

2025

Årsredovisning med
hållbarhetsrapport



Innehåll

2025 i korthet	2
Det här är Jernhusen	3
Vd har ordet	4
Omvärld och marknad	6
Strategisk styrning och målstruktur	8
Strategiska mål för hållbart värdeskapande	10
Jernhusens värdekedja	15
Jernhusens arbete med väsentlighet	17
Organisation och kompetens	18
Fastigheter och projekt	19
Finansiering	25
BOLAGSSTYRNING	27
Bolagsstyrningsrapport 2025	28
Styrelse	33
Ledningsgrupp	35
Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen	38
FINANSIELLA RAPPORTER	39
Förvaltningsberättelse	40
Risker och riskhantering	43
Jernhusen och klimatförändringarna	47
Bokslut koncernen	54
Bokslut moderbolaget	60
Noter	64
Undertecknande av årsredovisningen	89
Revisionsberättelse	90
Flerårsöversikt	94
HÅLLBARHETSRAPPORT	95
Allmän information	96
Miljöinformation	100
Social information	112
Styrningsinformation	116
GRI-index	118
Granskningsberättelse hållbarhetsrapport	120
Ordlista och förklaringar	122
Kontaktinformation	125

2025 i korthet

- Utvecklingsprojekt som Park Central och Grand Central i Göteborg, utbyggnad och modernisering av Hagalunds Depå och förberedelse för utveckling av ny depåkapacitet i Arlöv löpte på enligt plan.
- Strategiskt mål för hållbart värdeskapande – Positiv kundupplevelse implementerades under 2025 och mätningar av kundnöjdhet utfördes.
- Centralstaden Stockholm var ute på samråd. Projektet är av stort nationellt intresse och ska bidra till att öka kapaciteten för tågtrafik till Stockholm och övriga Sverige.
- S&P Global bekräftade bolagets kreditbetyg, A/A-1, med stabila utsikter.
- Jernhusens gröna ramverk för finansiering uppdaterades med skarpare kriterier och behöll klassningen Dark green.
- Flera stora hyresavtal tecknades, bland annat med Mälardalstrafik AB i Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå (inflytt 2026), Westernman tecknade ett 25-årigt avtal för ny crossdock i Västerås (tillträde 2027), gymaktören STC och konsultföretaget ELU tecknade avtal i Park Central i Göteborg (tillträde 2027) och Kjell &

Finansiella nyckeltal	2025	2024
Totala fastighetsintäkter, MSEK	1 921	1 906
Förvaltningsresultat, MSEK	847	804
Överskottsgrad %	60	58,1
Belåningsgrad %	44,1	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1
Totalavkastning, %	7,6	5,8
Utdelning, MSEK	263 ¹⁾	358

¹⁾ Styrelsens förslag.

Company utökade sitt huvudkontor i Foajén i Malmö.

- Varbergs nya stationshus invigdes och vann UIC:s Railway Station Awards (UIC:s internationella designpris). Byggnaden är utformad med fokus på resenärsupplevelse och minskad klimatpåverkan.
- Även dotterbolaget Svenska Reseterminaler vann pris i kategorin "Small stations".
- En positiv nettouthyrning uppnåddes på 59 MSEK.
- Bostadsbyggrätter intill Ängelholms station avyttrades till Ängelholms kommun till ett pris om 24 MSEK.

OM DENNA RAPPORT

Jernhusens legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 40–89. Hållbarhetsinformationen i årsredovisningen har genomgått översiktlig granskning av Jernhusens revisorer, se Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten på sidan 120. 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 ARL 6:11 i enlighet med den äldre lydelsen av lagen som gällde

före den 1 juli 2024. Omfattningen av rapporten framgår av GRI-index på sidorna 118–119. Den av revisorerna granskade Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 28–38. Revisors granskning av bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidan 93. Kommentarer till resultaträkningsposter avser jämförelse med motsvarande period föregående år om inget annat anges. För balansräkningsrelaterade poster avser jämförelsen den 31 december 2024. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

27,3

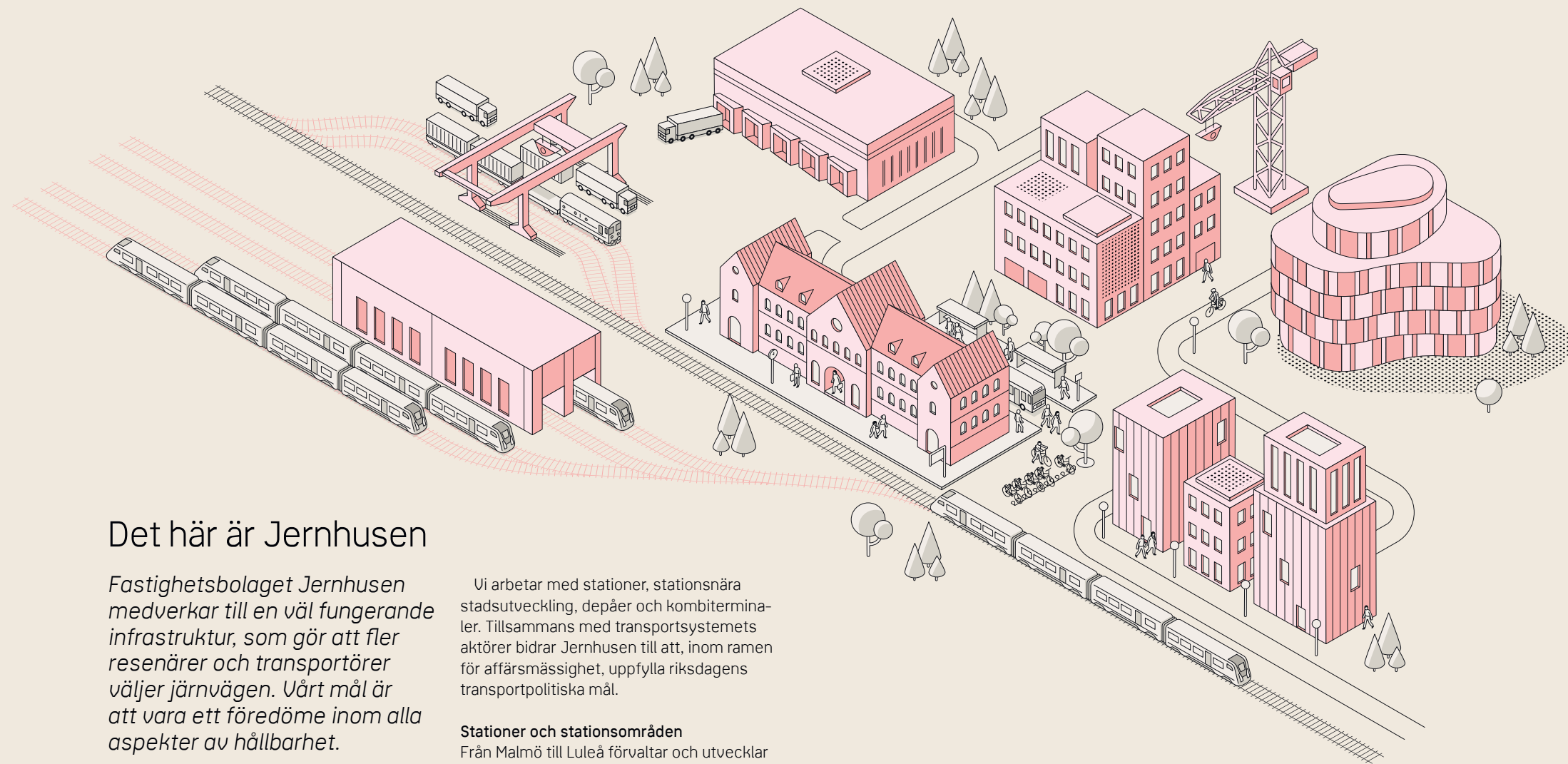
Fastighetsvärde 2025-12-31,
miljarder SEK

1,9

Totala intäkter 2025, miljarder SEK

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

Läs mer om Jernhusen
[på jernhusen.se](https://jernhusen.se)



Det här är Jernhusen

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

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

Vi arbetar med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer och kombiterminaler. Tillsammans med transportsystemets aktörer bidrar Jernhusen till att, inom ramen för affärsmässighet, uppfylla riksdagens transportpolitiska mål.

Stationer och stationsområden

Från Malmö till Luleå förvaltar och utvecklar Jernhusen 35 järnvägsstationer. Stationerna är effektiva och trygga knutpunkter för kollektivtrafiken, samtidigt som de innehåller service som butiker, restauranger och kaféer. I stationsområdena finns även kontor och hotell. Dotterbolaget Svenska Reseterminaler medverkar till att resenärer och andra besökare möts av trygga, trivsamma och funktionella väntsalor i stationer som ägs av Jernhusen eller andra fastighetsägare.

Depåer och kombiterminaler

Jernhusen förvaltar och utvecklar depåer och verksamhetslokaler på 14 orter nära de stora trafikstråken där tågfirmorna har tillgång till verkstäder. 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.

Utvecklingsfastigheter och mark

Jernhusen äger mark och byggnader med stor utvecklingspotential. Denna potential tar vi tillvara genom att driva projekt som skapar fler stationsfunktioner och kollektivtrafiknära arbetsplatser, vilket möjliggör för fler bostäder, mer godstransporter på järnväg och utökad kapacitet för tågunderhåll.

Ett händelserikt år med kunden i fokus

År 2025 har varit ett händelserikt och framgångsrikt år för Jernhusen, där vi har fortsatt öka investeringstakten inom våra kärnområden: stationer, stationsmiljöer, depåer och kombiterminaler. Vi avslutar året med ett stabilt förvaltningsresultat, sjunkande vakansgrad och positiv värdeutveckling i förvaltnings- och projektportföljen.

Vi lämnar bakom oss ett år med ett landskap präglad av både ekonomiska utmaningar och geopolitiska oroligheter i omvärlden. Utvecklingen i Tågsverige går snabbt och vi har matchat den takten genom vår aktiva förvaltning och värdeskapande projektutveckling med

kunden i fokus. När jag nu blickar tillbaka känner jag ändå en försiktig optimism – vi ser tecken på en ekonomisk återhämtning i Sverige. Marknadens prognoser pekar på en tillväxt i ekonomin vilket skapar efterfrågan i fastighetsmarknaden. Samtidigt är den geopolitiska situationen i omvärlden fortsatt mycket utmanande.

Styrande principer för verksamheten

Det gångna året har varit både intensivt och utvecklande för Jernhusen. Vi har ökat takten i arbetet med att genomföra vår strategi för att skapa hållbart värde. Våra fyra strategiska mål – lönsam tillväxt, nettonollutsläpp, säkert, sunt och tryggt samt positiv kundupplevelse – är nära sammankopplade och kräver ett helhetsperspektiv i alla våra beslut. Som vd ser jag dessa mål som ett gemensamt åtagande mellan oss, våra kunder, investerare och ägare. De fungerar som styrande principer för verksamheten och driver vårt arbete framåt. Tillsammans vägleder de både vår förvaltning

och utveckling och formar hur vi bygger framtidens Jernhusen.

Efterfrågan på resor och transporter med tåg fortsätter att öka. Prognoserna pekar tydligt uppåt och järnvägen har en central roll i Sveriges klimatomställning och konkurrenskraft. Samtidigt ställer tillväxten allt högre krav på kapacitet, robusthet och genomförandeförmåga i hela systemet. Det är i detta sammanhang Jernhusen verkar – genom att utveckla och förvalta de fastigheter som gör järnvägen möjlig att använda, underhålla och bygga ut över tid.

Våra stora projekt inom stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer och kombiterminaler har utvecklats enligt plan under året. Varbergs nya station färdigställdes och invigdes i juli med stort intresse från resenärer och boende i Varberg. Under hösten prisades den nya stationen av internationella järnvägsunionen UIC, detta genom en utmärkelse inom ramen för Railway Station Awards i kategorin Station & Urban Design. Syftet med tävlingen och priserna är att uppmärksamma världens främsta stationer inom design, funktion och hållbarhet.

I Göteborg fortskrider bygget av Grand Central och Park Central enligt plan och vi arbetar för högtryck både i Stockholm och Malmö för att möta framtidens underhållsbehov. I Hagalund moderniserar vi depåom-



Biljana Pehrsson, vd för Jernhusen.

rådet genom utveckling av befintligt bestånd och nya depåbyggnader och i Arlöv, nära Malmö, har detaljplanerna för en helt ny tågdepå nyligen vunnit laga kraft. Utvecklingen av Arlöv depå kommer att inledas redan i år, 2026. Projekten skapar långsiktigt värde och ökar kapaciteten och robustheten i järnvägen.

Stark finansiell ställning

Resultatet av vårt hårda arbete visar sig också i vår starka finansiella ställning samt positiva

“Prognoserna pekar tydligt uppåt och järnvägen har en central roll i Sveriges klimatomställning och konkurrenskraft.”

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen

“Resultatet av vårt hårda arbete visar sig också i vår starka finansiella ställning samt positiva riktning i såväl intäkter som lönsamhet.”

Biljana Pehrsson, vd Jernhusen

riktning i såväl intäkter som lönsamhet. En positiv nettouthyrning om 59 MSEK, sjunkande vakanser och fastighetsintäkter som ökade till 1 921 MSEK innebär en högre överskottsgrad än föregående år. Stort intresse för våra typer av fastigheter jämte positiv utveckling i projekt och förvaltning ger också positiva värdeförändringar om 875 MSEK. Sammantaget kan vi därför leverera en totalavkastning om 7,6 procent och en belåningsgrad om 44,1 procent vilket skapar en stabil grund för fortsatt utveckling av våra fastigheter.

Arbetet med det nya strategiska målet Positiv kundupplevelse har fördjupats under året. Genom nya arbetssätt, mätningar och ett tydligare kundfokus stärker vi relationerna med våra kunder – hyresgäster, resenärer och andra besökare. Målet är att leverera på vår vision – vi skapar attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras.

Under 2025 har vi också vidareutvecklat vårt klimatarbete. För att säkerställa att våra ambitioner är i linje med den senaste vetenskapen har vi anpassat klimatmålet till Science Based Targets Initiative. I samband med detta har målet bytt namn från Klimatneutralt till Netto-nollutsläpp. Det tydliggör vårt långsiktiga ansvar för hela värdekedjan och ger oss en mer kraftfull struktur för fortsatt omställning. Ambitionen är att få våra klimatmål validerade under år 2026.

Fokus på beredskap, säkerhet och robusthet

Det oroliga omvärldsläget har tydliggjort kraven på beredskap, säkerhet och robusthet, både fysiskt och digitalt.

Under året har dessa områden därför varit särskilt prioriterade och vi har fortsatt vårt arbete med fokus på kontinuitetsplanering, cybersäkerhet och ökad samverkan med andra aktörer.

När jag ser tillbaka på allt vi uppnått under år 2025 känner jag glädje och stolthet. Jag vill rikta ett särskilt tack till alla mina drivna och engagerade kollegor för mycket gott arbete!

Nästa era av Jernhusen

År 2026 firar Jernhusen 25-årsjubileum. Samtidigt förvaltar vi miljöer med en historia som sträcker sig nära 170 år tillbaka. Det påminner oss om vårt ansvar: att fatta beslut som håller över tid, och att utveckla platser som bär både historien och framtiden. Jubileet blir ett tydligt avstamp för nästa era av Jernhusen.

Jag ser fram emot att tillsammans med Jernhusenkollegor, kunder, ägare, samarbetspartners och investerare fortsätta vår resa och utveckla miljöer som möjliggör hållbart resande och transporter på järnvägen – i dag och för kommande generationer.

Biljana Pehrsson
vd Jernhusen



Omvärld och marknad

År 2025 har kännetecknats av fortsatt geopolitisk oro och makroekonomisk volatilitet. Strukturella förändringar inom fastighetsmarknaden och transportsektorn har skapat både nya möjligheter och betydande utmaningar. Samtidigt har järnvägens roll i ett robust transportsystem blivit allt tydligare.

Politisk instabilitet och krav på beredskap

Det politiska omvärldsläget har präglats av instabilitet och osäkerhet. Såväl det militära som det civila försvaret är under kraftig uppbyggnad. Nya lagar och direktiv för att stärka samhällets motståndskraft påverkar i allt större utsträckning aktörer inom transport- och fastighetssektorn. Utvecklingen betonar betydelsen av att samhällsviktiga funktioner fungerar robust i tider av ökande krav på beredskap. Som fastighetsägare inom järnvägssystemet har Jernhusen en viktig roll i att bidra till en fungerande och motståndskraftig samhällsinfrastruktur.

Järnvägens växande betydelse

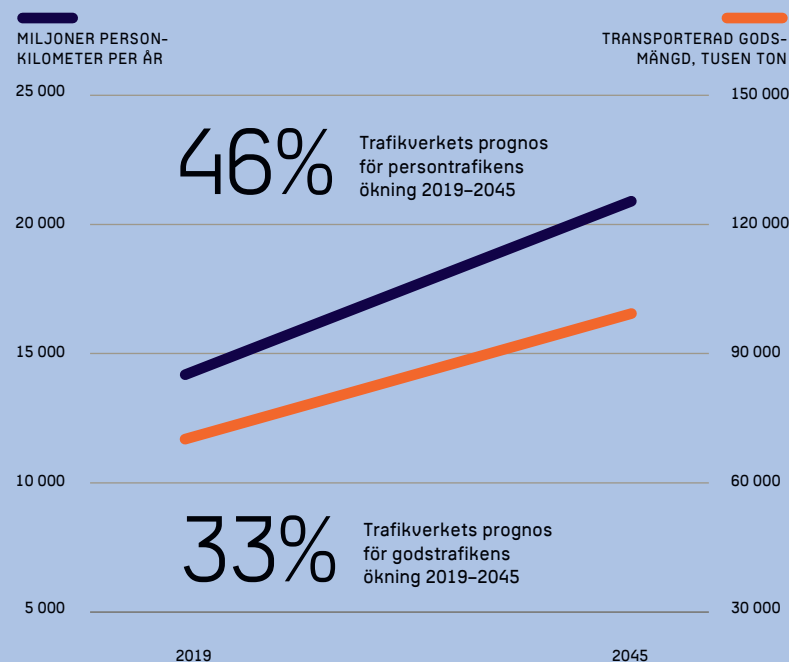
Resandet med tåg har fortsatt att öka, särskilt inom regional kollektivtrafik och i storstadsområden. Enligt Trafikverkets basprognos förväntas persontrafiken på järnväg öka med 46 procent mellan 2019 och 2045, medan godstrafiken beräknas öka med 33 procent. Denna utveckling drivs av förändrade resmönster, medvetna politiska satsningar och internationella infrastruktursatsningar som Fehmarn Bält - förbindelsen mellan Tyskland och Danmark. Förbindelsen väntas påverka trafiken i södra Sverige och stärker Jernhusens satsning i Arlöv som en attraktiv etableringspunkt för framtidens järnvägstrafik.

Stora infrastruktursatsningar

Den elektrifierade järnvägen är ett transportmedel med mycket låg klimatpåverkan per person- och tonkilometer jämfört med andra transportmedel. I ljuset av de eskalerande klimatförändringarna stärks järnvägens roll som en central del av framtidens mobilitet.

Trafikverkets förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037 innebär omfattande satsningar, där nära 80 procent av investeringarna är järnvägsrelaterade. Planen speglar en växande insikt om att järnvägen inte bara är ett tekniskt system, utan en samhällsbärande funktion som möjliggör transpor-

Prognos för person- och godstrafikens utveckling



Källa: Trafikverkets basprognoser 2024-04-02

ter med låg klimatpåverkan, regional tillväxt och ökad tillgänglighet. Ett konkret exempel är den planerade upprustningen av Tomte-boda bangård, som möjliggör ombyggnaden av Stockholm Centralstation – en åtgärd som inte bara ökar kapaciteten i huvudstaden, utan är avgörande för att hela Sveriges tågssystem ska fungera effektivt. Satsningen är en del av ett större sammanhang där järnvägen ses som ryggraden i ett integrerat transportsystem. Jernhusen samarbetar med Trafikverket i det fortsatta utredningsarbetet och ser positivt på att planeringen nu tar sikte på att skapa ett robust beslutsunderlag för utvecklingen av Stockholm Centralstation inom ramen för framtida infrastrukturplanering.

Samverkan för ökad genomförandekraft

Under 2025 har järnvägstrafiken utvecklats positivt, med förbättrad punktlighet och ökad samordning inom branschen. Järnvägsbranschens Samarbetsforum (JBS), i vilket Jernhusen ingår, har stärkt sin genomförandeförmåga genom rekrytering av en generalsekreterare. Det skapar förutsättningar för ett mer kraftfullt genomförande av färdplanen mot en gemensam vision för framtidens mobilitet.

Fastighetsmarknaden återhämtar sig

Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2025 visat tecken på återhämtning med ett ökat intresse från investerare. Lägre räntor och förbättrade finansieringsvillkor har stärkt marknadens attraktivitet, särskilt inom bostäder och logistik. Samtidigt kvarstår utmaningar inom kontorssegmentet. Hyresgäster efterfrågar i allt högre grad mindre och mer flexibla lokaler, vilket pressar uthyrningen. Trots utmaningarna förblir centralt belägna och tillgängliga kontor relativt motståndskraftiga, och Stockholm fortsätter att attrahera den bredaste basen av hyresgäster. Inom Food & Beverage stabiliseras läget tack vare stärkt köpkraft. Dagligvaruhandeln visar positiv tillväxt trots inflation. Restaurangsegmentet är mer ansträngt, men snabbmat och trafiknära restauranger går starkt.

En robust aktör i en föränderlig tid

Jernhusen har under 2025 fortsatt att utveckla attraktiva och hållbara platser i direkt anslutning till järnvägen. Bolagets långsiktiga strategi och robusta position gör det väl rustat att möta framtidens utmaningar – i en marknad som indikerar en positiv tillväxt och stabilare finansiella marknader under 2026.



Strategisk styrning och målstruktur

Med en tydlig strategi och ett långsiktigt ägande skapar Jernhusen värde i järnvägsnära fastigheter med starka flöden. Vi förenar affärsmässig tillväxt med samhällsnytta genom att, med kunder och resenärer i fokus, verka för att fler ska välja att resa och transportera gods med tåg.

Affärsidé och vision

Vår affärsidé bygger på att vi skapar hållbar tillväxt med god lönsamhet för kunder, medarbetare, ägare, samhälle och andra intressenter, genom aktiv förvaltning och värdeskapande utveckling av kommersiella fastigheter vid järnvägen. Vi medverkar till en välfungerande infrastruktur där fler resenärer och transportörer väljer järnvägen.

Vår vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras och våra fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande styr oss mot vår vision.

Strategiska mål för hållbart värdeskapande

Statens ägarpolicy, som uppdaterades 2025, tydliggör de sju principerna för styrning av

statligt ägda bolag. Med dessa principer som grund har ägaren satt en tydlig målsättning på alla statligt ägda bolag om hållbart värdeskapande. Utifrån detta, och i linje med Jernhusens vision, har styrelsen beslutat om strategiska mål som ska vägleda verksamheten framåt. De ekonomiska målen är med anledning av uppdaterad ägarpolicy en del av strategiska mål och beslutas därmed av styrelsen.

