. Anställningsförhållanden och arbetsvillkor

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region	Kärn	●	HR, sid 14
LA2	Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region	Kärn	●	HR, sid 14
LA3	Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt eller deltidsanställda. Informationen ska ges för varje större verksamhet	Tillägg	●	HR, sid 14
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	Kärn	●	HR, sid 14
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupp-tillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	Kärn	●	HR, sid 15

HR. Mänskliga rättigheter

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
HR4	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder	Kärn	●	HR, sid 15

SO. Samhälle

Indikator	Förklaring	Typ	Uppfyllandegrad	Läshänvisning ¹⁾
SO3	Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption	Kärn	●	HR, sid 15

¹⁾ HR: Hållbarhetsredovisning 2011, ÅR: Årsredovisning 2011.

²⁾ Jernhusen har endast verksamhet i Sverige.

● Helt redovisad ● Delvis redovisad

GRI-resultatindikatorer

EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

MSEK	Intressent	2011	2010	2009
Fastighetsintäkter	Kunder	1 093,7	1 013,7	867,6
Resultat från andelar i intressebolag	Intressebolag	-18,1	-9,4	-8,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Finansmarknaden	14,1	15,1	31,4
Realiserade v f fastigheter	Kunder	-50,3	-24,9	4,5
Ekonomiskt värde genererat		1 039,4	994,5	894,9
Operativa kostnader	Leverantörer	396,9	422,5	349,0
Löner och andra ersättningar till anställda	Medarbetare	202,7	151,6	123,3
Betalning till finansärer	Kreditgivare	257,8	201,7	177,3
Betalning till regeringar	Offentlig sektor/Ägare	24,7	-84,8	-70,2
Ekonomiskt värde fördelat		882,1	691,0	579,4
Kvar i bolaget		157,3	303,5	315,5
Avkastning på eget kapital, %	Ägare	4,4	12,9	1,3

EN3 Direkt energianvändning per primärenergikälla

Köpta direkta energikällor

	2011	2010	
Olja (icke förnyelsebar)	33,7	58,4	m ³ /Nm ³
	336	577	MWh
	1 210	2 076	GJ
Gas (icke förnyelsebar)	499 134	649 470	m ³ /Nm ³
	5 485	7 138	MWh
	19 746	25 675	GJ

Produktion av direkta energikällor

	2011	2010	
Värme från berg (förnyelsebar)	428	214	MWh
	1 541	770	GJ
Kyla från berg och sjö (förnyelsebar)	373	58	MWh
	1 344	209	GJ

Totalt, direkta energikällor (inkl. hyresgästernas energianvändning)

	2011	2010	
Totalt	6 623	7 987	MWh
	23 841	28 730	GJ
Varav förnyelsebart	801	272	MWh
	2 885	979	GJ
Varav icke förnyelsebart	5 821	7 715	MWh
	20 956	27 751	GJ

EN4 Indirekt energianvändning per primärenergikälla

Inköpt omvandlad energi

	2011	2010	
Elektricitet	94 646	96 591	MWh
	340 726	347 727	GJ
Fjärrvärme	69 284	90 856	MWh
	249 422	327 082	GJ
Fjärrkyla	2 242	2 641	MWh
	8 071	9 508	GJ

Primära energikällor, inköpt el¹⁾

	2011	2010	
Biobränsle	50 000	42 611	MWh
	180 000	153 400	GJ
Vind	25 000	29 419	MWh
	90 000	105 908	GJ
Småskalig vattenkraft	0	2 970	MWh
	0	10 692	GJ
Förnyelsebar energi (Trafikverkets kraftportfölj)	21 197	17 128	MWh
	76 308	61 660	GJ
Förnyelsebara energikällor, Bra Miljöval	6 000	0	MWh
	21 600	0	GJ

Andel förnyelsebara, indirekta energikällor

	2011	2010	
Elektricitet	102 197	92 128	MWh
	367 908	331 660	GJ

1) För varje kWh inköpt el inhandlas även Ursprungsgarantier eller Bra Miljöval.

EN5 Energibesparingar genom sparande och effektivitetsförbättringar

Total energibesparing, GJ

	MWh	GJ	Minskning på jämförbart bestånd jämfört med 2010, %
Summa	4 539	16 340	3,0

EN6 Initiativ för att tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster samt produkter och tjänster baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa initiativ

Pågående initiativ – Beskrivning av åtgärder för att minska energianvändningen i byggnaderna

Det arbete som pågått under de senaste åren med att strukturerat arbeta för att effektivisera Jernhusens fastighetstekniska installationer, investera i ny energieffektiv teknik och fortlöpande arbeta för att så långt som möjligt reducera användningen av fossila bränslen har fortsatt under 2011. Det löpande energieffektiviseringsarbetet som har drivits tillsammans med Jernhusens driftentreprenör har visat goda resultat under året, vilket noterats tydligast inom affärsområde Stationer där en kraftig reduktion av värmeanvändningen uppnåtts.

Arbetet med att energieffektivisera anläggningarna har genomförts med utgångspunkt i att få den befintliga tekniska utrustningen att fungera så bra och effektivt som möjligt. Detta bidrar inte endast till att reducera energianvändningen, utan är även en klart bidragande faktor till att förbättra inomhusklimatet och komforten i anläggningarna.

I det fall där den befintliga installationen inte medger ytterligare effektivisering av anläggningen utan att de tekniska installationerna först kompletteras i någon omfattning, har även dessa åtgärder genomförts. Dessa kompletteringsåtgärder genomförs för att förbättra möjligheterna att nå målen kring reducerad energianvändning och därmed minskad miljöpåverkan.

Jernhusen har även under 2011 genomfört en rad energiprojekt som komplement till det löpande optimerings- och energieffektiviseringsarbetet. Målsättningen har varit att på ett effektivt sätt uppnå en kraftfull energireduktion som inte är möjlig att uppnå på annat sätt än att genomföra tekniksiften i de fastighetstekniska installationerna.

Inom affärsområdet Stationer har arbetet med energieffektivisering skett enligt modell föreskriven av BELOK, den så kallade Totalprojektmodellen. Inom affärsområdet Depåer har även insatser gjorts inom vissa teknikområden, exempelvis inom belysningsstyrning och installation av energieffektiv belysning. Inom affärsområde Godsterminaler har statusinventeringar, inklusive energiinventering, av samtliga fastigheter påbörjats under 2011. Inventeringarna fortsätter under 2012 och kommer att ligga till grund för framtida arbete med att effektivisera mediaförbrukningen.

Redovisad besparing – Kvantifierad reduktion av energi till följd av ovan nämnda initiativ mellan 2010 och 2011

	MWh	GJ
	4 539	16 340

EN16 Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt

Redovisa redovisningsmetod – Beskrivning av hur uppgifterna har tagits fram

Miljöpåverkan beroende av den energianvändning som redovisats beräknas genom värden levererade från leverantörer eller från specifika miljövärden för utvalda energislag som olja, gas eller el.

Beräkning av utsläpp av växthusgaser till följd av fjärrvärme- och fjärrkyleanvändning sker baserat på leverantörernas uppgifter om den bränslemix som används i respektive leverantörs fjärrvärmesystem och standardvärden för de bränslen som används. Volymviktat medelvärde för Jernhusens användning av fjärrvärme ligger på 66 kg CO₂ per MWh. Som medelvärde för fjärrkyla har 18,3 kg CO₂ per MWh använts.

För beräkning av utsläpp av växthusgaser till följd av olje- och gasanvändning har standardvärden för respektive bränsletyp använts. Värden som anges är för olja 267 kg CO₂ per MWh och 205 kg CO₂ per MWh för naturgas.

Metoden för beräkning av utsläpp av växthusgaser till följd av användningen av elenergi sker baserade på uppgifter om svensk bränslemix, 100 kg CO₂/MWh.

Utsläpp från anläggningarna

Energikälla - typ	2011	2010	
Olja - direkt	90	154	ton
Gas - direkt	1 122	1 460	ton
El - indirekt	9 465	9 659	ton
FJV - indirekt	4 573	5 996	ton
FJK - indirekt	41	48	ton
Summa	15 290	17 317	

EN18 Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning

Identifiera minskning i utsläpp från alla källor – Beräknad reducering av den totala mängden CO₂. Samtliga insatser har åstadkommit på egna initiativ

Företagna initiativ – Initiativ som tagits för att minska miljöpåverkan.

Jernhusen har likt tidigare år arbetat för att reducera energianvändningen i hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att miljöpåverkan har minskat i relation till att inga insatser skulle genomförts. Inom affärsområde Depåer har samtliga oljeanläggningar konverterats till alternativa värmekällor under 2010, varför arbetet koncentrerats till affärsområde Stationer.