Alla fyra strategiska mål följs upp löpande genom KPI:er.

Målet Lönsam tillväxt är grunden för vår långsiktiga ekonomiska stabilitet. Inom detta mål finns fyra ekonomiska mål. Tre av dem – belåningsgrad, räntetäckningsgrad och utdelning – säkerställer de finansiella förutsättningarna för en stabil affär över tid. Det fjärde, totalavkastning, används i den operativa verksamheten för att mäta vår lönsamhet, som är avgörande för affärens långsiktiga stabilitet.

Målet Säkert, sunt och tryggt innebär en hög ambition på trygghets- och säkerhetsområdet, inklusive cybersäkerhet och beredskap.

Positiv kundupplevelse fokuserar på att förstärka och tydliggöra kunderbjudandet och leverera på vårt kundlöfte.

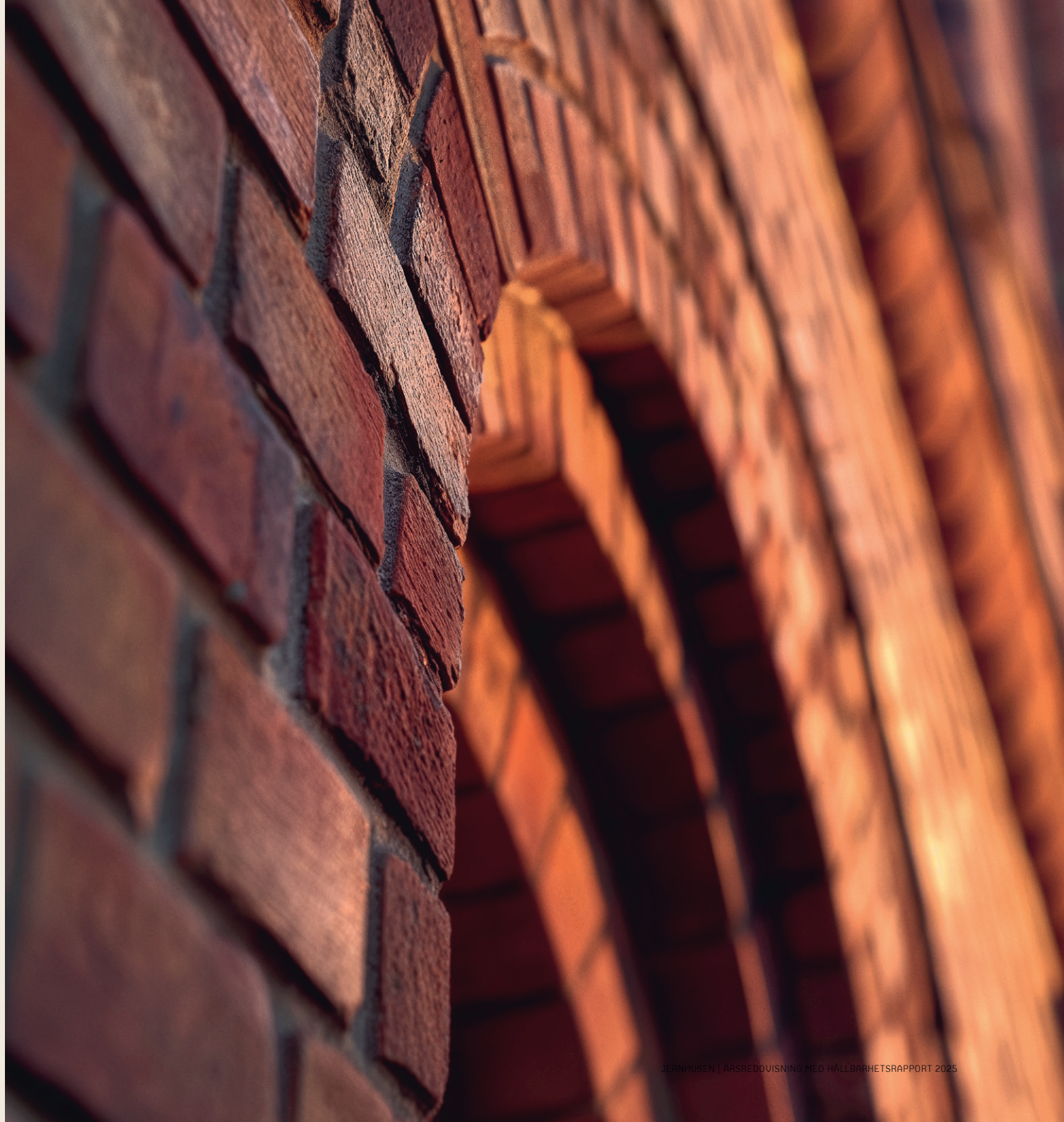


Vårt klimatmål har omarbetats under året, och innebär från 2026 att vi ska nå Nettonoll-utsläpp senast år 2045. Läs mer om förändringen på [sidan 13](#).

Sju principer som vägleder oss

De strategiska målen stödjer de sju principerna i statens ägarpolicy. Principerna fungerar som en kompass för hur statligt ägda bolag ska agera – med ansvar, transparens och långsiktighet. De innebär att bolag med statligt ägande:

- Agerar affärsmässigt
- Har en god bolagsstyrning
- Genererar hållbart värdeskapande
- Har långsiktiga ambitioner och god omställningsförmåga
- Präglas av säkerhetsmedvetenhet och bidrar till landets beredskap för kris och krig
- Betalar rimliga och väl avvägda ersättningar
- Agerar transparent i förhållande till sina intressenter



Lönsam tillväxt



7,6

UTFALL TOTALAVKASTNING 2025

Genomsnittlig totalavkastning för de senaste tio åren är 6,5 procent. Vårt mål är en totalavkastning om minst 6,0 procent över en konjunkturcykel.

Jernhusen ska över tid skapa lönsam tillväxt. För att uppnå detta krävs både en marknads- mässig avkastning och finansiell motståndskraft och riskhantering. Genom växande kassaflöden och värdetillväxt uppnår vi vårt mål om minst 6 procent totalavkastning över en konjunkturcykel. För att säkerställa en långsiktig och robust affär har vi därtill tre mål för kapitalstruktur – belåningsgrad, räntetäckningsgrad och utdelning. Tillsammans utgör dessa mål grunden för affärens långsiktiga stabilitet.

Effektiv förvaltning

Genom en kostnadseffektiv och kundorienterad förvaltning skapar vi förutsättningar för att höja driftnettot och därmed stärka direktavkastningen. Samtidigt utvecklar vi vårt befintliga bestånd för att möta framtidens affär och krav vilket bidrar till en positiv värdetillväxt.

Klimatpåverkan och energieffektivitet

Vi tror att fastigheter med låg klimatpåverkan och hög energieffektivitet kommer att vara konkurrenskraftiga över tid. Därför investerar vi i solceller, energieffektivitet och smart fastighetsteknik. Dessa satsningar leder till lägre driftkostnader och bättre service för våra hyresgäster. I våra projekt minskar vi klimatpåverkan genom lägre klimatavtryck i materialval och ökat återbruk.

Robusthet och motståndskraft

Inom Jernhusens fastighetsbestånd bedrivs verksamhet som är en del av den samhällsviktiga funktionen transporter. Jernhusen har ett ansvar att säkerställa verksamhetens robusthet. Genom kontinuitetsplanering, cybersäkerhet och tekniska åtgärder – som reservkraft på större stationer och depåer – ökar motståndskraften mot störningar och kriser och säkerställer därmed avkastningen långsiktigt.

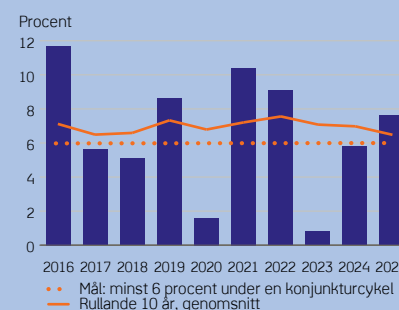
Projektutveckling som driver tillväxt

En viktig drivkraft för lönsam tillväxt är vår projektutvecklingsportfölj. Här identifierar och realiserar vi utvecklingsmöjligheter i vårt befintliga bestånd – från strategisk nybyggnation till ombyggnation och kvalitetshöjande åtgärder. Dessa insatser bidrar inte bara till att öka fastigheternas värde, utan stärker också deras långsiktiga konkurrenskraft.

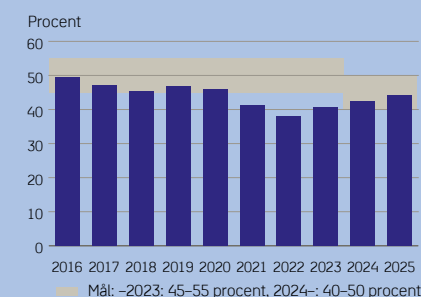
Parallellt skapar värdetillväxt och stabila kassaflöden förutsättningar att bibehålla en belåningsgrad inom målet, det vill säga mellan 40 och 50 procent och en räntetäckningsgrad över 2 ggr, och vi säkerställer löpande utdelning till vår ägare. Detta gör oss finansiellt hållbara över tid och stärker vår förmåga att nå vår vision.

Övergripande ekonomiska mål

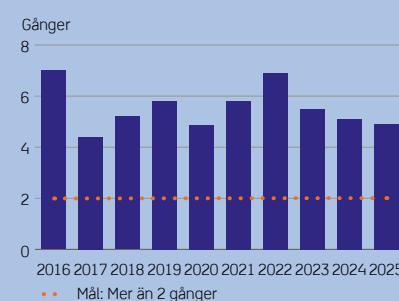
TOTALAVKASTNING



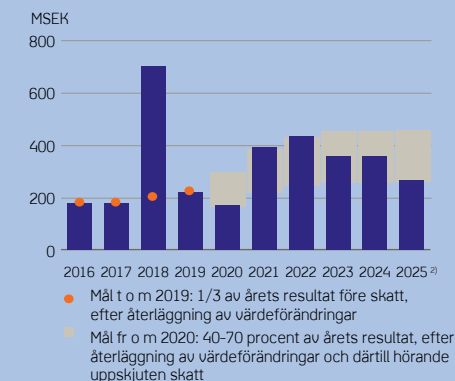
BELÅNINGSGRAD



RÄNTETÄCKNINGSGRAD



UTDELNING



Säkert, sunt och tryggt för alla



0

INGA ALLVARLIGA OLYCKOR 2025

Utfall 2025 uppgick till 0 allvarliga olyckor. Vårt mål är Noll personer allvarligt skadade.

Jernhusens strategiska mål Säkert, sunt och tryggt innebär att ingen ska skadas eller uppleva otrygghet i eller omkring våra fastigheter. Det omfattar medarbetare, kunder, entreprenörer, resenärer och besökare av våra fastigheter och projekt. Säkerhetsarbetet bedrivs utifrån fyra definierade roller: fastighetsägare, arbetsgivare, byggherre och infrastrukturförvaltare. För Jernhusen är det grundläggande att både vi och våra samarbetspartners ska säkerställa goda arbetsvillkor och motverka arbetslivskriminalitet.

Trygghet i stationsmiljöerna

Varje dag rör sig cirka 500 000 människor genom våra stationsbyggnader och de omkringsliggande områdena. Jernhusen tar ett helhetsansvar för tryggheten i stationsmiljöerna. Genom lokal samverkan, trygghetsvandringar och uppgraderad kamerabevakning har tryggheten stärkts på flera stationer. Samarbete med polis, kommuner och regioner är centralt för att skapa trygga platser genom förebyggande arbete och snabbt kunna agera vid händelser.

Beredskap och cybersäkerhet

Med utgångspunkt i Jernhusens fastigheter inom den samhällsviktiga funktionen transporter och som en del av det svenska totalförsvaret har bolaget under året identifierat och

Utfall

	2025	2024	2023
Antal allvarligt skadade	0	0	1

Mål: Inga allvarligt skadade i eller omkring våra fastigheter.

genomfört åtgärder för att stärka motståndskraften mot störningar. Fokus har legat på kritiska funktioner såsom strömförsörjning och säker tågtrafik på depåområden vid strömlös kontaktledning. Arbetet är en del av bolagets kontinuitetsplanering för att säkerställa verksamhetens robusthet i händelse av kris.

Jernhusen deltar aktivt i branschgemensamma forum för beredskap och civilt försvar. Dessa samarbeten bidrar till att stärka transportsystemets förmåga att hantera samhällsstörningar, upprätthålla viktiga funktioner även vid höjd beredskap och bidra till att stärka det svenska totalförsvaret.

Under året har vi även stärkt cybersäkerheten. Vi har anpassat oss till den nya cybersäkerhetslagen (NIS2) och stärkt processerna för incidenthantering och kontinuitetsplanering för att säkerställa driften även vid störningar. Vi arbetar systematiskt med att identifiera och hantera cyberhot. Organisationen utbildas kontinuerligt i informations-säkerhet för att höja medvetenheten och att förebygga och hantera incidenter.

Jernhusen utvecklar kontinuerligt säkerhetsarbetet i takt med ett föränderligt omvärldsläge.



Positiv kundupplevelse



72

UTFALL NKI 2025

Utfall NKI 2025 uppgick till 72. Vårt mål för år 2030 är att uppnå ett NKI över 80 och ett NRI över 70.

Det strategiska målet Positiv kundupplevelse har implementerats under hela 2025 och innebär ett fördjupat arbete med att integrera kundperspektivet i hela verksamheten. Ett systematiskt arbetssätt för kontinuerliga förbättringar har etablerats, med nya metoder för att mäta och följa upp kundupplevelsen hos hyresgäster, resenärer och besökare.

Kundcentrerad utveckling

Insikter från djupintervjuer med kunder har omsatts till konkreta åtgärder med fokus på bemötande, kommunikation och ökad tydlighet i processer. Genom att stärka kundperspektivet i centrala arbetsflöden har vi skapat bättre förutsättningar för enhetliga leveranser och högre kvalitet i kunddialogen. Jernhusen har under 2025 infört kundansvariga för flera av våra största kunder, vilket skapar kontinuitet och ett helhetsgrepp om kundens behov. Parallellt har vi under året stärkt den kommersiella kapaciteten genom att förstärka organisationens fokus mot ett mer kundcentrerat arbetssätt. Syftet är att fördjupa förståelsen för våra kunders behov och därigenom skapa mervärde.

Mätning och digitalisering

Med start 2025 infördes ett strukturerat arbetssätt med årliga mätningar av Nöjd Kund Index (NKI), Fastighetsbarometern och Nöjd Resenärs Index (NRI), kompletterade med

Utfall

	2025	2024	2023
NKI	72	64	n/a
NRI	70	n/a	n/a

Mål för 2030: NKI över 80 och NRI över 70.

djupintervjuer. 2025 uppnåddes ett NKI på 72 och ett NRI på 70 vilket ger en stabil utgångspunkt för fortsatt utveckling mot målet om ett NKI över 80 och ett NRI över 70.

Digitalisering är en nyckelfaktor i kundarbetet. Genom vår färdplan för digitalisering har vi etablerat en enhetlig plattform för datadrivet beslutsfattande, utvecklat digitala tvillingar och implementerat AI-stöd för ökad effektivitet och servicekvalitet. Kombinationen av fysisk närvaro och digitala verktyg skapar bättre förutsättningar för dialog och snabb återkoppling till våra hyresgäster, vid till exempel felanmälان.

Fortsatt riktning i kundarbetet

Inför 2026 fortsätter vi att utveckla arbetet med att fördjupa metodiken för kundcentrering, kunderbjudande och kundlöfte. Vi breddar användningen av digitala verktyg och stärker kopplingen mellan insikter och konkreta åtgärder. Med positiv kundupplevelse som vägledande princip fortsätter Jernhusen att skapa platser där kundfokus driver både affären och kundnyttan framåt.



Nettonollutsläpp



10 168

UTSLÄPP I FÖRVALTNINGEN

ton CO₂e
Vårt mål för år 2030 är att nå en klimatpåverkan i förvaltningen på 6 000 ton CO₂e vilket är en halvering från 2020. Utfallet innebär en minskning på 16 procent relativt basåret.

Jernhusen har sedan 2020 haft som målsättning att uppnå en klimatneutral värdekedja senast 2045 med en halvering av klimatpåverkan till 2030 jämfört med 2020. Målet togs fram under 2019 för att vara förenligt med med globala och nationella klimatmål som syftar till att begränsa den globala uppvärmningen till maximalt 1,5 grader.

För att säkerställa fortsatt linjering med vetenskapen har vi under året arbetat med att anpassa klimatmålet till Science Based Targets initiatives (STBi) nya bilaga för bygg- och fastighetsbranschen. Resultatet är en ny målstruktur i enlighet med SBTi. Målstrukturen har implementerats i Jernhusens affärsplan för 2026-2030 med de föreslagna målnivåerna. I utfallstabellen rapporteras i tillägg utfall på det nya projektmålet. Övriga nya mål kommer att presenteras i första kvartalsrapporten. Jernhusen har även åtagit sig att ansöka om vetenskapligt validerat klimatmål inom 24 månader. Ambitionen är att erhålla det validerade klimatmålet under 2026.

För att nå det strategiska klimatmålet har Jernhusen sedan 2021 en omställningsplan som uppdateras löpande. Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen finns att läsa på [Jernhusens hemsida](#).

Jernhusen beräknar och rapporterar sin klimatpåverkan enligt GHG-Protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Vi tar ansvar för våra

Utfall

	2025	2024	2023
Utsläpp i förvaltningen, ton CO ₂ e	10 168	11 255	11 357
Utsläpp i pågående projekt, kg CO ₂ e/BTA	376	i.u.	i.u.
Utsläpp i färdigställda projekt, kg CO ₂ e/BTA	291	417 ¹⁾	i.u.

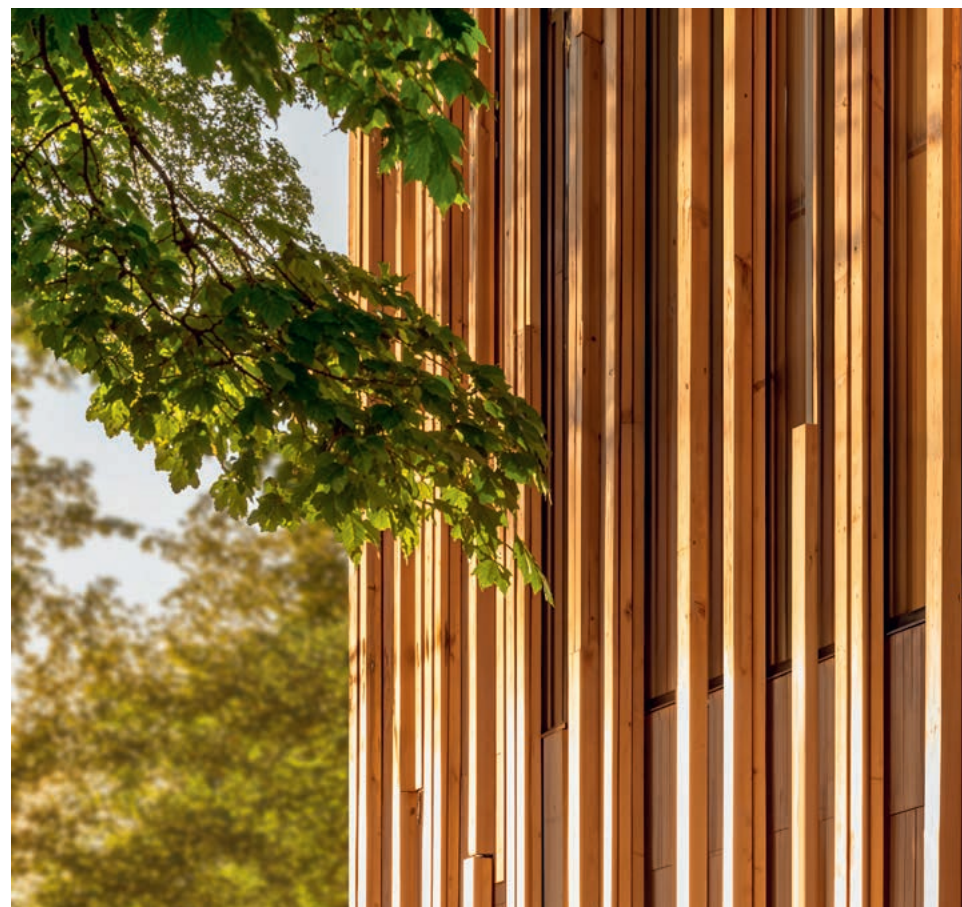
Mål 2030: Utsläpp i förvaltningen och pågående projekt på 6 000 ton CO₂e respektive 135 kg CO₂e/BTA (enligt målstruktur för 2025) och för utsläpp i färdigställda projekt 255 kg CO₂e/BTA.

¹⁾ Basårsvärde för färdigställda projekt.

fastigheters hela livscykel och alla utsläpp som uppstår till följd av vår affär. Det innebär att klimatavtryckets omfattning avgörs av våra egna arbetssätt i kombination med hyresgästernas verksamhet och efterfrågan på lokaler och infrastruktur. Läs mer om Jernhusens klimatrapporering på [sidorna 101-104](#).

Klimatpåverkan i projektverksamheten

Byggnation och underhåll står för största delen av Jernhusens totala klimatpåverkan. Den projektintensiva fas vi är inne i medför under en period högre koldioxidutsläpp jämfört med tidigare förvaltningsinriktad verksamhet. För att minska utsläppen styrs projektverksamheten på nyckeltalet växt-husgaser per kvadratmeter, beräknat som kg CO₂e/BTA. Läs mer om Jernhusens projekt på [sidorna 19-24](#).



UTSLÄPP I PÅGÅENDE PROJEKT

kg CO₂e/BTA

Vårt mål för år 2030 är att nå en klimatpåverkan i projektverksamheten på 135 kg CO₂e/BTA, vilket är en bedömd halvering från 2020.

Genom att minska utsläppsintensiteten i varje projekt kan vi effektivt bidra till att minska de samlade utsläppen över tid. Klimatarbetet i projekten inriktas främst på:

- Rätt materialval för att reducera klimatpåverkan, särskilt gällande betong och stål.
- Optimerad materialanvändning genom noggrann planering och behovsanpassning.
- Återbruk i stor skala samt cirkulärt förhållningssätt vid gestaltning och planering.
- Minskat avfall genom bättre planering, minskat spill och bättre sortering.
- Fossilfri och låg energianvändning under byggnationen.

Återbruk i förvaltningsprojekt

Under 2025 har vi fortsatt att integrera återbruk som en naturlig del i våra förvaltningsprojekt, med målet att minska klimatpåverkan och främja cirkulärt byggande. Vid rivning av uttjänta byggnader i Hallsberg har cirka 30 000 tegelstenar tagits tillvara, varav delar används för ombyggnad i Västerås Västra Depå. Resterande tegel kommer användas vid utveckling av Örebro CV Depå. Även dörrar, ventilationsaggregat och bodar byggda av återbrukat material har fått nytt liv i andra projekt. För att minska klimatpåverkan och kostnader har Jernhusen dessutom återanvänt begagnade spårväxlar, slipers och räl – vilket medfört betydande materialbesparingar jämfört med nyinköp.

Solcellsstrategi och fokus biologisk mångfald

Till 2025 fastslog Jernhusen ett nytt mål i affärsplanen: att till år 2030 producera egen el motsvarande 15 procent av den totala elanvändningen i fastighetsbeståndet, huvudsakligen genom solceller. Under året har arbetet intensifierats med att ta fram en solcellsstrategi, en utrullningsplan för kommande installationer samt genomföra hållfasthetskontroller av taken. Att öka andelen egenproducerad el är en viktig del i färdplanen och bidrar till att minska klimatpåverkan från energianvändningen. Läs mer om Jernhusens arbete med solceller på [sidan 100](#).

Jernhusen antog också under året en [Plan för biologisk mångfald](#), som beskriver hur arbetet ska bedrivas för att den biologiska mångfalden ska kunna bevaras och stärkas på våra fastigheter. Genom att bevara och utveckla gröna och artrika miljöer inom fastighetsbeståndet främjas ekosystemtjänster som vattenreglering, mikroklimatkontroll och kolbindning, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan. Dessa insatser främjar också både fysisk och psykisk hälsa hos hyresgäster, resenärer, besökare och medarbetare och bidrar till ökad trygghet och trivsel. Planen omfattar hela värdekedjan men fokus är till en början vårt eget fastighetsbestånd, och bygger på hänsynshierarkin: undvika, minimera, restaurera och kompensera påverkan på naturen.



Jernhusens värdekedja

Vårt uppdrag och våra strategier styr vad vi arbetar med och hur vi gör det. De står i centrum i Jernhusens värdekedja.

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

Ett system med stort samhällsvärde

Med fastigheter som är en del av det svenska järnvägsnätet har Jernhusen en viktig roll i Sveriges transportsystem. Vår verksamhet bidrar till att öka det kollektiva resandet och godstransporter på järnväg och är därigenom en del av ett system som skapar stort värde, både nationellt, regionalt och lokalt. Våra depåer möjliggör effektivt tågunderhåll och skapar förutsättningar för att rena och välfungerande tåg avgår i tid. Genom våra kombiterminaler möjliggör vi överflyttning av gods från lastbil till järnväg. Det bidrar till minskade utsläpp då järnvägstransporter har betydligt lägre koldioxidutsläpp per transporterat ton och kilometer än lastbilar. Våra 35 stationer och Svenska Reseterminalers cirka 135 väntsalar är en del av många människors

vardag, både som handelsplatser och som viktiga knutpunkter. För våra ägare och finansierer skapar vi värde genom att säkerställa en stabil och långsiktig avkastning.

Från råmaterial till värdeskapande fastigheter

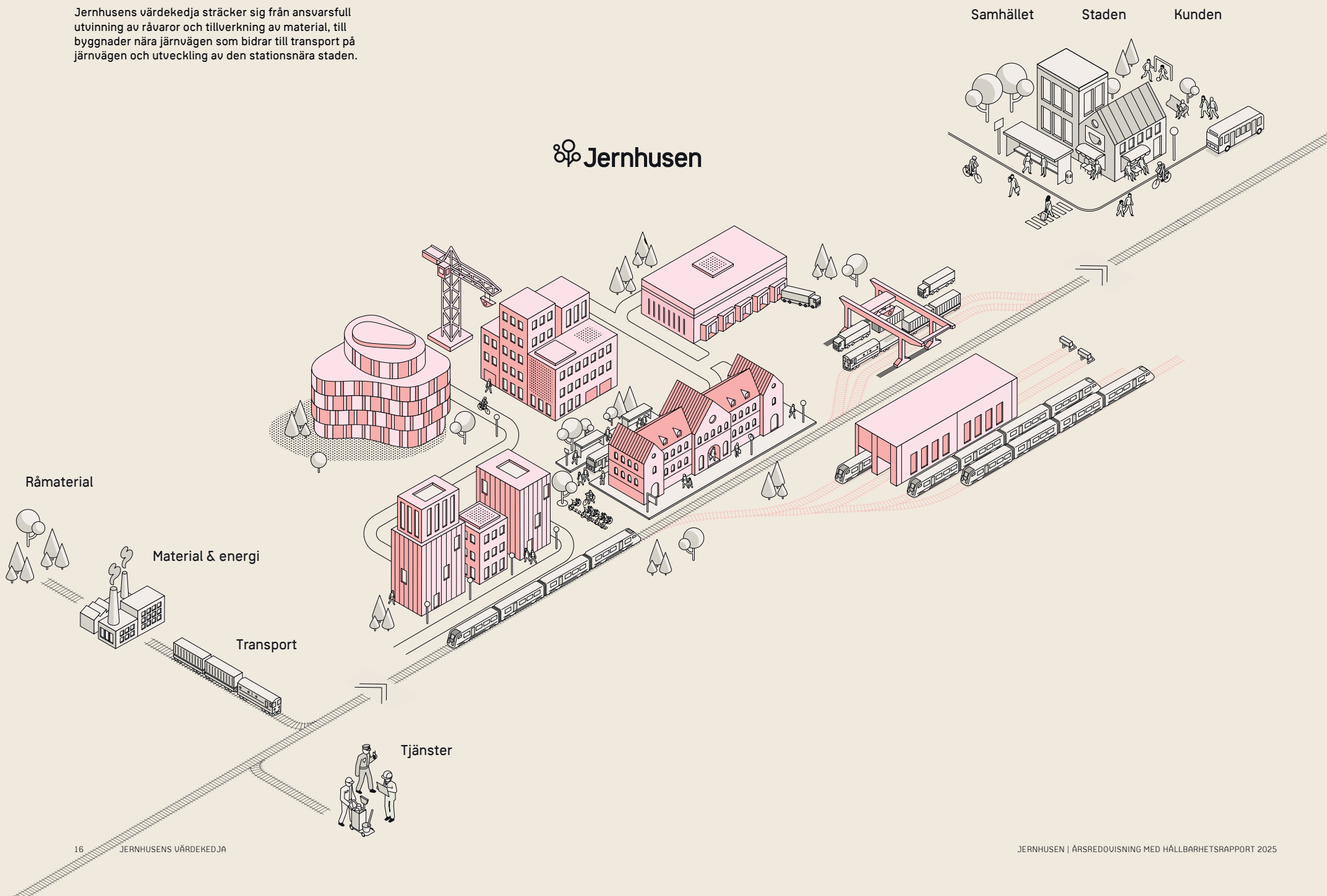
Jernhusen är beroende av resurser, produkter och tjänster för att kunna förvalta och utveckla stationer, depåer, kombiterminaler, kontor och hotell. Inom projektverksamheten är byggföretag och material- och produktleverantörer viktiga samarbetspartners. Inom förvaltningsverksamheten samarbetar vi med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

Jernhusens medarbetare har unika kompetenser och specialistkunskaper kopplade till fastighetsutveckling, förvaltning och järnvägsinfrastruktur och bidrar dagligen till att skapa värde för både Jernhusen och våra kunder. För medarbetarna finns goda möjligheter att växa och trivas. Läs mer om Jernhusens medarbetare på [sidan 18](#) och om Jernhusens värdekedja på [sidorna 96–97](#).



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

Jernhusen



Jernhusens arbete med väsentlighet

Jernhusen identifierar sina mest väsentliga hållbarhetsfrågor genom att analysera bolagets påverkan på omvärlden samt de risker och möjligheter som uppstår genom omvärlden.

Under 2025 uppdaterades den väsentlighetsanalys som gjordes året innan som en del av det förberedande arbetet inför den då aktuella CSRD-rapporteringen. Syftet var att säkerställa att de hållbarhetsfrågor som identifierats som mest väsentliga fortsatt är aktuella. Väsentlighetsanalysen utgår från Jernhusens värdekedja. Resultatet visar att sex hållbarhetsområden fortsatt är väsentliga; klimatförändringar, cirkulär ekonomi, biologisk mångfald, medarbetare i bolaget och i värdekedjan, samt ansvarsfullt företagande. De väsentliga hållbarhetsområdena omfattas till stor del av Jernhusens befintliga strategiska mål för hållbart värdeskapande. Att minska klimatpåverkan, arbeta cirkulärt och tillgodose säkra, sunda och trygga miljöer är sedan tidigare centrala delar av Jernhusens dagliga verksamhet. Arbetet med biologisk mångfald kommer att intensifieras under kommande år, där en [Plan för biologisk mångfald](#) beslutades

under det gångna året. Läs mer om Jernhusens väsentlighetsanalys och väsentliga hållbarhetsområden på [sidan 99](#).

Intressentperspektiv som drivkraft

Intressentdialogen är en kontinuerlig process och ett centralt verktyg för att fånga upp nya insikter och förväntningar, samt säkerställa att vi förblir relevanta för våra intressenter. I linje med det nya strategiska målet Positiv kundupplevelse har Jernhusen under året fördjupat dialogen med kunderna för att bättre förstå deras behov och förväntningar. Ett nytt arbetssätt har införts för att följa upp kundnöjdhet och relationer, vilket bidrar till att omsätta insikter i konkreta förbättringar av erbjudanden, service och miljöer. Genom att integrera dessa perspektiv i väsentlighetsanalysen stärks kopplingen mellan hållbarhetsarbetet och affärsutvecklingen. Läs mer om Jernhusens intressenter och intressentdialog på [sidan 98](#).



Organisation och kompetens

Vår breda verksamhet bygger på medarbetarnas kompetens, engagemang och trygghet. Det är grunden både i vår dagliga förvaltning och i de utvecklingsprojekt som driver Jernhusens långsiktiga värdeskapande. En kompetent organisation är central för att vi ska nå våra strategiska mål.

Ett diversifierat fastighetsbestånd med stationer, stationsnära stadsutveckling, depåer och kombiterminaler kräver en stor bredd av olika specialistkompetenser. I bolaget finns bland annat fastighetsförvaltare, projektledare, affärsutvecklare, spår- och elförvaltare, arkitekter och trafiksäkerhetssamordnare. Denna bredd är avgörande för att genomföra de planerade utvecklingsprojekten och för fortsatt tillväxt inom förvaltningsaffären.

Rekommendationsindex eNPS ökade med 12 enheter från +31 till +43, vilket är långt över benchmark om +15.

För att möta framtidens krav är det centralt att medarbetarna har rätt kompetens och kontinuerligt vidareutvecklar sin kompetens. Under året har prioriterade målgrupper utbildat sig i datadrivna arbetssätt, ledarskap, trafiksäkerhet, klimatberäkningar och klimatrisker, arbetsmiljöfrågor samt Jernhusens projektstyrningsmodell Jernboken. Detta stärker vår förmåga att leverera både positiv kundupplevelse och säkra, sunda och trygga miljöer genom kunskapsbaserade och effektiva arbetssätt.

Värderingsstyrt arbetssätt

Jernhusens uppförandekod utgör grunden för bolagets värderingsstyrda arbetssätt och kompletteras av ett tydligt kund- och resultatfokus. Koden vägleder medarbetarna i hur vi agerar gentemot kunder, partners, leverantörer och varandra och bidrar till en kultur präglad av ständiga förbättringar, ansvarsstagande och kvalitet.

2025 års medarbetarundersökning genomfördes i oktober och hade en hög svarsfrekvens på 97 procent – ett starkt kvitto på engagemang och delaktighet. Samtliga index visar gröna resultat – ledarskap, engagemang, organisatorisk och social arbetsmiljö, team-effektivitet, ledning och psykologisk trygghet. Resultatet bekräftar att våra medarbetare känner motivation och trygghet att uttrycka idéer, ta initiativ och lära av misstag – viktiga faktorer för innovation, samarbete och förmågan att leverera på våra strategiska mål. Rekommendationsindex eNPS ökade med 12 enheter, från +31 till +43, vilket innebär en betydande uppgång och ligger långt över benchmark på +15. Det visar att allt fler medarbetare aktivt rekommenderar Jernhusen som arbetsgivare och sprider en positiv bild av vår kultur.

Trygghet och säkerhet

Trygghet och säkerhet är ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande. Som arbetsgivare har Jernhusen ett särskilt ansvar för att se till att medarbetare inte skadas eller far illa på arbetsplatsen. För sjätte året i rad deltog Jernhusen i Håll Nollan, en branschgemensam satsning för att minska skador och olyckor i byggbranschen och stärka både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön.



Tillsammans bygger vi den kompetens och kultur som driver Jernhusens långsiktiga värdeskapande.

Fastigheter och projekt

För att möta den förväntade ökningen av resande och gods-transporter på järnväg kommer Jernhusens projektportfölj växa kommande år.

Jernhusen förvaltar och utvecklar stationer, stationsnära kommersiella fastigheter, samt depåer, kombiterminaler, mark och utvecklingsfastigheter.

Stationer och stationsområden

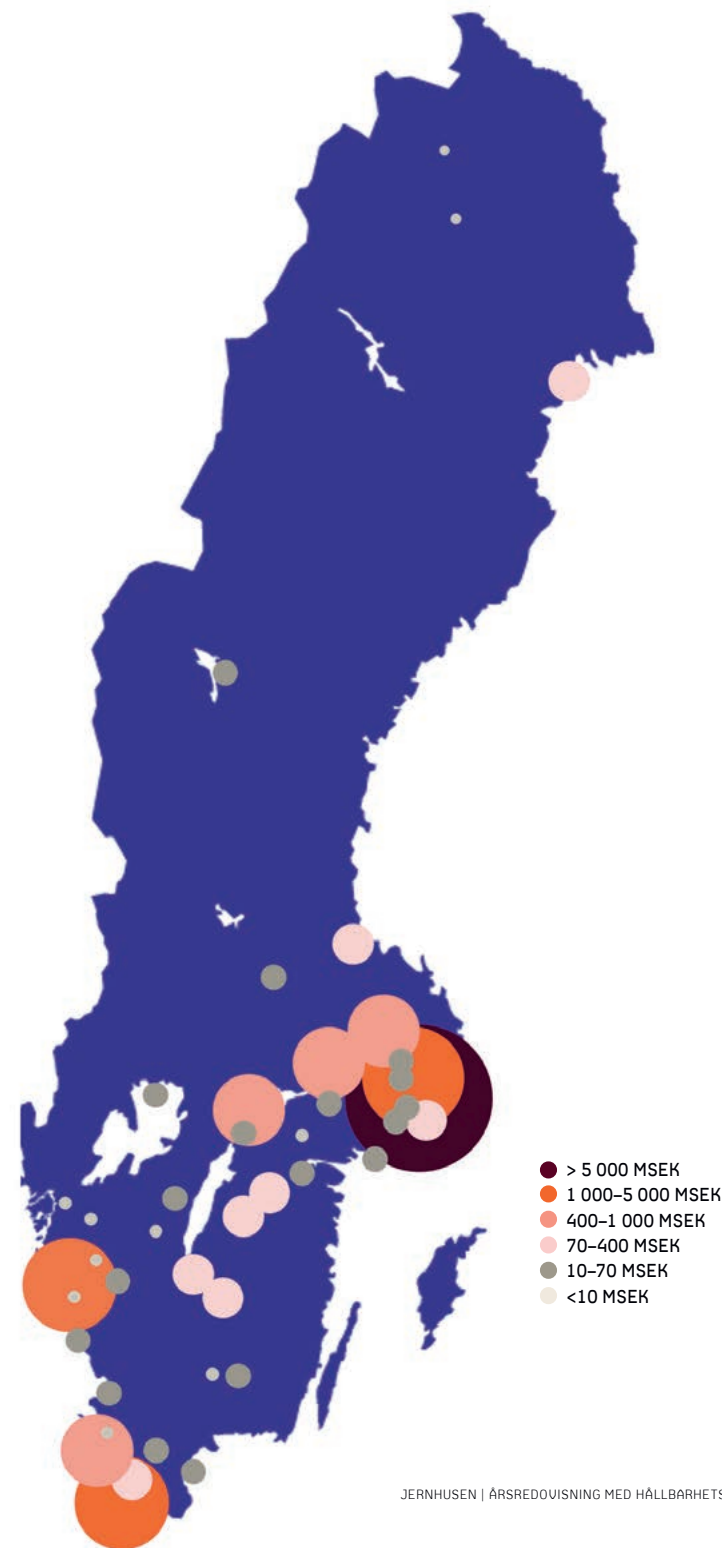
Det största segmentet utgörs av stationer, vilka motsvarar 33 procent av det totala marknadsvärdet. Stationsbyggnaderna innehåller ofta även kontorslokaler och dessa utgör ungefär en tredjedel av stationernas värde. Inom stationsområdena finns även renodlade hotell och kontorsbyggnader, vilka tillsammans står för 13 procent av totala fastighetsvärdet. Stationsområdenas

centrala läge och goda kommunikationer gör dem mycket attraktiva för kontor. För butiker, kaféer och restauranger skapar det stora flödet av resenärer och förbipasserande i och omkring stationsområden stabila kundflöden. Handelsutbudet är inriktat på vardagliga behov, service och resandehandel, vilket ger en högre motståndskraft mot ekonomiska nedgångar jämfört med många andra detaljhandelskategorier.

Depåer och kombiterminaler

Det näst största segmentet är depåer, som utgör 26 procent av fastighetsvärdet. Depåerna är strategiskt placerade nära trafikpunkter där järnvägslinjer börjar eller slutar. Främst hyrs depåerna ut till trafikoperatörer med avtal på lång löptid. Underhållskapacitet är avgörande för järnvägsinfrastrukturen, och genom den fortsatt starka tillväxten inom tågresande leder det till hög efterfrågan på depåer.

Våra 35 stationers centrala läge och goda kommunikationer gör dem mycket attraktiva för kontor, butiker, kaféer och restauranger.



Fastigheter inom godstransport utgör den minsta delen av portföljen och motsvarar 5 procent av marknadsvärdet. Jernhusen äger moderna logistikanläggningar för last-mile-distribution och kombiterminaler där gods överförs mellan tåg och lastbil.

Utvecklingsfastigheter och mark

Detta segment står för 23 procent av fastighetsvärdet. Den framtida projektutvecklingen planeras i linje med våra mål för hållbart värdeskapande och fokuserar främst på stationer, kommersiella fastigheter i stationsområden samt depåer. Jernhusen äger utvecklingsfastigheter på elva orter.

Jernhusens fastighetsvärde har de senaste tio åren i genomsnitt ökat med 6,6 procent om året.

VÅRA KUNDER

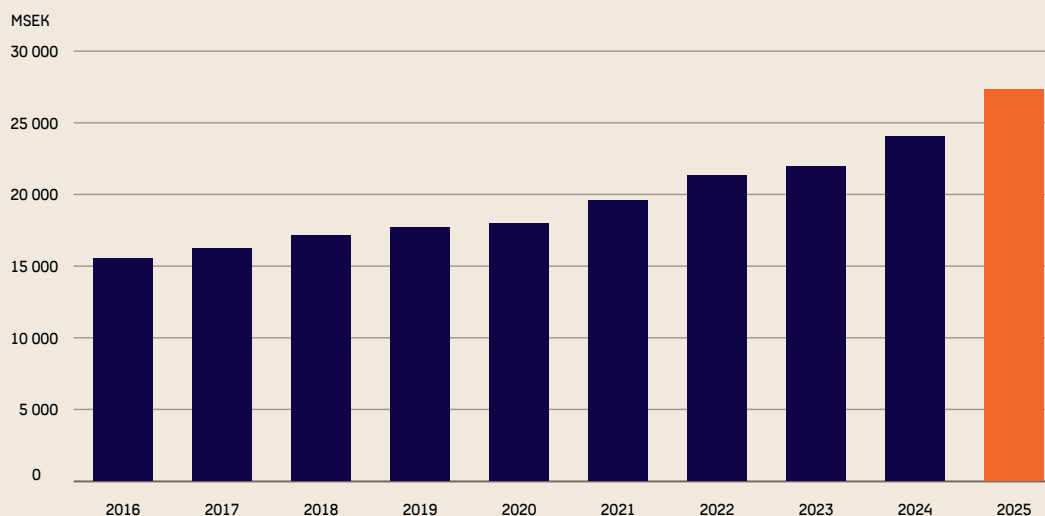
- Jernhusen har en diversifierad kundbas inom resande, logistik, kontor, hotell, handel och service - bestående av statliga och regionala aktörer, privata transportbolag samt service- och handelsföretag, vilket ger god riskspridning och stabila hyresintäkter.
- Stationer och stationsområden - kunderna utgörs av aktörer med behov av lokaler i stations- och stationsnära lägen, främst inom service, handel, kontor och hotell.
- Depåer - kundbasen består i huvudsak av statliga och regionala trafikoperatörer samt underhållsleverantörer.
- Kombiterminaler - kunderna är främst terminaloperatörer och logistikföretag verksamma inom gods- och transporthantering.
- De tio största kunderna svarar för en betydande andel av hyresintäkterna och inkluderar bland annat SJ AB, Scandic, Reitan, Västtrafik och Euromaint.

Marknadsvärde per användningsområde



- Stationer, 33 %
- Depåer, 26 %
- Hotell- och kontorsfastigheter, 13 %
- Utvecklingsfastigheter och mark, 23 %
- Kombiterminaler, 5 %

Utveckling av fastighetsvärde



Med sin historiska design, återbrukat tegel och trä i konstruktionen, blir Göteborg Grand Central ett nytt stationshus med moderna kontor på övre plan – och ett framtida landmärke i stadens hjärta.

Centralstaden Göteborg

Centralstaden Göteborg är en del av stadens omfattande omvandling och utvecklas för att möta framtida behov av resande och stadsliv. Pågående byggnationer omfattar cirka 55 000 kvm och inkluderar stationshuset Göteborg Grand Central samt kontorshuset Park Central. Båda byggnaderna uppförs ovanpå Västlänkens tunnelkonstruktion med direkt tillgång till perronger.

Det nya stationshuset Göteborg Grand Central kommer att erbjuda 1 400 kvm service och handel samt 7 700 kvm yta kontor i tre övre plan. Under byggnationen har projektet arbetat systematiskt med återbruk och materialval för att hålla ned klimatavtrycket där både återbrukat tegel och betong med lägre klimatpåverkan har använts. Projektet har även mål om att uppnå miljöcertifieringen BREEAM-SE, Outstanding. Stationshallen öppnar i slutet av 2026, med kontorsinflyttning under 2027. I början på 2026 tecknades ett hyresavtal med Ramboll om cirka 2 700 kvm kontorsyta. Ramboll blir därmed byggnadens första kontorshyresgäst och drygt en tredjedel av kontorsytan är uthyrd.

Kontorshuset Park Central omfattar cirka 26 000 kvm yta kontor och 3 400 kvm handel och service och utvecklas i samverkan med NCC. Projektet har minskat sin klimatpåverkan bland annat genom optimering av



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

stommen och användning av betong med lägre klimatpåverkan, och inkluderar en tak-park som bidrar till att stärka den biologiska mångfalden i centrala Göteborg. Takparken erbjuder hyresgästerna en grön och trivsamt miljö för återhämtning, social samvaro och vardagsmotion. Projektet certifieras enligt BREEAM-SE, Outstanding och färdigställandet är planerat till slutet av 2026. Under 2025 tecknades hyresavtal med gymaktören STC och konsultföretaget ELU (1 700 respektive 1 750 kvm, tillträde 2027), ett viktigt steg i att skapa ett levande kvarter med ett attraktivt serviceutbud.