Liksom tidigare år är den el som Jernhusen köper in för egen användning samt till de kunder som får el levererad genom Jernhusen, köpt med ursprungsgarantier, antingen som biobränsleproducerad eller som produkt av småskalig vattenkraftproduktion och vindkraft. Detta bidrar även till utvecklingen av nya förnyelsebara energiomvandlingsanläggningar genom att verka som finansiell stimulans för ägarna. Bra Miljöval-licenser har under året köpts in för att täcka Kungsbroskhusets elbehov, vilket bidrar till att stimulera till utbyggnaden av förnyelsebar elproduktion.

I samband med att Jernhusen renoverar byggnader, eller bygger nytt, har hållbarhetsfrågan en central del i arbetet. I Jernhusens byggprojekt används därför Miljöbyggnad som ett sätt att säkerställa kvalitet på energi- och miljöprestanda. Denna ambition har tidigare tagit sig uttryck i såväl uppförandet av Kungsbroskhuset, en energisnål kontorsbyggnad i centrala Stockholm, som de totalprojekt som genomförs i Jernhusens regi runt om i landet. Totalprojekten innebär en satsning på att kraftfullt reducera energianvändningen genom att genomföra en rad effektiviseringsåtgärder som tillsammans ger en rimlig lönsamhet, även om återbetalningstiden blir längre än vad som annars ansetts intressant. Genom att acceptera en längre återbetalningstid, men samtidigt säkerställa en hållbar avkastning på investerade medel, uppnås en långsiktigt hållbar utveckling inom fastighetsbeståndet.

För att säkerställa att framtida byggprojekt också håller hög standard arbetar Jernhusen med att ta fram ett kvalitetsprogram för stadsutvecklingsprojekt där bland annat energisystem för hela utvecklingsområdet ingår. Arbetet med att planera stadsdelar stannar dock inte i väntan på detta och därför utredes möjligheter att bygga akviferer vid ett projekt i Malmö under 2011.

forts EN18

Minskning under perioden – Reducerad mängd CO₂ till följd av åtgärder inom konvertering och energieffektivisering. Räknat på jämförbart bestånd och normalårskorrigerat.

Utsläppen av växthusgaser har minskat till följd av att 2011 varit varmare än 2010 och att Jernhusens hyresgästers verksamhet är klimatberoende.

Minskning med 2 027 ton. Räknat i absoluta tal.

Minskning med 485 ton. Räknat på jämförbart bestånd och normalårskorrigerad förbrukning.

LA1 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform och region

Antal anställda

	2011	2010
Tillsvidareanställda heltid	226	175
Tillsvidareanställda deltid	11	10
Visstidsanställda heltid	2	2
Totalt	239	187

Antal konsulter

	2011	2010
Långtid heltid	12	25
Långtid deltid	5	5
Korttid heltid	2	
Korttid deltid	5	
Totalt	24	30

Antal anställda fördelade på län (inkl konsulter)

Län	2011	2010
Gävleborgs län	5	6
Norrbottnens län	1	1
Skåne län	22	16
Stockholms län	184	147
Västernorrlands län	14	16
Västmanlands län	14	11
Västra Götalands län	19	15
Örebro län	3	4
Östergötlands län	1	1
Summa	263	217

LA2 Totalt antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region

Antal avgångar under 2011

Antal anställda 31 december 2010	187
Antal nyanställda 2011	71
Antal avgångar 2011	19
Antal anställda 31 december 2011	239

Antal avgångar fördelade på åldersintervall, kön samt län

Kön	Ålders-intervall	Län	Antal	Procent
Kvinnor	<30	Stockholms län	0	0,00
	30–50	Stockholms län	3	1,41
	>50	Stockholms län	0	0,00
Män	<30	Stockholms län	0	0,00
	30–50	Stockholms län	9	4,23
		Skåne län	1	0,47
		Gävleborgs län	1	0,47
		Västernorrlands län	2	0,94
	>50	Stockholms län	2	0,94
		Gävleborgs län	1	0,47
Totalt			19	8.93

LA3 Förmåner som ges till heltidsanställd personal och som inte omfattar tillfälligt anställda

Förmåner till fast anställda

- Friskvårdsbidrag, 2 500 kr per år.
- Föräldraledighetstillägg.
- Sjuklön utfyllnad från dag 15–90.
- Bruttolöneavstående (lönevaxling) till förmån för pension och sjukvårdsförsäkring.
- Rörig lönedel till alla medarbetare (exkl vd och ledningsgruppen).
- Tjänstepension ITP.
- Alternativ ITP-lösning vid inkomst över 10ibb.
- Företagshälsovård med friskprofil vartannat år.
- Subventionerad massage.