Inom Detaljplan Norr om Centralstationen, som möjliggör uppförande av 195 000 kvm station, kontor, hotell och bostäder, pågår ett parallellt uppdrag för gestaltning av kvarter A. Med sina 55 000 kvm blir kvarteret en central pusselbit i nästa etapp i utvecklingen av Centralstaden Göteborg. Målsättningen är att under våren 2026 gå vidare med ett förslag.

Hagalunds Depå

Hagalunds Depå är en av norra Europas största underhållsdepåer och hanterar dagligen cirka 100 tåg. Här pågår ett antal större byggprojekt som tillsammans skapar över 27 000 kvm av verkstadsfunktioner, i stort sett fullt uthyrd. Moderniseringen av Gamla Vagnhallen – depåns äldsta verkstad – slutfördes i

Pågående samt under året avslutade projekt >100 MSEK

Kommun	Projektnamn	Färdigställande	BTA	Total bedömd	Varav kvarstår	Investeringar, MSEK		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Huvudsakligt innehåll	Bedömd miljöcertifiering	Klimatpåverkan prognos ²⁾ kgCO ₂ e/BTA
						Ackumulerat 31 dec 2025	Jan-dec 2025				
Göteborg	Park Central ¹⁾	2027	40 000	2 150	940	1 210	516	31	Kontor, Station	Kontor: BREEAM-SE Outstanding, Station: BREEAM-SE Excellent	441
Göteborg	Göteborg Grand Central	2027	15 000	1 260	665	595	379	–	Kontor, Station	Kontor: BREEAM-SE Outstanding, Station: BREEAM-SE Excellent	310
Solna	Hagalund Gamla Vagnhallen	2026	13 600	761	58	703	168	17	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	256 ⁴⁾
Solna	Hagalund Ny Svarvbyggnad	2026	820	213	69	144	90	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	218
Solna	Hagalund Västra Vagnhallen	2026	10 500	1 080	541	539	299	100	Verkstad	BREEAM-SE Excellent	454
Solna	Hagalund Heltåg utbyggnad	2027	3 000	492	222	270	156	100	Verkstad	E.T. ³⁾	280 ⁴⁾
Varberg	Varbergs nya station	2025	2 500	147	5	142	39	47	Station	BREEAM-SE Excellent	216
Västerås	Västerås Crossdock	2027	25 000	278	270	8	8	100	Crossdock	BREEAM-SE Excellent	i.u.
Summa			110 420	6 381	2 769	3 612	1 656				376 ⁵⁾

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

²⁾ Enligt senast uppdaterad klimatkalkyl i projekten. Omfattning livscykelsskede A1-A5, bygghetsomfattning (enligt SBEF) 3-8, Ljus BTA.

³⁾ Avses certifieras med BREEAM In-Use efter färdigställd utbyggnad.

⁴⁾ Större ROT-projekt.

⁵⁾ Genomsnitt viktad per area.

början av 2026 och Mälardalstrafik AB flyttade in i samband med färdigställandet. Den nya hjulsvarven är nu färdig och tas i drift i april 2026. För att tillgodose SJ:s ökade behov av verkstadskapacitet i Stockholm byggs en helt ny hall, Västra Vagnhallen, som ska stå klar 2027. Projekten stärker Jernhusens kapacitet att möta framtidens tågflottor.

Varbergs nya station

Varbergs nya stationshus invigdes sommaren 2025 och vann den Internationella järnvägsunionens utmärkelse UIC



Varbergs nya stationshus invigdes sommaren 2025.

Genom att överbrygga spårområdet och knyta samman city skapar Centralstaden Stockholm en ny, hållbar och levande stadsdel - en knutpunkt, där framtidens resande och stadsliv möts.

Railway Station Award 2025, i kategori Station & Urban Design. Byggnaden är uppförd med trästomme, återbrukade material och har en solcellsanläggning på taket. Stationen omfattar 2 800 kvm och är certifierad enligt BREEAM-SE Excellent.

Västerås Crossdock

2025 tecknades ett 25-årigt hyresavtal med logistikaktören Westerman för en ny crossdockterminal i Västerås. Projektet omfattar 25 000 kvm. Terminalen knyter samman Västerås med Malmö och kontinenten, vilket möjliggör ökad godstransport på järnväg.

Centralstaden Stockholm

Centralstaden i Stockholm är på längre sikt en mycket betydande investering för Jernhusen och en utveckling av järnvägsinfrastrukturen som är avgörande för att hela Sveriges tågssystem ska fungera effektivt. Genom att överdäcka spårområdet vid Stockholms Centralstation skapas förutsättningar för en trygg, tillgänglig och levande stadsdel.

Projektet omfattar cirka 175 000 kvm med plats för kontor, handel, service och offentliga rum. I nära samverkan med Trafikverket och Stockholms stad ska projektet öka kapaciteten för tågtrafiken. Stockholms Centralstation är Sveriges mest trafikerade plats med över 200 000 dagliga resenärer. Prognoser visar



Med strategiskt läge nära Malmö Centralstation växer Arlövs nya depå fram – ett modernt verkstadsområde som säkrar framtidens underhållskapacitet i södra Sverige.

att tågtrafiken kommer öka med 46 procent till år 2045, vilket gör kapacitetsförstärkning nödvändig.

Genom att bygga samman staden över spåren skapas nya kvarter samtidigt som stationens funktion och komfort stärks. Under våren 2025 inleddes samrådsprocessen för detaljplanen, där allmänheten och berörda parter hade möjlighet att lämna synpunkter. Samrådsyttrandet från Länsstyrelsen är i grunden positivt inställd till utvecklingen av centralstationsområdet men bedömer att det i nuläget saknas nationell vägledning kring hur katastrofrisk ska värderas och har begärt regeringens bedömning.

Arlöv

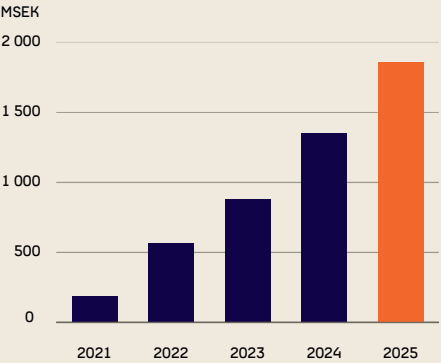
I Arlöv planeras ett nytt depåområde för att möta behovet av underhållskapacitet i regionen. Malmö saknar idag verkstadskapacitet för längre fordon. Arlöv blir en strategisk lösning nära Malmö Centralstation. Projektet omfattar cirka 50 000 kvm verkstadsyta och har under året nått granskningsfas i detaljplanearbetet. I takt med att Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar och den internationella tågtrafiken ökar, skapas här kapacitet för framtidens underhållsbehov i södra Sverige. I januari 2026 vann detaljplanerna i Malmö och Burlövs kommun laga kraft, det första steget som möjliggör projektets genomförande.



Pågående detaljplaneprojekt

Kommun	Projektnamn	Bedömd lagakraftvunnen detaljplan	Bedömd BTA	Huvudsakligt innehåll
Malmö och Burlöv	Arlöv Depå	2026	50 000	Verkstad
Malmö	Kirseberg, etapp 1	2027	140 000	Bostäder
Norrköping	Norrköping stationsområde	2028	20 000	Station, kontor
Stockholm	Centralstaden Stockholm	2031	175 000	Station, kontor
Varberg	Varberg Södra stationskvarteren	2029	25 000	Bostäder
Örebro	Örebro CV-staden, etapp 1	2026	54 000	Bostäder, skola, förskola
Summa			464 000	

Investeringar i utvecklingsfastigheter



Finansiering med hållbarhet som drivkraft

En stabilisering av både korta och långa marknadsräntor, i kombination med ett fortsatt starkt intresse för gröna investeringar, har skapat gynnsamma förutsättningar på kapitalmarknaden under 2025.

För Jernhusen har året präglats av fortsatt utveckling av finansieringsstrategin, där all ny upplåning, liksom förra året, skett genom gröna obligationer, lån och företagscertifikat i linje med bolagets gröna ramverk. I november publicerade Jernhusen sitt uppdaterade gröna ramverk. Uppdateringen innebär en renodling av de aktiviteter som uppfyller kraven för grön finansiering. Fokus är på de kategorier där bolaget avser att allokera medel framöver. Jernhusen har också infört ett gränsvärde för utsläpp av växthusgaser vid uppförande av nya byggnader inom EU-taxonomin kategori 7.1, för att ytterligare höja ambitionsnivån. Det uppdaterade ramverket har fortsatt högsta betyg Dark Green från S&P Global Ratings (före detta Cicero). Det bekräftar att det uppfyller S&P:s högt ställda krav.

Nyhet: Grönt investeringsforum

För att ytterligare påskynda omställningen mot en verksamhet med lägre klimatpåver-

Finanspolicy

	Policy	Utfall 2025-12-31
Refinansieringsrisk		
Kapitalbindningstid	Minst 2 år	3,4 år
Outnyttjade kreditlöften och likvida medel/låneförfall inom 12 månader	Minst 125 %	170 %
Ränterisk		
Räntebindningstid	1–5 år	2,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 60 %	29 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 gånger	4,9 gånger

kan har Jernhusen inrättat ett Grönt Investeringsforum (GIF). Genom GIF kan medarbetare enkelt föreslå lönsamma investeringar som samtidigt bidrar till klimatnytta – exempelvis energieffektiviseringar, installation av solceller eller batterilösningar. Kravet är att investeringen ska ge en avkastning på mer än 6 procent samt en väsentlig energi- eller klimatbesparing. GIF syftar också till att skapa en tydlig mottagare för innovativa affärsidéer och därmed stärka engagemanget och innovationskraften i arbetet mot måloppfylld. Exempelvis beslutades en ombyggnad av belysningsarmaturer i Tillberga Depå i GIF. Ombyggnaden av armaturerna innebär en klimatbesparing på 3,2 ton CO₂e jämfört med nya armaturer och en energibesparing på

Finansieringskällor per den 31 december 2025

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Icke-säkerställda kreditfaciliteter	4 500	–	–
MTN-program	15 000	9 552	74
Företagscertifikat-program	3 000	1 922	15
Checkräkningskredit	200	–	–
Övriga lån	1 500	1 500	12
Totalt	24 200	12 974 ¹⁾	100

¹⁾ Leasingskulder om 440 MSEK ingår inte.

86 000 kWh/år, samtidigt som arbetsmiljön förbättrades i lokalen.

Högt förtroende på kapitalmarknaden

För att ytterligare stärka relationen med kapitalmarknaden har Jernhusen under året genomfört två kapitalmarknadsdagar. Båda tillfällena väckte stort intresse och bidrog till att öka kännedomen om Jernhusens verksamhet. Utöver dessa tillfällen har Jernhusen under 2025 bibehållit en aktiv dialog med investerare genom seminarier och möten. Dessa forum har bidragit till att ytterligare stärka förtroendet på marknaden och fördjupa förståelsen för Jernhusens tillväxtstrategi.

Kreditvärderingsinstitutet S&P Global bekräftade under året Jernhusens kredit-

Ränteförfallostruktur per den 31 december 2025

	Belopp, MSEK	Effektiv ränta, %
–1 år	3 766	2,7
1–2 år	1 750	3,2
2–3 år	3 107	2,7
3–4 år	1 050	2,5
4–5 år	700	3,3
5– år	2 601	2,6
Totalt	12 974 ¹⁾	2,8

¹⁾ Marknadsvärde av derivat om 16 MSEK samt leasingskulder om 440 MSEK ingår inte.

betyg A med stabila utsikter, vilket speglar bolagets robusta finansiella ställning och långsiktiga affärsmodell.

Den gröna finansieringsstrategin fortsätter att vara en central del i Jernhusens kapitalstruktur och har etablerat en stabil plattform för framtida investeringar i järnvägsnära fastigheter och infrastruktur.

Balanserad finansieringsstruktur

Jernhusens finansiering är fortsatt väldiversifierad, med en kombination av företagscertifikat, bilaterala lån och obligationer. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 (3,3) år och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,9 (2,9) år. Totalt emitterades obligationer för 3 100 (3 100) MSEK under året.

Vid årets utgång uppgick Jernhusens netto-låneskuld till 12 052 (10 159) MSEK. Ökningen är främst hänförlig till de projekt som genomförts under året samt utbetald utdelning. Den räntebärande låneskulden uppgick till 13 430 (11 360) MSEK. Belåningsgraden uppgick till 44,1 (42,3) procent av fastighetsvärdet. Ett fortsatt stabilt och uthålligt kassaflöde från den löpande verksamheten har samtidigt stärkt bolagets finansiella motståndskraft och skapat goda förutsättningar för att långsiktigt stödja investeringsportföljen.

Proaktiv ränteriskstrategi skapar flexibilitet
Jernhusen har en aktiv och långsiktig ränteriskstrategi som gör att bolaget kan hantera ränterörelser även i en tid med högre marknadsräntor. Vid årets slut var cirka 71 (75) procent av låneportföljen räntesäkrad över 12 månader och bolaget har en genomsnittlig räntebindningstid om 2,9 (2,9) år. Räntederivat uppgick till nominellt 4 000 (3 200) MSEK med

ett marknadsvärde om 90 (98) MSEK, motsvarande en värdeförändring på -8 (-40) MSEK.

Den genomsnittliga räntan var 2,5 (2,3) procent. Den höga andelen räntesäkrad skuld och låga kreditmarginaler har bidragit till att hålla räntan på en konkurrenskraftig nivå. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,9 (5,1) gånger.

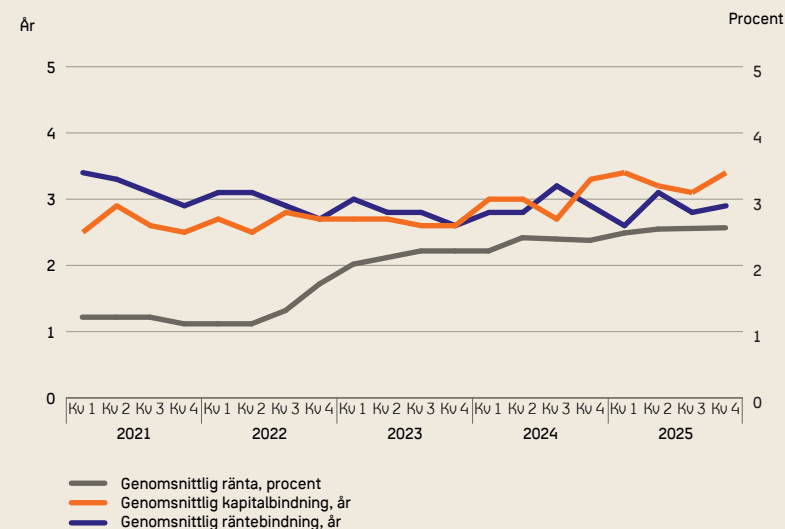
De finansiella posterna uppgick till -216 (-198) MSEK, främst på grund av ökad låneskuld och förfall av obligationer och räntederivat med lägre ränta.

Grön finansiering framåt

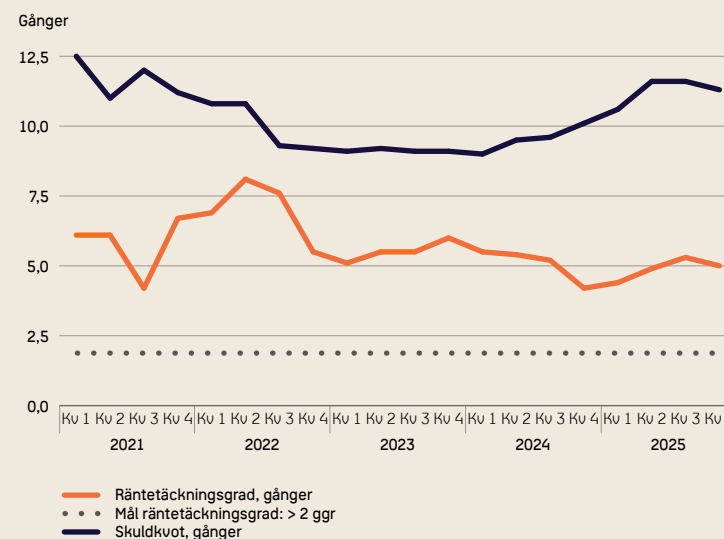
Det uppdaterade gröna ramverket har höjt ambitionsnivån ytterligare för bolagets gröna finansiering. Fokus framåt ligger på att säkerställa att samtliga investeringar bidrar till ett ökat kollektivt resande, mer gods på järnväg och minskat klimatavtryck – samtidigt som bolaget bibehåller en stark finansiell ställning och attraktiv kreditprofil.

Genom Grönt Investeringsforum kan medarbetare enkelt föreslå lönsamma investeringar som även bidrar till klimatnytta.

Genomsnittlig ränta samt kapital- och räntebindning



Räntetäckningsgrad och skuldkvot



Bolagsstyrning

A photograph of a train track receding into a tunnel at night. The tracks are in the foreground, leading towards a dark tunnel entrance. Warm, yellow lights are visible inside the tunnel, creating a sense of depth and direction. The overall atmosphere is quiet and focused.

Bolagsstyrningsrapport 2025

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

Jernhusen AB (publ) är ett fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten. Bolagsstyrningen består av väl fungerande principer för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten. Genom tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning skapas förutsättningar för att nå verksamhetens uppställda mål. Statens ägande i Jernhusen har under 2025 förvalts av Finansdepartementet.

1. Övergripande styrning av Jernhusen

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

I Statens ägarpolicy (Ägarpolicyn) redogör regeringen för sin inställning i viktiga principfrågor avseende bolagsstyrningen av samtliga statligt ägda bolag. Bland annat har det beslutats att statligt ägda bolag ska tillämpa

”Ett viktigt fokusområde för styrelsen under året har varit att, tillsammans med ledningen, fördjupa arbetet med bolagets nya strategiska mål Positiv kundupplevelse. Att skapa kundnytta är i linje med med Jernhusens vision och förmåga att driva långsiktigt hållbart värdeskapande. Med en stabil finansiell ställning och fortsatt hög investeringstakt är Jernhusen väl rustat att fortsatt utveckla attraktiva och hållbara miljöer för att stärka järnvägens roll.”

Anette Asklin, Styrelseordförande

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 2025 är upprättad som en del av Jernhusens tillämpning av aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Ågarpolicy och Koden.

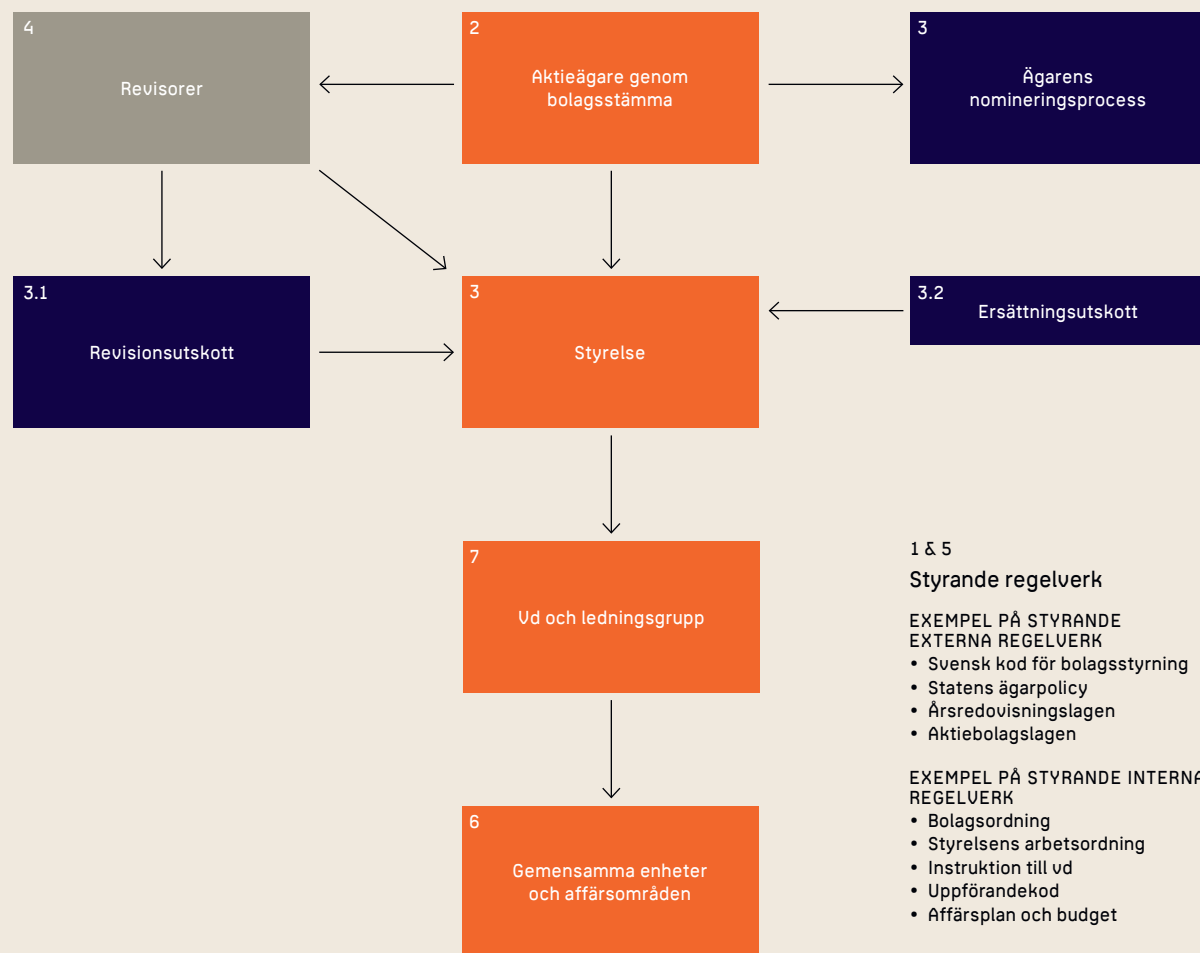
Rapporten är fastställd av Jernhusens styrelse och verkställande direktör. Bolagets revisorer har också genomfört en granskning av rapporten. Se sidan 93.

Avvikelser från Koden

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

Jernhusens styrningsstruktur



1 & 5

Styrande regelverk

EXEMPEL PÅ STYRANDE EXTERNA REGELVERK

- Svensk kod för bolagsstyrning
- Statens ägarpolicy
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen

EXEMPEL PÅ STYRANDE INTERNA REGELVERK

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

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.

2. Bolagsstämma

Bolagsstämman är Jernhusens högsta beslutande organ och det forum där aktieägaren formellt utövar sitt inflytande. Årsstämma ska enligt Ågarpolicyen årligen hållas senast fyra månader från räkenskapsårets utgång.

Enligt riksdagsbeslut har riksdagsledamöter rätt att delta vid vissa bolagsstämmor, däribland Jernhusens. Ågarpolicyen anger även att allmänheten bör erbjudas möjlighet att närvara vid bolagsstämman i bolag där staten innehar mer än hälften av rösterna, såsom Jernhusen.

På bolagsstämman beslutar ägaren bland annat om Jernhusens bolagsordning och att Ågarpolicyen ska gälla för bolaget. Tillsammans utgör de ramverket för den verksamhet som bedrivs.

Årsstämma 2025

Den senaste årsstämman ägde rum den 29 april 2025 i Stockholm. Ordförande var Anette Asklin, styrelseordförande i Jernhusen. Ägaren representerades av Åsa Mitsell från Finansdepartementet. Riksdagsledamöter och allmänheten var inbjudna att närvara.

Årsstämman beslutade bland annat om att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition, vilket innebar att 358 miljoner kronor utbetalades till ägaren den 12 maj 2025, samt att Ågarpolicyen som beslutades av regeringen den 20 februari 2025 ska gälla för Jernhusen fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

Årsstämman omvalde Anette Asklin, Kjell-Åke Averstad, Lotta Mellström, Agneta Kores, Katarina Wåhlin Alm, Joel

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro samt utbetalda arvoden under 2025

	Antal styrelsemöten	Antal möten i ersättningsutskottet	Antal möten i revisionsutskottet	Arvode för styrelsearbete, KSEK	Arvode för utskottsarbete, KSEK
Anette Asklin (ordförande i styrelsen och ersättningsutskottet)	10/10	6/6	8/8	342	82
Agneta Kores	10/10	6/6	–/–	170	29
Joel Ambré	10/10	–/–	–/–	170	7
Katarina Wåhlin Alm	9/10	–/–	–/–	170	7
Kjell-Åke Averstad	9/10	–/–	–/–	170	7
Lotta Mellström	10/10	6/6	8/8	–	–
Mats Pålsson (ordförande i revisionsutskottet)	10/10	–/–	8/8	170	57
Carl Rosberg (arbetstagarrepresentant)	9/10	–/–	–/–	–	–
Charlotte Mattsson (arbetstagarrepresentant)	10/10	–/–	–/–	–	–
Mari Therus (arbetstagarrepresentant)	10/10	–/–	–/–	–	–

Efter årsstämman 2025 har det varit sju styrelsemöten, fem möten i ersättningsutskottet samt fem möten i revisionsutskottet. Utbetalt arvode avser kalenderåret 2025. Enligt stämmobeslut utgår inget arvode till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

Ambré och Mats Pålsson. Årsstämman valde även Anette Asklin till styrelseordförande.

För ett bolag av Jernhusens storlek har arbetstagarorganisationerna enligt svensk lag rätt att utse två representanter med suppleanter till styrelsen. Akademikerförbundet vid Jernhusen anmälde Charlotte Mattsson och Mari Therus som ordinarie arbetstagarrepresentanter och Carl Rosberg som suppleant.

Efter årsstämman 2025 bestod styrelsen av sju stämموvalda ledamöter och tre arbetstagarrepresentanter, varav en är suppleant. Av de stämموvalda ledamöterna är fyra kvinnor och tre män.

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

Årsstämma 2026

Nästa årsstämma kommer att hållas den 29 april 2026.

3. Styrelse

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

Valberedning/nomineringsprocess

Enligt Ågarpolicyen koordineras nomineringsprocessen av styrelseledamöter i statligt ägda bolag, vars aktier inte är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, av en särskild förvaltningsorganisation inom Regeringskansliet. Förvaltningsorganisationen analyserar årligen styrelsens kompetens med hänsyn tagen till verksamhetens behov, utvecklingsskede, den befintliga styrelsens sammansättning och genomförda styrelseutvärderingar. Vid behov av förändring i styrelsens sammansättning inleder Regeringskansliets förvaltningsorganisation en kompetensbaserad rekryteringsprocess. I enlighet med Ågarpolicyens huvudregel ingår en anställd från Regeringskansliets förvaltningsorganisation i Jernhusens styrelse.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens stämموvalda ledamöter och ordförande väljs av årsstämman för ett år i taget. Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen, till den del den utses av bolagsstämman, bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. I enlighet med Ågarpolicyen och Koden är vd inte ledamot i styrelsen och andelen kvinnor respektive män är minst 40 procent.

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

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i Jernhusens verksamhetsinriktning och marknad, bland annat genom verksamhetsbesök, samt i policyer och system för intern kontroll och i riskhantering. Styrelsens sammansättning framgår på [sidan 33](#).

Styrelsens uppgifter

Vilka ärenden som styrelsen behandlar styrs i huvudsak av aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning, vilken årligen fastställs av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att bolaget följer lagar, regler, policyer och riktlinjer, bland annat Ågarpolicy samt Koden.

Styrelsen beslutar bland annat om:

- Strategiska mål för hållbart värdeskapande inklusive ekonomiska mål.
- Strategi, affärsplan och budget.
- Utnämning, och vid behov avsättning, av vd.
- Policydokument såsom Policy för hållbara affärer, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Fastighetsvärderingspolicy och Personalpolicy samt instruktion till vd.
- Ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen enligt vd-instruktionen, exempelvis förvärv eller avyttring av verksamheter och särskilt betydelsefulla avtal.
- Investeringar över 100 miljoner kronor.

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

KVARTAL 4

- Delårsrapport januari-september
- Revisorns rapportering av intern kontroll och delårsbokslut
- Genomgång av projektportföljen
- Affärsplan och budget
- Arbetsmiljö och säkerhet
- Riskrapportering
- Utvärdering av styrelse och vd

KVARTAL 3

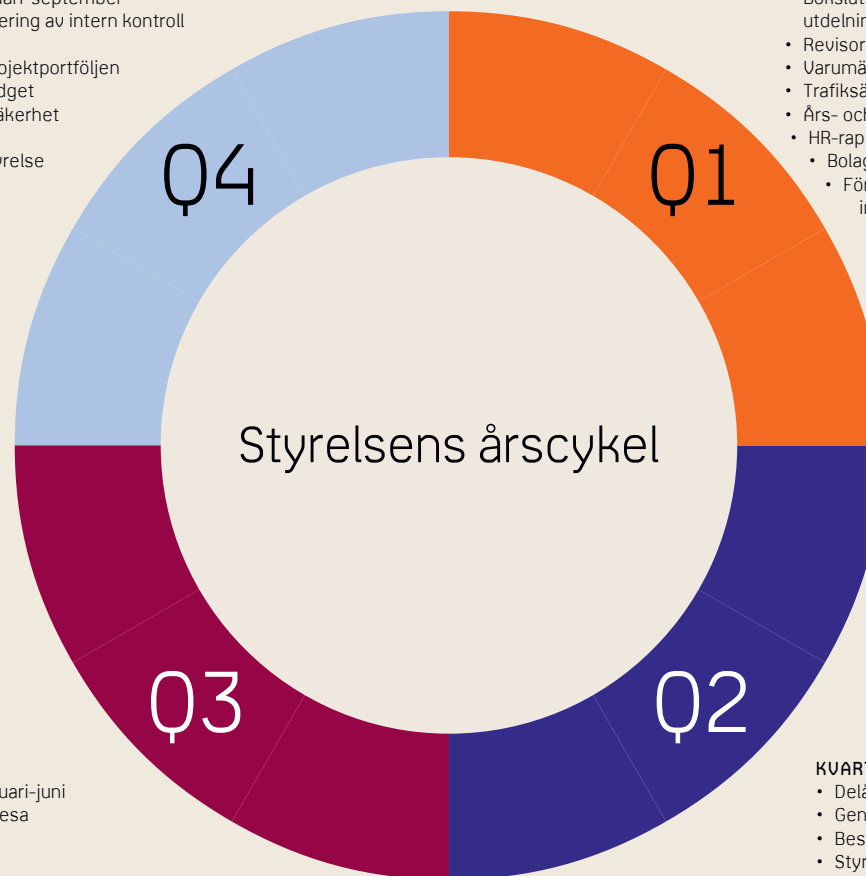
- Halvårsrapport januari-juni
- Styrelsens studieresa
- Genomgång av projektportföljen
- Investeringsärenden

KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké och utdelningsförslag
- Revisorns rapportering av årsbokslut
- Varumärkesstrategi
- Trafiksäkerhet
- Års- och hållbarhetsredovisning
- HR-rapport
- Bolagets antikorrupsionsarbete
- Förberedelse inför årsstämma inklusive förslag till val av revisor
- Genomgång av projektportföljen
- Investeringsärenden

KVARTAL 2

- Delårsrapport januari-mars
- Genomgång av projektportföljen
- Beslut om obligationsprospekt
- Styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och övriga styrande dokument.
- Strategikonferens och riskworkshop
- Investeringsärenden



Styrelsen beslutar om personalpolicy, där bland annat Jernhusens arbete för, och syn på, likabehandling framgår. Arbetet följs upp årligen i samband med medarbetarundersökningarna och i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Kartläggning av löner, förmåner och andra ersättningar samt anställningsvillkor sker regelbundet.

Styrelsen avger årligen en beskrivning av bolagets system för riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, se [sidan 38](#).

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 årligen genomgång med bolagets revisorer utan närvaro från ledningen.

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

Styrelseordförande

Styrelsens ordförande har ansvar för att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen erhåller tillfredsställande informations- och beslutsunderlag för att fullgöra sina uppgifter. Styrelsens arbete följer en beslutad årsplan, därtill stämmer vd och styrelseordförande inför varje styrelsemöte av vilka tillkommande frågor som ska behandlas vid varje styrelsemöte. Styrelseordförande ansvarar för kontakten med, och har informationsplikt gentemot, och ägaren i samband med ägardialog och löpande vid behov ska ordförande även infor-

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.«

mera bland annat om bolagets övergripande utveckling och måluppfyllelse. Styrelsens ordförande ansvarar för att i god tid informera ägaren och begära en särskild strategisk avstämning för ägarens skriftliga ställningstagande inför beslut om genomgripande strategiska omställningar av verksamheten.

Styrelsearbetet under 2025

Under 2025 hölls 10 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. Fyra av styrelsens sammanträden ägde rum i samband med publicering av Jernhusens delårsrapporter, halvårsrapport och bokslutskommuniké.

Vid årets samtliga ordinarie styrelsemöten, förutom på det konstituerande styrelsemötet, lämnade vd en lägesrapport och de utskott som haft sammanträde redogjorde för vad som diskuterats. Inför större beslut deltog medarbetare från Jernhusen för att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsen har träffat revisorn, utan närvaro av vd och cfo, vid ett tillfälle under året.

Under året har styrelsen diskuterat Jernhusens strategiska inriktning, med särskilt fokus på projektportfölj, kund, cybersäkerhet, totalförsvaret och hållbarhet. Tillsammans med ledningsgruppen har styrelsen genomfört strategidagar där bolagets långsiktiga utveckling har stått i centrum. Under året har styrelsen beslutat om nya mål för cybersäkerhetsarbetet och säkerställt att samtliga styrelseledamöter genomgått utbildning i informationssäkerhet och NIS2-direktivet. Arbetet med kontinuitetsplanering har fördjupats, och styrelsen har gett ledningen i uppdrag att ta fram en beredskapsplan för styrelsens eget arbete vid kris eller krig.

Tillsammans med Jernhusens ledningsgrupp har styrelsen deltagit i en internationell studieresa till Paris och London för att ta del av hur aktörer i dessa städer arbetar med långsiktig stationsutveckling, kundupplevelse, hållbarhet och fastighetsförvaltning.

Styrelsen har löpande fått rapportering om bolagets anpassning till förändrade EU-regelverk för hållbarhetsrapportering,

samt om intern kontroll avseende finansiell rapportering. Styrelsen har beslutat om uppdaterade policydokument inom hållbara affärer, fastighetsvärdering, finans, kommunikation och personal.

Arbetsmiljö och andra säkerhetsfrågor i förvaltning och projektverksamheten samt på övergripande bolagsnivå, har varit återkommande ämnen på styrelsens agenda. Styrelsen har särskilt följt upp arbetet med krisberedskap och kontinuitetsplanering, samt gett ledningen i uppdrag att vidareutveckla bolagets förmåga inom dessa områden.

En stående punkt på styrelsemötena har varit större investeringar, förvärv och avyttringar, där styrelsen fattat beslut om flera viktiga projekt. Projekten står för en betydande andel av Jernhusens värdeskapande och styrelsen har under året tagit ett antal investeringsbeslut och diskuterat investeringsärenden inom samtliga verksamhetsgrenar. Bland de större utvecklingsprojekt som behandlats under året märks Centralstaden Stockholm, Centralstaden Göteborg, utvecklingen av Hagalunds Depå samt planeringen av ny depåkapacitet i Arlöv i närheten av Malmö Centralstation.

Till följd av den omfattande projektportföljen har styrelsen haft ett särskilt fokus på finansiella risker, där ledningsgruppen löpande rapporterat om bolagets finansiella ställning och möjligheter till grön finansiering. Styrelsen har nogsamt följt uthyrningsarbetet i de stora projekten och gett bolaget i uppdrag att vidareutveckla rapporteringen kring både uthyrning och hållbarhetsmål.

I slutet av året beslutade styrelsen att målet för klimatneutralitet, som är ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande, ska definieras i linje med Science Based Targets initiative (SBTi) och att målet i samband med det ändras namn till "nettonollutsläpp" samt att de ekonomiska målen om räntetäckningsgrad, belåningsgrad och utdelning ska vara del av målet om lönsam tillväxt.

Under året har styrelsen haft ett nära samarbete med ledningen och aktivt deltagit i dialoger med ägare, myndigheter och andra intressenter för att säkerställa att Jernhusen fortsatt utvecklas som ett affärsmässigt och samhällsviktigt bolag.

Styrelse



Anette Asklin
Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet samt ledamot i revisionsutskottet.
Född: 1961
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.
Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Elof Hansson Holding AB, Fabage 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.
Född: 1953
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan Stockholm.
Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare.
Tidigare befattningar: Projektledare Arlandabanan, Regionchef Banverket Göteborg och Stockholm, Projektchef Citybanan i Stockholm, Projektägare på Statens fastighetsverk samt styrelseledamot Arlandabanan Projekt AB.



Joel Ambré
Styrelseledamot sedan 2024.
Född: 1979
Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Utd på Vectura Fastigheter.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Sigtuna Humanistiska läroverk.
Tidigare befattningar: Projektutvecklingschef på Skanska Fastigheter, Development Director för Skanska i Houston.



Agneta Kores
Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättningsutskottet.
Född: 1960
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Senior Konsult.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Chalmersfastigheter AB, Sinom AB och Alfons Åbergs Kulturhus samt ledamot i Alegno AB.
Tidigare befattningar: Utd Stena Fastigheter Göteborg AB, Länsöverdirektör och Landshövdingens ställföreträdare Länsstyrelsen Västra Götalands Län, vd Familjebostäder Göteborg AB, Regionchef Banverket Västra regionen.



Mats Pålsson
Styrelseledamot sedan 2024. Ordförande i revisionsutskottet.
Född: 1963
Utbildning: Ekonomlinjen, Linnéuniversitetet, Växjö.
Huvudsaklig sysselsättning: Fristående CFO-konsult.
Tidigare befattningar: CFO på Swedavia, CFO AcadeMedia, CFO Poolia, CFO Lernia, CFO AGA, CFO AGA Brazil.



Lotta Mellström
Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i ersättnings- och revisionsutskottet.
Född: 1970
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.
Huvudsaklig sysselsättning: Ämnesråd och bolagsförvaltare vid Avdelningen för bolag med statligt ägande på Finansdepartementet.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LKAB och SSC Space 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.
Född: 1968
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Utd Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
Tidigare befattningar: Stadsutvecklingsdirektör Nacka Kommun, vd NCC Property Development Sweden, Fastighetsutvecklingschef Folksam, Projektutvecklingschef Vasakronan, Projektutvecklingschef AP Fastigheter.



Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant sedan 2017.
Född: 1967
Utbildning: KY Fastighetsförvaltare.
Huvudsaklig sysselsättning: Förvaltare Teknik på Stationer Region Väst.
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen samt i SACO-förbundet Trafik & Järnvägs lokalförening.



Carl Rosberg
Arbetstagarrepresentant sedan 2023.
Född: 1971
Utbildning: Kandidatexamen i byggt teknik, Halmstad högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Byggprojektledare på Jernhusen.
Andra väsentliga uppdrag: Ledamot i Akademikerföreningen på Jernhusen.



Mari Therus
Arbetstagarrepresentant sedan 2021.
Född: 1969
Utbildning: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad KTH.
Huvudsaklig sysselsättning: Projektledare/projektutvecklare på Jernhusen.
Andra väsentliga uppdrag: Vice ordförande i Akademikerföreningen vid Jernhusen.

Styrelsens utskott

Jernhusens styrelse har inrättat ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Medlemmarna i respektive utskott utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter årsstämman.

3.1 Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska säkerställa att den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen håller hög kvalitet och att den följer redovisningsprinciperna i Ågarpolicy. Det sker genom att utskottet granskar de finansiella rapporterna, hållbarhetsrapporterna och revisionsrapporterna samt genom att utskottet utvärderar om Jernhusens interna kontroll är tillräcklig.

Under 2025 har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor kring förändrade krav på hållbarhetsrapportering. Revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen samt granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt säkerställer att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode.

Revisionsutskottet består sedan årsstämman 2025 av Mats Pålsson (ordförande), Anette Asklin och Lotta Mellström. Från Jernhusen deltar vd, cfo och redovisningschef i samtliga möten. Revisorerna deltar i samband med genomgång av de externa rapporterna samt revisionsrapporter.

Revisionsutskottet sammanträdde åtta gånger under 2025. Vid sju av dessa möten deltog även bolagets revisorer.

3.2 Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt säkerställa att bolaget följer ersättningsprinciperna i Ågarpolicy. Utskottet tillser att ersättningsrapport upprättas. Utskottet följer och utvärderar bolagets arbete med Jernhusens uppförandekod för medarbetare, följer och utvärderar övriga personalfrågor av vikt – bland annat kompetensutveckling, successionsplanering och resultatet från medarbetarundersökning – samt informeras om eventuella ärenden som rapporterats till bolagets visseblåsfunktion.

Beslutade styrelsearvoden

SEK	2025	2024	2023	2022	2021
Styrelseordförande	359 000	309 000	294 000	285 000	272 000
Styrelseledamot	180 000	150 000	142 000	138 000	131 000
Ordförande i revisionsutskottet	52 000	46 000	44 300	43 000	40 000
Ledamot i revisionsutskottet	40 000	36 000	34 000	33 000	30 000
Ordförande i ersättningsutskottet	33 000	30 900	30 900	30 000	30 000
Ledamot i ersättningsutskottet	22 000	20 600	20 600	20 000	20 000

Arvoden beslutas av årsstämman och avser arbete från årsstämman 2025 till årsstämman 2026. Ersättning utgår inte till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2025 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Agneta Kores. Från Jernhusen deltar vd och Chef HR i alla möten.

Under 2025 sammanträdde ersättningsutskottet sex gånger.

Styrelsens arvode

Arvode till styrelsens ledamöter beslutas av årsstämman. Årsstämman 2025 beslutade att arvode för styrelseordförande ska utgå med 359 000 kronor och för övriga styrelseledamöter ska utgå med 180 000 kronor. Arvode för ordförande i revisionsutskottet ska utgå med 52 000 kronor och för övriga ledamöter med 40 000 kronor. Arvode för ordförande i ersättningsutskottet ska utgå med 33 000 kronor och för övriga ledamöter med 22 000 kronor. Arvodena gäller för arbete från årsstämman 2025 till årsstämman 2026. Stämman fastställde även, liksom tidigare år, att ingen ersättning utgår till ledamot anställd av Regeringskansliet eller arbetstagarrepresentant. Läs mer om arvoden på [sidan 30](#) och i [not 2.4](#).

Styrelsens egen utvärdering

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

För 2025 har utvärderingen genomförts dels genom ett externt verktyg i form av en enkät, dels genom ett runda-bordssamtal där hela styrelsen deltog.

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

4. Revisorer

Revisorernas uppdrag är att oberoende granska styrelsens och vd:s förvaltning samt bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring. Revisorerna granskar även hållbarhetsrapporten översiktligt, i enlighet med årsredovisningslagens tidigare lydelse innan 1 juli 2024 och GRI Standards.

Revisionsutskottet utvärderar och rekommenderar val av revisor till styrelsen, varefter årsstämman väljer revisor.

Vid årsstämman 2025 omvaldes Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB till revisorer. Huvudansvarig revisor är Konstantin Belogorcev. Uppdraget innehas till och med årsstämman 2026.

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

Revisorerna inhämtar synpunkter från revisionsutskottet avseende Jernhusens risker, vilka beaktas i revisionsplanen. Under 2025 deltog revisorerna vid sju av revisionsutskottets möten, vid ett möte med styrelsen utan närvaro av personer från Jernhusens ledning, vid ytterligare två styrelsemöten samt vid årsstämman.

Ledningsgrupp



Biljana Pehrsson

Ud

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2024.

Född: 1970

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

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

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



Victor Josefsson

Cfo

Anställd 2015 och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1985

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi.

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



Cecilia Pettersson

Chef Affärsområde Projektutveckling

Anställd 2017 och i ledningsgruppen sedan 2018.

Född: 1972

Utbildning: Civilingenjör

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



Peter Larsson

Chef Affärsområde Depåer och

Kombiterminaler

Anställd 2011 och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1969

Utbildning: Maskiningenjör

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



Peter Lind

Chef Affärsområde Stationer

Anställd 2025 och i ledningsgruppen sedan 2025.

Född: 1970

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

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



Cecilia Österholm

Chef Marknad och Kommunikation

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1974

Utbildning: Bachelor of Arts (Media & Kultur)

University of the Arts.

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



Per Forsling

Chef Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2022.

Född: 1974

Utbildning: Civilingenjör

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



Sofia Campos

Chef HR

Anställd och i ledningsgruppen sedan 2023.

Född: 1975

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

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

5. Styrning av Jernhusen

Bolagsstämman beslutar om bolagsordning och att Ågarpolicyn ska tillämpas i bolaget. Tillsammans utgör dessa ramen för Jernhusens styrning. Inom detta ramverk utövar styrelsen sin styrning främst genom att fastställa policydokument, instruktion till vd, strategiska mål för hållbart värdeskapande inklusive ekonomiska mål samt affärsplan och budget.

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

Jernhusens ledningssystem inkluderar ett miljölednings-system. I ledningssystemet förtydligas de policys som styrelsen beslutat om genom riktlinjer, vilka fastställs av vd, och instruktioner, beslutade av respektive ansvarig i Jernhusens ledningsgrupp. Instruktioner utgör Jernhusens styrning i detaljfrågor, såsom förening i mark och byggnader, energimätare till fakturering och tillgänglighet på stationerna.

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

Hållbarhetsfrågor

Av Ågarpolicyn framgår att miljö och sociala frågor i kombination med ett ansvarsfullt företagande är av särskild vikt för ett hållbart värdeskapande. För Jernhusen innebär det att frågorna är en integrerad del i affärsverksamheten och att Jernhusen ska agera ansvarsfullt på de marknader där bolaget är verksamt och i värdekedjan i övrigt och att bolaget arbetar med konkreta omställningsplaner. Verksamheten bedrivs

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 de tio principerna i FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Dessutom beaktar bolaget Agenda 2030 inom ramen för verksamheten.