Samtliga förmåner gäller för fast anställd personal med hel- och deltidsanställning. Konsulter kan ej erhålla nämnda förmåner.

LA7 Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region

Dagar nedan innebär arbetsdagar. Samtliga dagar räknas från första sjukdag.

	Antal tillfällen	Antal frånvarodagar
Olycksfall	0	0
Arbetsrelaterad sjukdom	2	115
Total sjukfrånvaro		811
Dödsfall	0	

LA13 Sammansättning av ledning och anställda nedbruten på kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer

Antal anställda

Totalt antal anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupper och kön.

Antalet anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och kön

	Kvinnor	Män	Totalt
Administration	14	1	15
Affärsutveckling	16	26	42
Controller	8	11	19
Ekonom	6	1	7
Försäljning	2	1	3
Förvaltning	14	34	48
Gruppchef	3	8	11
Inköp	0	2	2
Ledning	5	5	10
Marknad	10	6	16
Mellanchef	10	19	29
Projektleddare	9	16	25
Specialist	6	6	12
Totalt	103	136	239

Antalet styrelseledamöter

	Kvinnor	Män	Totalt
Styrelsen	2	4	6

Antal anställda

	2011		2010	
Kön	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
Kvinna	103	43	79	42
Man	136	57	108	58
Totalt	239	100	187	100

Åldersgrupper – Antal anställda fördelat på åldersgrupper

	2011		2010	
Åldersintervall	Antal	Andel, %	Antal	Andel, %
<30	19	8	16	9
30–50	169	71	131	70
>50	51	21	40	21
Totalt	239	100	187	100

Åldersgrupp/yrkeskategori

Antalet anställda fördelat på åldersgrupper inom respektive yrkesgrupp.

Antalet anställda i bolaget fördelat på yrkesgrupp och ålder

Yrkesgrupp	<30	30–50	>50
Administration	4	7	4
Affärsutveckling	4	31	7
Controller	3	14	2
Ekonom	2	3	2
Försäljning	0	3	0
Förvaltning	0	33	15
Gruppchef	0	11	0
Inköp	0	2	0
Ledning	0	9	1
Marknad	2	10	4
Mellanchef	1	23	5
Projektleddare	0	16	9
Specialist	3	7	2
Totalt	19	169	51

S03 Procentandel av de anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption

Antal utbildade

	0
--	---

HR4 Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder

Diskriminering – Underlag för denna punkt är Jernhusens jämställdhetsplan, jämställdhetspolicy samt underlag för kränkande särbehandling.

Inga incidenter rapporterade under 2011.

Stockholm den 20 mars 2012

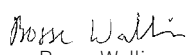
Styrelsen

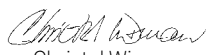

Rolf Lydahl
Ordförande

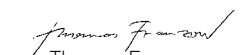

Björn Ekström
Styrelseledamot

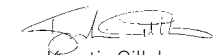

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot


Rolf Torwald
Styrelseledamot


Bosse Wallin
Styrelseledamot


Christel Wiman
Styrelseledamot


Thomas Franzon
Arbetsstagarrepresentant


Kerstin Gillsbro
Verkställande direktör


Ernst & Young AB
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Vår bestyrkanderapport har avgivits
den 20 mars 2012


Ernst & Young AB
Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning 2011

Till läsarna av Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning 2011.

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Jernhusen AB att granska innehållet i Jernhusen AB:s hållbarhetsredovisning för år 2011. Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för det löpande arbetet inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet, socialt ansvar och hållbar utveckling samt för att upprätta och presentera hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår granskning.

Granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår granskning i enlighet med RevR 6 *Bestyrkande av hållbarhetsredovisning* utgiven av FAR. En revision syftar till att uppnå en hög men inte absolut säkerhet, för att försäkra oss om att informationen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för kvantitativ och kvalitativ information i hållbarhetsredovisningen. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASB:s standarder gör revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Eftersom detta är ett kombinerat uppdrag lämnar vi våra slutsatser avseende revision och översiktliga granskning i separata avsnitt. Vårt uppdrag omfattar granskning av följande områden och syftar antingen till ett bestyrkande med hög men inte absolut säkerhet (nedan benämnt revision) eller begränsad säkerhet (nedan benämnt översiktlig granskning):

1. Vår översiktliga granskning omfattar de områden som hänvisas till i GRI-index på sidorna 10–11 och de sidor i hållbarhetsredovisningen som hänvisas till i denna innehållsförteckning.