Av särskild vikt för Jernhusen är att arbeta för en sund och säker arbetsmiljö, goda arbetsvillkor, jämställdhet och jämlikhet, respekt för mänskliga rättigheter, minskad klimat- och miljöpåverkan, god affärsetik, aktivt och systematiskt riskbaserat regelefterlevnadsarbete, en ansvarsfull hantering av förbindelser med samarbetspartners, kunder och leverantörer samt ansvarsfullt agerande inom skatteområdet och i samband med lobbyverksamhet.

Styrelsen har fastställt Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande och antagit policys för att styra verksamheten i rätt riktning. Samtliga policys har, förutom Policy för hållbara affärer som finns på Jernhusens hemsida, beslutats vara för internt bruk. Tillsammans med tillhörande riktlinjer och instruktioner samt uppförandekod för medarbetare respektive leverantörer anger de hur vi ska agera och kommunicera ansvarsfullt inom områden som miljöhänsyn, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, antikorruption och affärsetik. Hos Jernhusen ska ansvarsfullt företagande genomsyra hela koncernen, med samtliga helägda dotterbolag, i beslut, planering, investeringar, inköp och rekryteringar. Ansvarsfullt företagande hos Jernhusen omfattar verksamhet hos leverantörer, underleverantörer och andra externa parter som Jernhusen har affärsrelationer med.

Ledningsgruppen behandlar regelbundet de strategiska målen för hållbart värdeskapande för att utvärdera och styra arbetet. Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på [sidorna 8–14](#).

Beredskapsfrågor

Ågarpolicyn ställer krav på säkerhetsmedvetenhet och att bidra till landets beredskap för kris och krig. Jernhusen ska verka för att skydda sina tillgångar och sin verksamhet vid

fredstida kriser, höjd beredskap och ytterst krig. Vidare ska Jernhusen identifiera samhällskritiska delar av verksamheten och säkerställa en god kontinuitetsplanering, inklusive krigsplanering och krigsorganisation, i samråd med ansvariga myndigheter. Ågarpolicyn betonar vikten av ett systematiskt och riskbaserat säkerhetsarbete samt att relevanta övningar genomförs regelbundet.

Under 2025 har Jernhusen fortsatt att utveckla sitt arbete med beredskap för kris och krig i enlighet med Ågarpolicyn. Styrelsen har under året fått löpande rapportering om bolagets arbete med kontinuitetsplanering och säkerhetsarbete. Arbetet har omfattat identifiering av samhällsviktiga funktioner samt en genomlysning av bolagets förmåga att upprätthålla viktiga funktioner vid störda förhållanden. Särskilt fokus har lagts på att skapa redundans i verksamheten och att utreda möjligheter till stöd från relevanta myndigheter för vissa åtgärder.

Styrelsen har gett ledningen i uppdrag att ta fram en beredskapsplan för styrelsens eget arbete vid kris eller krig, bland annat i syfte att säkerställa beslutsförhet även under extraordinära förhållanden. Vidare har Jernhusen deltagit i samverkan med andra statligt ägda bolag och beredskapsmyndigheter för att stärka bolagets och sektorns samlade förmåga.

6. Affärsområden och gemensamma enheter

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

De två affärsområdena Stationer samt Depåer och Kombiterminaler äger, utvecklar och förvaltar Jernhusens fastigheter. Affärsområdet Projektutveckling förädlar och genomför byggnationer på utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena.

Fyra gemensamma enheter med olika specialistkompetens stöttar affärsområdena:

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

Revisor

Konstantin Belogorcev

Revisor i Jernhusen sedan 2024.

Huvudansvarig sedan 2024.

Född: 1983

Utbildning: Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag: Revisor i Fastighets AB Balder, Specialfastigheter Sverige AB, Akademiska Hus AB, Tenum AB och Sinoma Fastigheter AB.

- HR och Kontor driver och stödjer i frågor som berör ledarskaps- och medarbetarfrågor, kultur och Jernhusens kontor i syfte att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare.
- Marknad och Kommunikation ansvarar för att utveckla, driva och följa upp bolagets marknadsföring och kommunikation – både internt och externt och i syfte att långsiktigt stärka Jernhusens varumärke och aktivt bidra till att attrahera nya samt behålla befintliga kunder.
- Hållbarhet, Digitalisering och Säkerhet driver och stödjer i frågor som berör klimat, miljö, digitalisering, säkerhet, IT, verksamhetsutveckling och inköp samt bistår med teknisk expertis.

7. Ud och ledningsgrupp

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

Under året sammanträdde ledningsgruppen 11 gånger för att behandla operativa och strategiska frågor samt för genomgång av resultat och prognoser.

Under året har ledningsgruppen arbetat med att tydliggöra och konkretisera mål för samtliga medarbetare inom organisationen. Särskild vikt har lagts vid att säkerställa att målen är förankrade på alla nivåer och bidrar till att skapa en tydlig riktning för verksamheten. Ledningsgruppen har under året prioriterat uthyrningsarbetet, såväl inom den löpande förvaltningen som i projektutvecklingen, i syfte att stärka bolagets marknadsposition och långsiktiga lönsamhet.

För att ytterligare utveckla arbetsprocesser och skapa ett mer kundorienterat arbetssätt har ledningsgruppen genomfört ett flertal workshops med särskilt fokus på att öka kundfokus samt förbättra och förtydliga såväl beredskapsarbetet som kontinuitetshanteringen. Dessa insatser har varit avgörande för att säkerställa att organisationen har god beredskap för

förändringar och kan upprätthålla en hög nivå av säkerhet och service gentemot kunder och samarbetspartners.

Ledningsgruppen har även beslutat om en uppdaterad Färdplan för Digitalisering. Färdplanen fungerar som ett styrdokument för det fortsatta arbetet med digitalisering och kopplas till uppföljningsbara mål för cybersäkerhet. Färdplanen finns att läsa på jernhusen.se.

Som ett led i det strategiska utvecklingsarbetet har ledningsgruppen, i samverkan med styrelsen, genomfört en studieresa till London och Paris. Syftet med resan var att inhämta internationella erfarenheter och goda exempel inom områden såsom fastighetsutveckling, digitalisering, hållbarhet och kundnöjdhet.

Ledningsgruppens sammansättning framgår på [sidan 35](#).

Utvärdering av vd

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

Ersättning till ledande befattningshavare

Jernhusens årsstämma beslutar om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare utifrån det förslag som styrelsen tagit fram. Jernhusen definierar ledande befattningshavare som medlemmar av ledningsgruppen. Beslutade riktlinjer överensstämmer med Ågarpolicyns principer för ersättning till ledande befattningshavare. Rörlig lön utgår ej.

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 beslutas av vd efter samråd med styrelsens ordförande och beredning i ersättningsutskottet.

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 till ledande befattningshavare följer de riktlinjer som beslutats av årsstämman.

Befintliga anställningsvillkor

Pension till vd byggs upp genom en avgiftsbestämd pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande 30 procent av den pensionsgrundande lönen. Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen. Pensionsåldern är 65 år för de som omfattas av ITP2 och 66 år för de som omfattas av ITP1, med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet. I anställningsavtal ingångna efter den 1 maj 2025 ska pensionsåldern följa den allmänna riktåldern för pension.

För vd har avtal träffats om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden, vilken är sex månader.

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

Ersättningarna överensstämmer med ersättningsprinciperna i Ågarpolicyn.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2025 framgår av [not 2.4](#). Jernhusen har även publicerat en separat ersättningsrapport som finns tillgänglig på jernhusen.se.

Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen avseende finansiell rapportering.

Ågarpolicyn anger att de externa rapporterna från statligt ägda bolag ska vara lika transparenta som de från publika aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. 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 Svensk kod för bolagsstyrnings (Kodens) avsnitt 7.4 och aktiebolagslagen (ABL) 6 kap. 6§, och är avgränsad till den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen hos Jernhusen kan beskrivas med det etablerade ramverket COSO-modellen (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). COSO-modellen består av fem sinsemellan beroende komponenter: kontrollmiljö, riskhantering, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning.

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

Kontrollmiljö

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

Jernhusens interna kontrollstruktur är baserad på den ansvarsfördelning som fastställs av styrelsen i styrelsens arbetsordning samt instruktion till vd. Utskotten är beredande och utskotten har ansvar för att rapportera till styrelsen i enlighet med arbetsordningen. Vidare har styrelsen fastställt ett

antal policyer (Policy hållbara affärer, Kommunikationspolicy, Personalpolicy, Finanspolicy och Fastighetsvärderingspolicy) som definierar ansvar och åtaganden inom verksamheten. Jernhusens arbete för och syn på likabehandling ingår i personalpolicy. Genom arbetsordningen har styrelsen också definierat rutiner för rapportering, investeringar och avstämning. Läs mer om styrelsens arbete på [sidorna 31–34](#).

Riskhantering

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

Modellen bygger på att risk är definierat som en känd osäkerhet och riskens sannolikhet och konsekvens bedöms utifrån en tregradig skala. Identifierade risker hanteras i den löpande verksamheten. Bolagsövergripande risker lyfts även till ledningsgruppen och styrelsen för extra fokus och för att aktiviteter enkelt ska kunna samordnas. Läs mer om riskarbetet på [sidorna 43–46](#).

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 vd beslutad attestordning, verifikation, 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, finansieringen samt värderingen av bolags fastigheter.

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

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

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

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

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	40
Risker och riskhantering	43

Jernhusen och klimatförändringarna – risker och möjligheter	47
--	----

Bokslut koncernen	
Rapport över totalresultat	54
Kommentar till rapport över totalresultat	55
Rapport över finansiell ställning	56
Kommentar till rapport över finansiell ställning	56
Eget kapital	58
Kassaflödesanalys	59
Kommentar till kassaflödesanalys	59

Bokslut moderbolaget	
Resultaträkning	60
Balansräkning	61
Eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63
Redovisningsprinciper och noter	64

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Jernhusen AB (publ), orgnr 556584–2027, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2025.

Verksamhet

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen men också andra kommersiella fastigheter i våra stationsområden. Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser central administration, utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen samt Jernhusens styrning. Huvudkontoret ligger i Stockholm där de flesta av medarbetarna arbetar. Övriga kontor finns i Göteborg, Malmö, Sundsvall, Västerås och Örebro. Verksamheten bedrivs i de tre affärsområdena Stationer, Depåer och Kombiterminaler samt Projektutveckling. Samtliga fastigheter ägs av dotterbolag inom koncernen. Fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2025 uppgick till 27,3 miljarder kronor och omsättningen 2025 uppgick till 1 921 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet utgörs av 143 fastigheter och den uthyrbara lokalarean uppgår till 516 000 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 54–57.

Räkenskapsåret och framtida utveckling

Under 2025 har Jernhusen fortsatt att utveckla sin verksamhet i en omvärld präglad av geopolitiska spänningar, svaga tillväxtprognoser och fortsatt osäkerhet på de finansiella marknaderna. Trots utmanande förutsättningar har bolaget

visat motståndskraft och stabilitet, med en totalavkastning i linje med målet och fortsatt god efterfrågan på järnvägsnära fastigheter.

De finansiella marknaderna har under året präglats av hög volatilitet i marknadsräntor och kreditmarginaler, till följd av oro för avmattning i tillväxten och den rådande geopolitiska situationen. Mot slutet av året har dock marknadsräntorna och kreditmarginalerna stabiliserats på lägre nivåer än vid årets början, vilket skapar förutsättningar för lägre finansieringskostnader framöver. Tillsammans med god tillgång till kapital bidrar det till en mer positiv utveckling på transaktionsmarknaden.

Vakansgraden på kontor har fortsatt att stiga i storstäder i Europa och Sverige, samtidigt som efterfrågan på lokaler generellt har försvagats. Jernhusens centralt belägna fastigheter i attraktiva stationsmiljöer har dock visat fortsatt motståndskraft med en sjunkande vakansgrad under året. Utöver kontorslokaler omfattar stationsfastigheterna även butiks- och restauranglokaler. Det kollektiva resandet på järnväg står sig starkt, vilket skapar en stabil kundbas och hög efterfrågan på service- och handelsutbud på stationerna. Jernhusens depåer förhyrs av främst regionala trafikhuvudmän och har en avtalslängd upp till 25 år. Tillsammans ger det Jernhusen en stark position även i en svagare konjunktur. Under året har den totala vakansgraden sjunkit från 6,1 till 4,2 procent. Jernhusen har under året fortsatt att stärka sin roll inom hållbarhet, säkerhet och digitalisering. Bolagets gröna finansieringsramverk har fått högsta betyg av Cicero och andelen grön finansiering uppgår till 100 procent av låneportföljen. Arbetet med att minska bolagets klimatpåverkan fortskrider enligt färdplanen för att nå Jernhusens mål om nettonollutsläpp senast år 2045. Utsläppen inom förvaltningsverksamheten uppgick till 10 168 ton CO₂e, vilket innebär en minskning med 16 procent jämfört med 2020. De beräknade utsläppen i pågå-

ende projekt överstigande 100 MSEK uppgick till 376 kg CO₂e/BTA. Läs mer om Jernhusens klimatomål på sidorna 13–14.

Koncernens finansiella ställning är fortsatt stark, med en belåningsgrad om 44,1 procent och en räntetäckningsgrad om 4,9 gånger vid utgången av året. Soliditeten uppgick till 38,8 procent och likviditetskvoten till 170 procent, vilket säkerställer kapacitet för framtida investeringar och hantering av ökad låneskuld. S&P Global bekräftade under året Jernhusens kreditbetyg A/A-1 med stabila utsikter.

Jernhusen har en omfattande projektportfölj och de största utvecklingsprojekten omfattar miljardinvesteringar de närmaste åren. Pågående ny- och tillbyggnationer av kontors-, stations- och depåfastigheter omfattar cirka 110 400 kvadratmeter BTA och återstående investeringar om cirka 2 770 MSEK. Inom Centralstaden Göteborg utvecklar bolaget Park Central, i samarbete med NCC, och Grand Central i egen regi, som båda ska stå färdiga inför att Västlänken öppnar i slutet av 2026. I april vann Detaljplan Norr om Centralstationen laga kraft. Detaljplanen möjliggör uppförande av 195 000 kvm BTA station, kontor och bostäder och är nästa steg i utvecklingen av Centralstaden Göteborg. I Stockholm planerar Jernhusen för att utveckla området kring Stockholms Centralstation genom utvecklingen av Centralstaden Stockholm, som bland annat består av en överdäckning av stora delar av spårområdet och uppförande av stations- och kontorsbyggnader ovanpå överdäckningen. Arbetet med ny detaljplan är påbörjad och under året har planen varit ute på samråd. På Hagalunds Depå i Solna utanför Stockholm pågår flera byggnationer för att möta trafikföretagens behov av ytterligare depåkapacitet, med successiva planerade färdigställanden åren 2026–2027. I Arlöv utanför Malmö antogs två nya detaljplaner som vann laga kraft i januari 2026. Detaljplanerna möjliggör ny depåkapacitet för att möta den ökade efterfrågan som förväntas komma bland annat till följd av den nya järnvägs- och vägtunneln mellan Tyskland och Danmark som planeras att tas i bruk 2029.

I Västerås pågår byggnation av en ny crossdock-anläggning omfattande 25 000 kvm som planeras att stå färdig 2027.

Sammanfattningsvis har Jernhusen under 2025 visat god motståndskraft och stabilitet i en utmanande omvärld. Bolagets centrala fastigheter och järnvägsnära projekt fortsätter att attrahera investerare och hyresgäster, samtidigt som hållbarhetsarbetet och den finansiella styrkan skapar förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt och långsiktigt värdeskapande. Jernhusen står väl rustat att möta framtida utmaningar och möjligheter på den svenska fastighetsmarknaden.

Väsentliga händelser under året

- Kjell & Company tecknade avtal om större lokaler för sitt huvudkontor i Foajén i Malmö.
- Westerman tecknade ett 25-årigt hyresavtal för en ny crossdock på Västerås Kombiterminal. Den 25 000 kvm stora crossdockterminalen beräknas stå färdig 2027.
- Gymaktören STC tecknade avtal för 1 700 kvm i Park Central i Göteborg med tillträde 2027.
- Centralstaden Stockholm var ute på samråd. Projektet är av stort nationellt intresse och ska bidra till att öka kapaciteten av tågtrafik och resande till Stockholm och övriga Sverige. Länsstyrelsen är en av de instanser som lämnade yttrande. Yttrandet är i huvudsak positivt till utvecklingen men bedömer att det i nuläget saknas nationell vägledning kring hur katastrofrisk ska värderas och har begärt regeringsbedömning.
- S&P Global bekräftade bolagets rating, A/A-1, stabila utsikter, och gröna obligationer om 3 100 MSEK emitterades.
- Taket på Göteborgs nya stationshus Grand Central monterades och trästommen började resas. Projektet har ett tydligt fokus på hållbarhet där exempelvis materialval med lågt klimatavtryck och energieffektivitet spelar en avgörande roll.
- En ny matdestination på Malmö Centralstation färdigställdes. Den nya food courten erbjuder besökare och resenärer ett utbud på över 200 rätter.

- Peter Lind tillträdde rollen som Chef Affärsområde Stationer.
- På årsstämman i april beslutades att fastslå den av styrelsen föreslagna utdelningen om 358 MSEK.
- Ett nytt stationshus öppnade i Varberg. Byggnaden på 2 800 kvm är certifierad enligt BREEAM-SE Excellent och utformad med fokus på resenärsupplevelse. Stationen blir en central knutpunkt längs västkusten.
- Mälardalstrafik AB tecknade hyresavtal i den totalrenoverade Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå. Avtalet omfattar cirka 2 500 kvm och stärker underhållskapaciteten för järnvägsfordon.
- Konsultföretaget ELU tecknade avtal för 1 750 kvm kontorslokaler i Park Central i Göteborg med planerat tillträde 2027.
- Detaljplanerna för Arlöv utanför Malmö antogs i december och vann laga kraft efter årsskiftet. Detaljplanerna möjliggör uppförande av 50 000 kvm verkstadslokaler för depåändamål i direkt anslutning till Södra stambanan.

Organisation och medarbetare

Per den 31 december 2025 hade Jernhusen 205 medarbetare, varav 199 var anställda i moderbolaget. Bredden i verksamheten gör att många olika yrkesgrupper är representerade, bland annat projektledare, fastighetsförvaltare, arkitekter och trafiksäkerhetssamordnare. För att Jernhusen ska lyckas med de planerade utvecklingsprojekten och växa inom förvaltningsaffären är det viktigt att medarbetarna fortsätter att utvecklas och har rätt samlad kompetens. Under 2025 har identifierade målgrupper bland Jernhusens medarbetare utbildats i bland annat datadrivna arbetssätt, trafiksäkerhet, klimatberäkningar och klimatrisker, arbetsmiljöfrågor och Jernhusens projektstyrningsmodell Jernboken.

Jernhusens uppförandekod för medarbetare är, tillsammans med respekt för mänskliga rättigheter, basen i arbetet med värderingar och affäretik. I kombination med ett tydligt kund- och resultatfokus är uppförandekoden en förutsättning för att

driva verksamheten framåt. För att Jernhusen ska lyckas i sitt uppdrag är det viktigt att medarbetarna mår bra och har sunda förutsättningar. Kraven på såväl organisation som individ förändras ständigt och Jernhusen strävar efter att skapa förutsättningar för att medarbetarna ska bibehålla sin motivation och sitt engagemang.

2025 års medarbetarundersökning genomfördes i oktober och hade en svarsfrekvens på 97 procent. I undersökningen ingår rekommendationsindexet eNPS (Employee Net Promoter Score), som visar i hur stor grad medarbetarna är beredda att rekommendera Jernhusen som arbetsgivare. Årets eNPS blev 43, att jämföra med 31 vid motsvarande mätning föregående år och branschindex 15. För övriga index som mäts (Ledarskap, Teameffektivitet samt Organisatorisk och social arbetsmiljö) är resultatet i nivå med föregående år.

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

Hållbarhets- och bolagsstyrningsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap. 10§ har Jernhusen valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen skild rapport, vilken omfattas av sidorna 95–119. Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 28–38.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årsstämman i Jernhusen AB (publ) beslutar att 263 miljoner kronor, eller 65,75 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	2025
Balanserade vinstmedel	3 995 772 379
Årets resultat	195 207 196
Summa	4 190 979 576

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag till vinstdisposition

SEK	2025
Till aktieägarna utdelas	263 000 000
I ny räkning balanseras	3 927 979 576
Summa	4 190 979 576

Risker och riskhantering

Jernhusen ska driva en ansvarsfull och långsiktigt sund verksamhet som med en stabil finansiell ställning ger en god avkastning. Utifrån det har styrelsen 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 löpande ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, minimera och omhänderta de risker som kan innebära att Jernhusen inte uppnår såväl kort- som långsiktiga mål. Riskhantering sker på flera nivåer i Jernhusen och involverar alla medarbetare. Genom löpande omvärldsbevakning följs och bevakas trender, särskilt inom fastighetsbranschen och transportbranschen. Med utgångspunkt i Jernhusens strategier och mål genomför styrelse och ledning årligen en bedömning av vilka risker som är mest

Känslighetsanalys: Intäkter och kostnader

	Förändring, %	Resultat-effekt, MSEK
Hysesintäkter	+/-10	+/-152
Uakansgrad lokaler	+/-1 procentenhet	-/+13
Drift- och energikostnader	+/-10	-/+ 48
Direktavkastningskrav, värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-0,25 procentenhet	-1 283/ +1 416
Räntenivå, marknadsränta	+/-1 procentenhet	-/+30

väsentliga på en bolagsövergripande nivå. Riskarbetet samordnas med den dubbla väsentlighetsanalysen.

De identifierade riskerna beaktas i strategiarbetet samt i den årliga affärsplane- och budgetprocessen. Ud och ledning ansvarar för att de bolagsövergripande riskerna hanteras och att aktiviteterna kopplade till dessa sammantaget är omhändertagna. Ytterst säkerställer styrelsen att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. I alla delar av bolaget utförs löpande riskbedömningar och riskhanteringsåtgärder.

De bolagsövergripande riskerna omfattar 16 riskområden som kopplas till de strategiska målen för hållbart värdeskapande. Risknivån för respektive riskområde bedöms efter skalan låg, medel eller hög utifrån sannolikheten att risken inträffar och vilken konsekvens en inträffad riskhändelse kan få för Jernhusen.

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

Risker kopplade till strategiska mål för hållbart värdeskapande

Mål	Riskområde	Sannolikhet	Konsekvens	Förändring
Lönsam tillväxt				
	1. Makroekonomiska risker	Medel	Hög	↓
	2. Fastighetsportföljen	Medel	Medel	<>
	3. Projektverksamhet	Hög	Hög	<>
	4. Fastighetsintäkter	Medel	Medel	<>
	5. Fastighetsutgifter	Medel	Medel	<>
	6. Cyberrisker	Medel	Medel	Ny
	7. Refinansieringsrisk	Låg	Medel	<>
	8. Ränterisk	Medel	Hög	↓
Säkert, sunt och tryggt för alla				
	9. Arbetsmiljöansvar	Medel	Hög	<>
	10. Otillbörligt eller oetiskt agerande	Låg	Hög	<>
	11. Kris och krig	Medel	Medel	<>
	12. Fastighetsägaransvar	Medel	Hög	Ny
Positiv kundupplevelse				
	13. Ötrygghet på stationer	Medel	Hög	Ny
	14. Svårighet att möta kundens behov	Hög	Hög	Ny
Nettonollutsläpp				
	15. Klimatförändringar	Medel	Medel	<>
	16. Svårt att nå klimatmål	Medel	Hög	↓

Riskenivå jämfört med föregående år: ↑ ökad riskenivå <> oförändrad riskenivå ↓ minskad riskenivå

I samband med att det nya målet "Positiv kundupplevelse" inarbetats i verksamheten har även två nya riskområden identifierats kopplat till detta mål, "Ötrygghet på stationerna" och "Kunderbjudande". Utöver dessa har även riskområdet "Fastighetsägaransvar" identifierats. Riskområdet "Ny teknik

som påverkar marknader och produkter" har omdefinierats och ersatts av riskområdet "Cyberrisker".

I ovanstående tabell redovisas riskområden där konsekvensen för Jernhusen vid inträffad riskhändelse bedömts som minst medelstor.

Lönsam tillväxt

Risk	Hantering		
1. Makroekonomiska risker – Minskad efterfrågan i ekonomin och inom vissa lokalsegment			
Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, inflation, tillväxt och sysselsättning. Minskad efterfrågan i ekonomin och inom olika lokaliteter påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt ingen eller låg	indexuppräknig av befintliga hyresavtal. Minskad efterfrågan i ekonomin kan leda till lägre driftnetton och lägre marknadsvärden för fastigheterna.	Jernhusen bedriver en aktiv omvärldsbevakning för att förstå växlingar i marknaden. Jernhusen har en finansiell stabilitet med en belåningsgrad inom spannet 40 – 50 procent, vilket borgar för motståndskraft mot stora makroekonomiska svängningar. Jernhusen har en väl sammansatt kontraktstportfölj med spridning i uppsägningstid, lokaltyp och kontraktstorlek. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter på tillväxtorter. Jernhusen arbetar aktivt för att bidra till att öka det kollektiva resandet.	Fler resenärer, fler tåg och mer gods som fraktas på järnväg stärker marknadsvärdet för Jernhusens stationer, depåer, kombiterminaler och stationsnära fastigheter. Jernhusen analyserar löpande hur kontorsefterfrågan kommer att förändras och slutsatserna så här långt är att stationsnära lägen snarare har ökat i attraktivitet efter pandemin då många söker ett kontor som är mer av en mötesplats. Våra tillgängliga lägen blir då särskilt attraktiva.
2. Fastighetsportföljen – Minskat värde över hela fastighetsportföljen eller i specifika delar av beståndet			
Marknadsvärdet på fastigheter baseras på externa och interna faktorer som marknadsutveckling, avkastningskrav, kalkylräntor, vakanser och hyresutveckling. Värdet kan också påverkas av förändrade förutsättningar på vissa orter eller enskilda fastigheter. Jernhusens fastigheter påverkas av utvecklingen av resande och godstransporter på järnväg samt utvecklingen av storstadsregioner	och främst inom lokaliteterna 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.	Jernhusens fastighetsportfölj innehåller flera olika typer av fastigheter vilket minskar riskexponeringen. En stor andel av marknads- och hyresvärdet avser fastigheter på tillväxtorter. Vid nyinvestering görs en bedömning så att bolagets totala riskexponering inte blir för hög. För att starta en byggnation av en fastighet kan det finnas	villkor om uthyrningsgrad. För att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden sker en löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis görs en intern värdering av fastighetsportföljen. Externvärdering utförs årligen av de fastigheter som tillsammans motsvarar minst 80 procent av marknadsvärdet.
3. Projektverksamhet – Förändrade förutsättningar som påverkar projekten negativt			
Projektverksamheten innefattar ett antal risker som vid negativt utfall kan påverka bolagets möjlighet att nå både strategiska mål för hållbart värdeskapande och finansiella mål. Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning och förändrade projektvolym under planprocessen. I stora stadsutvecklingsprojekt, där nya stationslägen planeras, finns risk för att Jernhusens befintliga fastigheter blir obsoleta eller tappar i värde.	Även i genomförandefasen finns risker som kan innebära bland annat ökade kostnader och tidsförskjutningar. Det avser produktionsrisker till exempel tillgång och val av leverantörer, försening i leveranser av material, ökade materialkostnader, entreprenadform, tekniskt utförande samt marknadsrisker som uthyrnings- och vakansrisk, felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål.	Huvuddelen av aktiviteterna för att hantera riskerna i projektverksamheten sker i respektive projekt. Jernhusen säkerställer en god projektverksamhet genom att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare och säkerställa att det finns bra stöd för en strukturerad projekthantering. Det finns en tydlig intern beslutsgång för investeringsbeslut och större investeringsbeslut hanteras i Jernhusens affärsråd och därefter för beslut i styrelsen. Som underlag för investeringsbeslut finns bland annat en investeringskalkyl för bedömning av investeringens bidrag	till lönsam tillväxt på kort och lång sikt, en klimatkalkyl för bedömning av investeringens klimatpåverkan samt beskrivning vilken nytta investeringen bidrar till, som ökat kollektivt resande. Det sker en löpande uppföljning av projekten. Beslutade bygginvesteringar över 100 MSEK, samt vissa ytterligare investeringar revideras av externa projektrevisorer. I stora stadsutvecklingsprojekt sker samverkan med olika intressenter, kommuner, Trafikverket med flera, för att säkerställa att Jernhusens befintliga fastigheter får fortsatt möjlighet att utvecklas och vara attraktiva.
4. Fastighetsintäkter – Minskad efterfrågan och sjunkande marknadshyror inom Jernhusens lokalsegment			
Fastighetsintäkterna påverkas av ett flertal både externa och interna faktorer. Jernhusens intäkter är tätt kopplade till resandevolymer på järnvägen. Prognoser över resandevolymer i Sverige på järnväg pekar på kraftigt ökade volymer de närmaste årtiondena. Risk för minskat resande är främst kopplad till olika typer av kriser i samhället, till exempel pandemi, krig eller terrorhot.	Andra externa faktorer kan vara minskad/ökad efterfrågan på Jernhusens lokaliteter, sjunkande/höjda marknadshyror, ökande/sänkt vakansgrad, konkurser, indexuppräknig av hyresintäkter. Interna faktorer kan vara dålig förvaltningsleverans som kan leda till missnöjda hyresgäster och ökad vakans. Intäkterna från kringtjänster, till exempel reklam och parkering är rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet och resandeströmmar.	Jernhusen arbetar systematiskt med att erbjuda trygga och säkra platser för de som vistas i våra fastigheter. Kontraktstportföljen omfattar ett stort antal avtal med flera olika hyresgäster i olika branscher. Genom att hyresavtalen förfaller kontinuerligt pareras hyresrisker knutna till konjunkturcykeln. Erfaren och kompetent förvaltningspersonal arbetar nära kunderna och har ett bra samarbete med strategiskt viktiga hyresgäster. Jernhusen har en bra	uthyrningsprocess och fastigheterna underhålls löpande för att vara i uthyrningsbart skick. Vi mäter kundnöjdhet (NKI) för att kunna utveckla våra kunderbudanden utifrån kundernas synpunkter. Löpande omvärldsanalys ger information om förändringar som kan påverka fastighetsintäkterna och Jernhusen agerar aktivt på denna information.
5. Fastighetsutgifter – Kostnadsökningar som inte kan läggas på hyresgäst			
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.	För alla hyresavtal finns en gränsdragningslista som reglerar vad som betalas av Jernhusen och vad som betalas av hyresgästen. Jernhusen arbetar kontinuerligt med driftoptimering och energieffektivisering för att sänka Jernhusens och hyresgästernas kostnader.	Jernhusen bedriver ett aktivt inköpsarbete och har en stor andel ramavtal med leverantörerna för att säkerställa att inköp sker på kommersiella villkor och för att minimera risker för oförutsedda ökade fastighetskostnader. Långsiktiga underhållsplaner upprättas för varje fastighet för att optimera underhållsutgifterna över tid.

Risk	Hantering		
6. Cyberrisker – Antagonistiska hot och tekniska fel skapar avbrott i IT-leveransen			
Digitaliseringen i samhället går i snabb takt, så även inom fastighetsbranschen. I och med digitalisering och uppkoppling av Jernhusens fastigheter ökar också riskerna för olika typer av IT-incidenter. Hotaktörer med olika syften söker ständigt nya möjligheter att störa företags IT-system och infrastruktur. Utöver	detta finns rent tekniska cyberrisker som avbrott i datahallar, korrupta system och avbrott i närkommunikation. Störningar i Jernhusens fastighetssystem och tekniska installationer kan leda till skada för människor och byggnader, förlorad information och skada för Jernhusens varumärke.	Jernhusen har sedan 2023 en färdplan för digitalisering för att tydliggöra arbetet med digitalisering. Avsikten med färdplanen är att skapa riktning och mål i digitaliseringsarbetet. I takt med att ny teknik utvecklas och tas i drift, anpassas IT-säkerheten för att möta de risker som kommer med den nya tekniken. Jernhusen genomför löpande tester av IT-säkerheten och vidtar åtgärder utifrån resultatet av dessa tester.	Jernhusen gör bedömningen att bolaget bedriver den typ av samhälls viktig verksamhet som omfattas av EU-direktivet NIS2 (Network and Information Security Directive 2), och därmed av den kommande svenska Cybersäkerhetslagen. Direktivet och lagen har som syfte att öka motståndskraften och omhändertar riskerna inom cybersäkerheten. Jernhusen jobbar aktivt med att säkra efterlevnad, och därmed minska riskerna inom området.
7. Refinansieringsrisk - Ej möjligt att refinansiera och/eller högre kreditmarginaler vid refinansiering			
Refinansieringsrisken avser svårigheter med att refinansiera låneförfall eller att finansiering kan erhållas men till högre kreditmarginaler. Begränsad tillgång till finansiering påverkar Jernhusens möjlighet att genomföra nya investeringar eller finansiera befintligt	fastighetsbestånd. Alternativt kan finansiering erhållas men till höga kreditmarginaler som kan innebära problem att nå det finansiella målet för totalavkastning och räntetäckningsgrad.	Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga låneförfall kortare än tolv månader. Jernhusen har flera finansieringskällor, flera långivare och outnyttjat	kreditutrymme. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i finansieringen. Jernhusen följer aktivt kapitalmarknaden för att kunna agera med relativt kort varsel vid förändringar på marknaden. Jernhusen har en finanspolicy och finansiella mål som fastställer riskmandat.
8. Ränterisk - Negativ påverkan på resultat och kassaflöde			
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 kreditmargina-	lerna är mer trögrörliga. Större negativa förändringar kan innebära att Jernhusen inte klarar det finansiella målet med en räntetäckningsgrad om lägst 2,0 gånger. En stigande ränta över tid innebär höjda räntekostnader långsiktigt vilket har en påverkan på lönsamheten om inte förändringar i räntekostnader kan kompenseras av motsvarande resultatförbättringar i verksamheten.	Ränterisken hanteras genom en väl avvägd räntebindningsstrategi som regleras i Jernhusens finanspolicy. Policyn anger ett tillåtet intervall för genomsnittlig räntebindning på mellan 1 och 5 år. För att uppnå önskad räntebindningsprofil och begränsa effekten av marknadsförändringar används räntederivat, främst ränteswappar.	Räntebindningstiden följs upp löpande och anpassas utifrån marknadsförutsättningar, investeringsplaner och koncernens övergripande risknivå. Syftet är att skapa en balans mellan stabilitet i räntekostnader och flexibilitet att dra nytta av förändrade marknadsräntor.

Säkert, sunt och tryggt för alla

Risk	Hantering		
9. Arbetsmiljöansvar - Fysisk och/eller psykisk skada			
I all verksamhet finns det risk för fysisk eller psykisk skada. I depåområdena med spår och kontaktledningar finns en högre risk för fysisk skada och även i byggverksamheten finns det större	arbetsmiljörisker i jämförelse med många andra arbetsplatsmiljöer. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktiga för att Jernhusen ska vara en attraktiv arbetsgivare och fastighetsägare.	Jernhusen bedriver ett aktivt säkerhets- och arbetsmiljöarbete för att minimera risken för att medarbetare, besökare, hyresgäster eller underleverantörer skadas fysiskt eller psykiskt på och i anslutning till Jernhusens fastigheter. För att säkerställa trafiksäkerheten inom våra depåområden finns ett säkerhetsstyrningssystem som följs	upp månadsvis. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Jernhusen är även medlemsföretag i organisationen Håll Nollan, som verkar för målet noll olyckor på bygg- och anläggningsarbetsplatser.
10. Otillbörligt eller oetiskt agerande			
Det finns risk att medarbetare inom Jernhusen eller leverantörer som Jernhusen anlitar agerar på ett sätt som uppfattas som otillbörligt eller oetiskt. Det kan då medföra skada för enskilda individer och kan påverka Jernhusens varumärke och resultat negativt.	Jernhusen påverkar, direkt och indirekt, många människors liv och vid otillbörligt eller oetiskt agerande riskeras individers mänskliga rättigheter inskränkas och bolagets anseende kan skadas.	För att hantera risken för otillbörligt och oetiskt agerande har Jernhusen strukturerade processer för inköp av varor och tjänster samt för uthyrning av lokaler. Jernhusen tillämpar uppförandekoder som både leverantörer och medarbetare är skyldiga att efterleva. Det sker ett löpande arbete med leverantörsuppföljning för att säkerställa att leverantörer följer våra hållbarhetskrav och vår uppförandekod. Utbildning genomförs löpande för medarbetarna i uppförandekoden och i riktlinjen avseende extern representation	och motverkande av korruption, vilken baseras på de rekommendationer och riktlinjer för offentligt ägda eller finansierade företag som Styrelsen för Institutet Mot Mutor (IMM) fastställt. Jernhusen har vidare utarbetat en process för systematiskt arbete mot arbetslivskriminalitet i projektverksamheten och har under 2025 gått med i Rättvist byggande, som har ett strukturerat arbetssätt för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser. Jernhusen har även en visseblåsarfunktion.

Risk	Hantering		
11. Kris och krig – Antagonistiska attacker mot fastigheter och/eller system, pandemier etc			
Kriser avser bland annat risk för antagonistiska hot som terrorist-attacker, händelser som gör våra byggnader obrukbara, andra brott och pandemier. Även risken för krig faller under kategorin Kriser. Attacker mot offentliga platser och/eller mot nationellt samhällsviktig verksamhet, där transporter på järnväg innefattas, kan innebära skada för människor och på byggnader. Jernhusens byggnader kan även drabbas av brand, vattenskada, skadegörelse	eller annan olycka som kan leda till skada för människor och på byggnader. Pandemier kan leda till ändrade resmönster och därmed påverka Jernhusens intäktsmöjligheter. Jernhusens verksamhet förväntas i många avseenden fortgå även i händelse av höjd beredskap eller krig. I ett sådant scenario finns risk för att lägre intäkter och högre kostnader för att vidmakthålla verksamheten.	Risken för antagonistiska hot som terrorattacker hanteras genom löpande samverkan med polis och andra myndigheter. Jernhusen genomför årligen krisövningar för egen personal samt arbetar aktivt tillsammans med Trafikverket och trafikhuvudmän med att planera och genomföra övningar som förberedelse för allvarliga hot och händelser. Samtliga byggnader är fullvärdesförsäkrade. Risken för nya	pandemier kan Jernhusen inte vidta några åtgärder mot men det strukturerade arbetssätt som Jernhusen under pandemin upprättade tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners kan ligga till grund för hantering av eventuella nya kriser. Jernhusen genomför kontinuitetsplanering för kritisk verksamhet för att kunna upprätthålla verksamheten även i händelse av kris och krig.
12. Fastighetsägaransvar – Brister i underhåll och säkerhetsarbete			
Jernhusen har som fastighetsägare ett omfattande ansvar. Det omfattar till exempel brandskydd, elsäkerhet, trafiksäkerhet, och säkerhet i olika installationer (hissar, rulltrappor med mera). Ansvarat	omfattar också skötsel och underhåll i form av snöröjning/halk-bekämpning och skottnings av tak. Om Jernhusen brister i detta ansvar finns risk för saksador och personskador.	Jernhusen arbetar aktivt med löpande fastighetsförvaltning, skötsel och underhåll av fastigheterna. Samordning med hyresgästerna och andra aktörer skapar säkra miljöer. Hyresavtalen tydliggör	fördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst i olika ansvarsfrågor. Jernhusen har också ett omfattande försäkringsskydd som även inkluderar ansvarsförsäkring.

Positiv kundupplevelse

Risk	Hantering		
13. Otrygghet på stationer			
Stationsupplevelsen, bland annat baserad på upplevd trygghet, är avgörande för Jernhusens stationsaffär. En otrygg miljö riskerar att leda till minskade personflöden och därmed risk för minskade hyresintäkter och ökade vakanser.		Trygghetsfrågorna är ett viktigt fokusområde för Jernhusen. Jernhusen arbetar kontinuerligt med tryggheten på stationerna, och har löpande samverkan med hyresgäster, polis och socialtjänst. I trygghetsarbetet ingår även kamerabevakning och väktarresurser. Jernhusen har ett koncept/verktyg kallat Stationsguiden som	utvecklats för att säkerställa trygghet och kvalitet på stationerna. I samband med byggnation av nya stationer ingår trygghetsfrågorna redan i planeringsskedet för att optimera lokalerna utifrån ett trygghetsperspektiv. Resenärs- och kundupplevelsen mäts och följs upp.
14. Svårighet att möta kundens behov			
Jernhusen verkar på en konkurren utsatt marknad och utvecklar löpande nya erbjudanden och lösningar för befintliga och potentiella kunder. Det finns risk för att Jernhusen inte lyckas erbjuda det kunderna fullt ut efterfrågar, och att det därmed blir svårt att bibehålla marknadsandelarna. Det kan till exempel vara att möta	kundens förväntan i utrustningsnivå och prisbild i en depåbyggnad, eller att i rätt tid anpassa en stationsfastighet till hyresgästen. I stora projekt finns risk för att uthyrningen drar ut på tiden, detta kan slå på kundupplevelsen för de kunder som redan tecknat avtal, till exempel genom försenat färdigställande.	Jernhusen arbetar från utgången av 2025 enligt ett systematiskt arbetssätt för ständiga förbättringar inom det strategiska målet Positiv kundupplevelse. Genom lyhördhet för varje kunds behov anpassas erbjudanden utefter respektive kund. Detta i kombination med hög kompetens	inom depå- och stationsaffären borgar för att Jernhusen kan möta kundernas efterfrågan. Jernhusen bedriver ett aktivt uthyrningsarbete i projektverksamheten. Uthyrningsarbetet utförs av såväl interna som externa resurser.

Nettonollutsläpp

RISK		HANTERING	
15. Klimatförändringar – Klimatrelaterade skador på fastigheter och dess verksamheter			
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden som skyfall, stormar och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det en risk för skador på egendom 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. Det finns indikationer på marknaden att fastigheter i extra utsatta områden kan bli svåra att försäkra, vilket i sin tur kan leda till ytterligare ökade återställningskostnader efter naturkatastrofer.	Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är att nå nettonollutsläpp senast år 2045. Läs mer om målet på sidorna 13-14. Jernhusen följer relevant forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet i ny- och ombyggnadsprojekt, där arbetet inriktas på att minska klimatpåverkan.	Analys av hela fastighetsbeståndets klimatrisker är utförd i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Arbetet med att öka fastigheternas motståndskraft vid extrema väderhändelser är pågående, där klimatrisker ska beaktas i alla projekt. Jernhusens fastigheter är fullvärdesförsäkrade.
16. Svårt att nå klimatmål – Hög efterfrågan och otillräckligt utbud av material bromsar den gröna omställningen			
Hög efterfrågan på nödvändiga material och tekniker riskerar leda till brist på tillgång respektive höga priser, vilket kan försena, fördröja eller försämra omställningen till att minska klimatpåverkan i värdekedjan.	Otillräcklig styrning i projekten mot målgränsvärden för klimatpåverkan samt bristande kompetens, metoder och stöd medför risk att vi inte får full effekt i klimatomställningen.	Projektering av material och konstruktioner med låg klimatpåverkan redan från tidiga skeden skapar förutsättningar för att säkra tillgång till strategiskt viktiga resurser. Jernhusen arbetar kontinuerligt med att utveckla metoder, processer och kompetens inom bolaget.	Tydlig styrning mot målgränsvärden för klimatpåverkan samt BREEAM-certifiering i alla utvecklingsprojekt säkerställer att vi följer vår Färdplan för klimatneutralitet och bygger robusta hus. Kravställen gentemot leverantörer skapar mekanismer för låg klimatpåverkan.

Jernhusen och klimatförändringarna

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

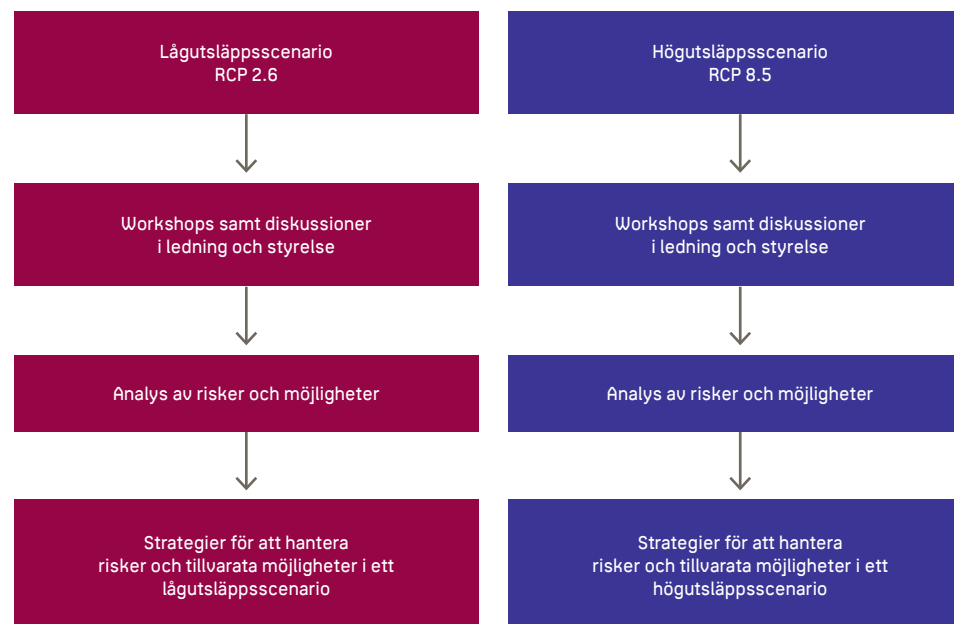
För att säkerställa att Jernhusen står väl rustat för att möta klimatrelaterade risker och tillvarata möjligheter i omställningen till en ekonomi med låga koldioxidutsläpp har vi genomfört klimatanalysen enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

KLIMATSCENARIOANALYSER

Jernhusen gör en årlig kartläggning av de risker som kan innebära att bolaget inte uppnår såväl kort- som långsiktiga mål, bedömer riskernas sannolikhet och finansiella påverkan samt planerar för hur de ska hanteras. Detta arbete beskrivs närmare på sidorna 43–46. Kunskapen om risker relaterade till klimatförändringar har fördjupats genom scenarioanalyser med utgångspunkt i rekommendationerna från TCFD för klimatrelaterade risker och möjligheter.