2. Vår revision har omfattat följande information: a. nyckeltal för indirekt energianvändning, GRI-indikator EN4. Vårt bestyrkande omfattar inte de antaganden som använts eller huruvida det är möjligt för företaget att uppnå framtidsinriktad information (såsom mål, förväntningar och ambitioner). Vi har inte granskat information som Jernhusen AB redovisar på sin hemsida, www.jernhusen.se.

De kriterier som vår granskning baseras på är de delar av *Sustainability Reporting Guidelines G3*, utgiven av The Global Reporting Initiative (GRI), som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt de redovisnings- och beräkningsprinciper som företaget särskilt tagit fram och angivit. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vår översiktliga granskning har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, bland annat omfattat följande:

Genomförda granskningsåtgärder vid vår översiktliga granskning

- inhämtande av kunskap och förståelse för Jernhusen AB:s organisation och verksamhet,
- bedömning av kriteriernas lämplighet och tillämpning avseende intressenter-
nas informationsbehov,
- bedömning av resultatet av företagets intressentdialog,
- intervjuer med ansvariga chefer på utvalda enheter i syfte att bedöma om den kvalitativa och kvantitativa informationen i hållbarhetsredovisningen är fullständig, riktig och tillräcklig,
- tagit del av interna och externa dokument för att bedöma om den rapporterade informationen för år 2011 är fullständig, riktig och tillräcklig,
- utvärdering av de system och processer som använts för att inhämta, hantera och validera hållbarhetsinformation,
- utvärdering av den modell som använts för att beräkna koldioxidutsläpp,
- analytisk granskning av rapporterad information för år 2011,
- avstämning av finansiell information mot företagets årsredovisning för år 2011,
- bedömning av företagets uttalade tillämpningsnivå avseende GRI:s riktlinjer,
- övervägande av helhetsintrycket av hållbarhetsredovisningen, samt dess format, därvid övervägande av informationens inbördes överensstämmelse med tillämpade kriterier, och
- avstämning av den granskade informationen mot hållbarhetsinformationen i företagets årsredovisning för år 2011.

Genomförda granskningsåtgärder vid vår revision

Vår revision har omfattat följande
granskningsåtgärder:

- a. avstämning av redovisad information
mot interna och externa källdokument
och genomförande av detaljtester av
utvald indikator, EN4.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under
vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för
våra slutsatser nedan.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning
har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledningen att
anse att hållbarhetsredovisningen inte,
i allt väsentligt, är upprättad i enlighet
med de ovan angivna kriterierna.

Vår slutsats baserad på vår revision
grundat på vår revision anser vi att den
information i hållbarhetsredovisningen
som omfattas av vårt uppdrag, i allt
väsentligt har upprättats i enlighet med
de ovan angivna kriterierna.

Stockholm den 20 mars 2012
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Pia Bäckman
Specialistmedlem i Far



Visste du att...

...Jernhusen utsågs till årets fastighetsvärd
av Reitan 2011.

...Kungsbrohuset har uppnått tre miljöklass-
ningar; Miljöbyggnad, P-märkning och
Green Building.



Stockholm

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

Gävle

Jernhusen
Murängatan 1
802 51 Gävle

Göteborg

Jernhusen
Box 1025
405 21 Göteborg
Besök:
Drottningtorget 5

Kiruna

Jernhusen
Bangårdsvägen 3
981 34 Kiruna

Malmö

Jernhusen
Box 584
201 25 Malmö
Besök:
Centralstationen /
Skeppsbron 1C

Norrköping

Jernhusen
N. Promenaden 94
602 22 Norrköping

Solna

Jernhusen
Växlarevägen 29
170 63 Solna

Sundsvall

Jernhusen
Box 703
851 21 Sundsvall
Besök:
Landsvägsallén 8

Västerås

Jernhusen
Sigurdsgatan 33 B
721 30 Västerås

Örebro

Jernhusen
Box 1510
701 15 Örebro
Besök:
Grev Rosengatan 1

Telefon: 08-410 626 00
E-post: info@jernhusen.se

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