I scenarioanalyserna har två scenarier som utarbetats av FN:s klimatpanel, IPCC, använts; RCP 2.6, som innebär att Parisavtalet i princip uppnås, och RCP 8.5, som innebär fortsatt höga utsläpp av växthusgaser. Grunden till Jernhusens arbete är workshops som genomförts tillsammans med två andra statligt ägda fastighetsbolag under ledning av klimatexpertis från SMHI för några år sedan. Riskerna och möjligheterna har därefter diskuterats i Jernhusens ledningsgrupp och styrelse som del i det ordinarie riskarbetet. För tre år sedan utfördes även skrivbordsanalyser av klimatrisker på fastighetsnivå, i enlighet med EU:s taxonomi. Samtliga scenarioanalyser har skett på medellång sikt, vilket vi har definierat som kring år 2050.

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



Illustrationen visar schematiskt Jernhusens process för att genomföra klimatscenarioanalyser enligt TCFD.

Jernhusen i ett lågutsläppscenario omkring år 2050

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

Med Jernhusens tydliga hållbarhetsfokus, nätverk av kom-biterminaler och kollektivtrafiknära lägen har våra fastigheter möjligheter att bli noder i ett hållbart samhälle och spela en viktig roll för ökad intermodalitet där tåget samverkar med andra transportslag. En hög klimatmedvetenhet bland kunder ger möjlighet till relativt högre intäkter för lokaler och andra tjänster på fastigheter med god hållbarhetsprestanda 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 elektrifieras eller på andra sätt bli klimatneutrala. Vår bedömning är ändå att persontransporter och transport av gods på järnväg kommer att vara det mest energieffektiva transportsättet. Utöver att vara ett klimatsmart sätt att resa och transportera gods är en av järnvägens stora och långsiktiga konkurrensfördelar dess höga kapacitet och möjlighet att transportera en stor mängd människor direkt in i citykärnorna. Vår bedömning är därför att transport på järnväg är ett konkurrenskraftigt transportsätt i lågutsläppsscenario även på medellång sikt.

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

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

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

Detta är RCP 2.6

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

- Utsläppen av växthusgaser kulminerar 2020 och halveras till 2050, vilket leder till 1,5–3° 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. Större risker att skada byggnader, riva ner kontaktledningar och orsaka driftstopp i tågtrafiken. Kraftig nederbörd, såväl regn, hagel som snö, kan ge vatteninträngning på fastigheter, skapa sättningar i byggnader, överbelasta dagvatten- och avloppssystem, ge skador på tak, öka behovet av snöröjning och orsaka driftstopp eller helt avskuren kommunikation i tågtrafiken. Stigande vattennivåer kan leda till permanenta översvämningar, vatteninträngning på fastigheter, erosion och ras, avskuren kommunikation och skador på grundläggning.

Utöver fysiska skador med behov av reparationer kan extremväder leda till periodvis stängning av byggnader. Verksamheter kan komma att behöva evakueras tillfälligt eller fastigheter inte alls kunna användas för sina ursprungliga syften. Detta riskerar att påverka kundnöjdheten, leda till minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden, 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 tåggränsnät. Om Jernhusen missbedömer omfattningen av sådana åtgärder riskerar vi att antingen inte vidta tillräckliga åtgärder på våra fastigheter eller att vidta alltför omfattande åtgärder, vilket innebär onödiga investeringar.

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

Detta är RCP 8.5

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

- Koldioxidutsläppen fortsätter att öka i dagens takt, vilket leder till 2–4° nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Teknikutvecklingen mot ökad energieffektivitet fortsätter, men långsamt. Energiintensiteten är hög och beroendet av fossila bränslen ökar kraftigt.
- Stigande vattennivåer och fler dagar med extremväder och översvämningar.
- Ingen tillkommande klimatpolitik och oförändrade beteenden hos kunder och investerare.
- Jordens befolkning ökar från 8 miljarder år 2020 till 12 miljarder 2050.

Strategier för att hantera risker och tillvarata möjligheter

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

Jernhusen följer forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet och vid ny- eller ombyggnad arbetar vi proaktivt med miljö- och klimatfrågor. Vi har som målsättning att nybyggda kontor ska certifieras enligt BREEAM-SE på nivå "Outstanding" och nybyggda stationer och depåer på nivå "Excellent". Det innebär låga koldioxidutsläpp och låg energianvändning i fastigheternas driftfas. Vidare arbetar vi löpande med energibesparingsåtgärder.

Från och med 1 januari 2022 klimatdeklarerar nybyggnationer enligt Boverkets krav. För hela verksamheten har vi ett mål om att nå netto-nollutsläpp senast år 2045. Läs mer om målet på sidorna 13-14. Vårt tillvägagångssätt för att nå dit beskrivs i [Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen](#). Vidare är Jernhusen en aktiv inköpare av material med lägre klimatpåverkan än standardprodukten, energi och liknande.

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

Risker och möjligheter i korthet

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

RCP 2.6 – lågutsläppsscenario	RCP 8.5 – fortsatt höga utsläpp av koldioxid
I det här scenariot ställer samhället om, kunder efterfrågar klimatneutrala fastigheter, det finns tillgång till fossilfritt stål och betong och transportsystemet har ställt om till fossilfria energikällor.	I det här scenariot lyckas inte världen ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt. Jernhusen kommer dock ha kvar en hög ambitionsnivå i klimatarbetet.
Risker och möjligheter	Risker och möjligheter
- Ökad konkurrens från andra transportmedel som blivit fossilfria - Risk att vissa fastigheter ej går att anpassa till nya krav - Ökade drift- och byggkostnader vid ett pris på koldioxidutsläpp	- Dålig eller obefintlig tillgång till klimatneutral byggt teknik försvårar ny-investeringar - Materiella skador på fastigheter - Minskat förtroende för järnvägen vid återkommande driftstopp - Obsoleta fastigheter i det fall klimatanpassning inte är möjlig
- Järnvägsnära fastigheter har goda möjligheter att vara noder i ett framtida samhälle med låg klimatpåverkan och spela en viktig roll för ökad intermodalitet mellan olika trafikslag. Resande och transport med tåg vinner även fortsättningsvis på energieffektivitet och hög kapacitet - Fastigheter med låg klimatpåverkan har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster	- Ökad attraktionskraft för klimatanpassade fastigheter bland investerare och hyresgäster - Resande och transport med tåg bibehåller sin särställning som transportmedel med låg klimatpåverkan
Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050	Potentiell finansiell påverkan från omställning fram till 2050
- Investeringar i omställning till klimatneutralitet - Investeringar i energilagring och/eller lokal energiproduktion	Stora investeringar i klimatanpassning av fastigheter
Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050	Potentiell finansiell påverkan omkring år 2050
Minskat marknadsvärde för fastigheter som ej gått att anpassa till nya krav	- Ökade kostnader för drift, reparationer, underhåll och försäkringar - Lägre hyresintäkter för fastigheter med återkommande driftstopp - Minskat eller uttraderat värde för fastigheter i riskområden som ej går att klimatanpassa
- Ökade hyresintäkter och marknadsvärden för järnvägsnära fastigheter - Lägre finansieringskostnader för fastigheter med låg klimatpåverkan	- Högre hyresintäkter för klimatanpassade fastigheter - Lägre finansieringskostnader för klimatanpassade fastigheter

Tabell över riskernas och möjligheternas finansiella påverkan

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

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet	Tåg har konkurrensfördel som fossilfritt transportmedel på kort sikt och bibehåller sedan sin attraktivitet tack vare sin energieffektivitet och höga kapacitet. Jernhusens järnvägsnära fastigheter ökar i attraktivitet.	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer och högre övriga intäkter från kollektivtrafknära fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 921 MSEK år 2025. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 192 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
Risk	Brist på tillgång till material och byggteknik för att bygga med lägre klimatpåverkan och användandet av ny och otestad byggteknik innebär ökad osäkerhet kring investerings lönsamhet.	Kostnader	Minskad lönsamhet i investeringsprojekt till följd av förseningar och fördröjning som följd av materialbrist och användandet av otestad teknik. Uttryckt i MSEK per år och procent av resultat före skatt.	Den finansiella påverkan är mycket svårbedömd. Under 2025 uppgick fastighetsinvesteringar till 2 439 MSEK. En kostnadsökning om 10 procent skulle öka investeringarna med 244 MSEK och värdeförändringar fastigheter negativt med motsvarande belopp, vilket motsvarar 14 procent av resultatet före värdeförändring finansiella instrument och skatt.	
Risk	Om Jernhusen har byggnader som tekniskt inte går att anpassa till nya krav från hyresgäster och lagstiftare eller där nödvändiga anpassningar är så kostsamma att de inte är lönsamma innebär det en risk att fastigheter blir ekonomiskt obrukbara.	Tillgångar	Andelen fastigheter som på grund av sin utformning, ålder eller andra faktorer inte går att anpassa till framtida regulatoriska krav och/eller krav från kunder och andra brukare. Uttryckt i MSEK i fastighetsvärde.	Det är mycket svårt att bedöma hur stor del av beståndet som riskerar att inte kunna anpassas till framtida krav från kunder och lagstiftare. Om 10 procent av beståndet skulle bli obrukbart motsvarar det 2 732 MSEK i fastighetsvärde. De fastigheter som riskerar att bli obrukbara torde dock redan idag ha lägre värde relativt övriga, mer moderna, fastigheter i beståndet.	
Risk	Politiska beslut, eller avsaknad av beslut, och ökad efterfrågan kan öka priset på energi, ge svåröversägbare energipriser och kräva energilagring och lokal produktion av el för att möta en osäker energiförsörjning.	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av energipriset med 1 krona per kWh. Uttryckt i MWh, MSEK och procent av driftöverskottet med antagandet att ingen del av den ökade kostnaden vidaredebiteras hyresgästerna.	Total användning av inköpt el, fjärrvärme, fjärrkyla och gas inom organisationen uppgick till 109 426 MWh år 2025. Vid en ökad kostnad med 1 krona per kWh skulle kostnaden öka med 109 MSEK, vilket motsvarar 9 procent av driftöverskottet 2025. År 2025 vidaredebiterades 83 procent av den totala energikostnaden till hyresgästerna.	GRI 302-1
Risk	Ett pris på koldioxidutsläpp ger ökade driftkostnader och högre byggkostnader.	Tillgångar	Ökade byggkostnader vid ett ökat pris på utsläpp från byggmaterial om 1 000 kronor per ton. Uttryckt i MSEK och i procent av årets totala fastighetsinvesteringar exklusive förvärv, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Under 2025 uppgick utsläppet av indirekta växthusgaser från material i byggprojekt till 43 031 ton, vilket motsvarar 43 MSEK, eller 1,8 procent av totala investeringar, vid ett ökat koldioxidpris med 1 000 kronor per ton.	GRI 305-1, 305-2
		Kostnader	Ökade driftkostnader vid ett ökat pris om 1 000 kronor per ton på utsläpp i scope 1 och 2, marknads- och platsbaserad allokeringssmetod. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet, baserat på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden.	Vid ett ökat pris på koldioxid om 1 000 kronor per ton utsläpp i scope 1 och 2 beräknat enligt den marknadsbaserade allokeringssmetoden skulle driftkostnaderna öka med 1 MSEK 2025, vilket motsvarar 0,1 procent av driftöverskottet. Beräknat enligt den platsbaserade allokeringssmetoden skulle kostnaderna öka med 5 MSEK, vilket motsvarar 0,4 procent av driftöverskottet.	

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Möjlighet	Klimatanpassade fastigheter med låg klimatpåverkan har stark attraktionskraft bland långivare, investerare och hyresgäster.	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer från miljöcertifierade fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 921 MSEK år 2025. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 192 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	
		Tillgångar	Fastigheter som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket respektive EU:s taxonomi-förordning. Uttryckt i MSEK och procent av totala fastighetsvärdet.	Per den 31 december 2025 uppgick totala tillgångar i fastigheter i den gröna poolen till 12 781 MSEK och marknadsvärdet på de fastigheter som uppfyller kraven i taxonomin uppgick till 22 639 MSEK, vilket motsvarar 47 respektive 83 procent av det totala fastighetsvärdet. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden för taxonomiförenliga fastigheter är jämfört med övrig finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
		Skulder	Totala utestående gröna obligationer, gröna lån och gröna företagscertifikat. Uttryckt i MSEK och i procent av totala låneskulder.	Per den 31 december 2025 uppgick utestående volym av gröna obligationer, gröna lån och gröna företagscertifikat till totalt 12 974 MSEK, vilket motsvarar 100 procent av total låneskuld. Det är svårt att veta hur mycket lägre finansieringskostnaden genom den gröna finansieringen är jämfört med övrig finansiering men Jernhusens bedömning är att den är lägre.	
Möjlighet	Lägre driftkostnader för energieffektiva fastigheter och genom egen energiproduktion.	Kostnader	Genomförda investeringar i lokal elproduktion, primärt i form av solceller, samt egen produktion av el från förnybara energikällor. Uttryckt i MWh, procent av total energianvändning inom organisationen och kostnadsbesparing i MSEK.	Under 2025 beslutades om investeringar i nya solcellsanläggningar med en sammanlagt total effekt om 830 kWp. Egen energiproduktion från förnybara energikällor uppgick till 581 MWh, vilket motsvarar 0,5 procent av den totala energianvändningen inom organisationen och en kostnadsbesparing om 0,5 MSEK.	GRI 302-1
Risk	Högre kostnader för reparation och underhåll till följd av materiella skador på fastigheter och förkortad livslängd på material på grund av extremväder, högre luftfuktighet och större variationer i temperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning baserat på antagandet att reparation- och underhållskostnader ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet och resultatet före skatt.	Under 2025 uppgick kostnadsförda reparations- och underhållsåtgärder till 89 MSEK och aktiverat planerat underhåll till 358 MSEK. En ökning med 10 procent skulle öka utgifterna med 9 MSEK respektive 36 MSEK, 9 MSEK motsvarar 0,8 procent av driftöverskottet och 36 MSEK och 3,1 MSEK motsvarar tillsammans 2,6 procent av resultatet före värdeförändring finansiella instrument och skatt.	
Risk	Ökat behov av både kyla och värme till följd av större variationer i utomhustemperatur.	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov och kostnadsökning kopplad till effektkostnad med 50 procent. Uttryckt i MSEK och i procent av driftöverskottet.	Ett 50 procent högre kyl- respektive uppvärmningsbehov bedöms öka energikostnaderna med 1 MSEK respektive 14 MSEK, vilket tillsammans motsvarar 1,3 procent av driftöverskottet. Därtill innebär ökad effektkostnad med 50 procent att energikostnaden ökar med ytterligare 8 MSEK, vilket motsvarar 0,7 procent av driftöverskottet.	
Risk	Stormar och översvämningar orsakar driftstopp i tågtrafiken och översvämningar gör byggnader tillfälligt obrukbara.	Intäkter	Förlorade intäkter baserat på antagandet att 10 procent av fastighetsbeståndet är obrukbart 1 månad vart femte år. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	År 2025 uppgick fastighetsintäkterna till 1 921 MSEK. Vid uteblivna intäkter från 10 procent av beståndet under 1 månad vart femte år skulle intäkterna minska med 3 MSEK, motsvarande 0,3 procent av driftöverskottet, årligen.	
Risk	Permanent högre vattennivåer gör byggnader permanent obrukbara.	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för permanent högre vattennivåer.	Under 2022 genomfördes en inventering av fastighetsbeståndet med avseende på bland annat havsnivåhöjningar och permanent vatteninträngning från vattendrag. Inventeringen visade att ingen av fastigheterna bedöms översvämmas permanent fram till år 2050. Bedömningen är därför att det inte finns någon risk för negativ finansiell påverkan på grund av permanent högre vattennivåer som gör fastigheter helt obrukbara.	

Risk/möjlighet	Beskrivning	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Risk	Höjda försäkringspremier för fastigheter generellt och för fastigheter i riskområden.	Kostnader	Ökad kostnad för försäkringspremier baserat på antagandet att premierna ökar med 100 procent för en fjärdedel av beståndet och med 50 procent för resterande fastigheter. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	En dubblering av försäkringspremierna för en fjärdedel av fastighetsbeståndet och en ökning med 50 procent för resterande bestånd skulle öka kostnaden med 3 MSEK, motsvarande 0,3 procent av driftöverskottet.	
Risk	Högre vattenkostnader till följd av investeringsbehov i vatten- och avloppsnäten och försämrad tillgång på vatten.	Kostnader	Kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskottet.	Under 2025 uppgick vattenförbrukningen till 313 994 kbm. En dubblering av vattenpriset inklusive fasta avgifter skulle öka kostnaderna med 11 MSEK, vilket motsvarar 1,0 procent av driftöverskottet.	
Möjlighet, risk	Tåg har konkurrensfördel som fossilfritt transportmedel på kort sikt och bibehåller sedan sin attraktivitet tack vare sin energieffektivitet och höga kapacitet. Jernhusens järnvägsnära fastigheter ökar i attraktivitet	Intäkter	Bedömd intäktsökning till följd av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivåer och högre övriga intäkter från kollektivtrafiknära fastigheter, baserat på ett antagande att intäkterna ökar med 10 procent. Uttryckt i MSEK och procent av driftöverskott.	Fastighetsintäkterna uppgick till 1 921 MSEK år 2025. En ökning med 10 procent innebär en ökning med 192 MSEK, vilket motsvarar 17 procent av driftöverskottet.	

TCFD-index

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer & mål
A. Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 15–17, 43, 47–50	A. Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 48–53	A. Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 43, 47–50	A. Beskrivning av organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 15–17
B. Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 15–17, 43, 47–50	B. Beskrivning av påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 58–60	B. Beskrivning av organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 15–17, 47–50	B. Beskrivning av utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 101–103
	C. Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidan 50	C. Beskrivning av integrationen av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 15–17, 43, 47–50	C. Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 15–17, 43, 47–50

Koncernen – rapport över totalresultat

1 januari–31 december

MSEK	Noter	2025	2024
Fastighetsintäkter			
Hysesintäkter	2.1–2.2, 7.2, 8, 1	1 525	1 511
Övriga fastighetsintäkter	2.1 –2.2, 7.2, 8.1	396	395
Summa fastighetsintäkter		1 921	1 906
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-324	-338
Energi		-153	-167
Underhåll		-89	-89
Fastighetskatt		-31	-22
Fastighetsadministration		-166	-182
Summa fastighetskostnader	2.3	-762	-799
Driftöverskott		1 159	1 107
Central administration	2.3	-57	-61
Strategisk utveckling	2.3	-38	-44
Finansiella poster	2.6	-216	-198
Förvaltningsresultat	2.4–2.5	847	804
Värdeförändring fastigheter		875	321
Värdeförändring derivat	6.1 –6.2	-8	-40
Värdeförändring finansiell skuld		-18	-182
Resultat före skatt		1 696	903
Skatt	3.1	-368	-212
Periodens resultat		1 328	691
<i>Kan omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Värdeförändring elderivat		5	4
Skatt hänförlig till värdeförändring elderivat		-1	-1
Övrigt totalresultat ¹⁾		4	3
Periodens totalresultat		1 333	694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		1 328	694
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-3
Resultat per aktie, SEK		332	173
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

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

Kommentar till rapport över totalresultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna ökade med 1 procent jämfört med föregående år. Hyresintäkterna från lokaler ökade med 22 MSEK medan hyresintäkter från markupplåtelse och infrastrukturförvaltning minskade med 8 MSEK, varav parkeringsintäkter och arrendeintäkter stod för 2 MSEK respektive 6 MSEK av minskningen.

Av övriga fastighetsintäkter utgör 28 (33) MSEK engångsersättningar.

Av hyresintäkterna från lokaler utgjorde 121 (124) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra, och av intäkter från markupplåtelse utgjorde 79 (81) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 5 procent till följd av lägre driftkostnader, kostnader för energi och fastighetsadministration.

Sammantaget innebar förändringarna i fastighetsintäkter och fastighetskostnader att driftöverskottet ökade med 5 procent jämfört med föregående år.

Finansiella poster

De finansiella posterna var 18 MSEK högre än föregående år, motsvarande en ökning om 9 procent. Ökningen förklaras av högre upplåningsränta.

Aktiverad ränta uppgick till 96 (34) MSEK, ökningen beror främst på en större projektvolym.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 847 MSEK, vilket är 5 procent högre än föregående år.

Jämförbart fastighetsbestånd

Inga väsentliga skillnader föreligger i jämförbart bestånd jämfört med tidigare år.

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringar fastigheter var positiva och motsvarar en värdeförändring om 3,6 procent av marknadsvärdet vid ingången av året. Den positiva värdeförändringen förklaras främst av starkare framtida kassaflöde och sänkta direktavkastningskrav för depåfastigheter och centralt belägna fastigheter i storstäder.

Värdeförändring derivat

Värdeförändringar derivat avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 8 (40) MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde närmast sig förfall, vilket minskat deras nuvärde.

Värdeförändring finansiell skuld

Värdeförändring finansiell skuld avser ett samarbetsavtal gällande utveckling av projektet Park Central i Göteborg. Den negativa värdeförändringen beror i huvudsak på den projektvinst som har upparbetats i det gemensamt ägda bolaget under perioden. Se redovisningsprinciper på sidan 65 för ytterligare information.

Specifikation av värdeförändring fastigheter

MSEK	2025	2024
Kassaflödeseffekter	342	62
Projekresultat	19	125
Direktavkastningskrav	514	133
Summa värdeförändringar	875	321

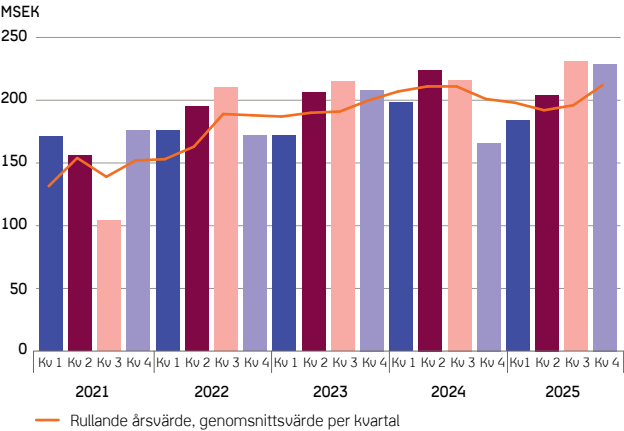
Skatt

Den effektiva skatten motsvarade 21,7 procent av periodens resultat före skatt, vilket är högre än gällande bolagsskattesats om 20,6 procent. Skillnaden beror i huvudsak på ej avdragsgilla räntekostnader. Effekten av ej avdragsgill ränta har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre räntekostnader.

Kvarvarande underskottsavdrag uppgick till 957 (1 213) MSEK, varav 883 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skattefordran.

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 12 350 (10 605) MSEK.

Förvaltningsresultat, kvartal



Koncernen – rapport över finansiell ställning

MSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4.1–4.2	27 329	24 025
Övriga materiella anläggningstillgångar	4.2–4.3	98	100
Immateriella tillgångar	4.3	5	10
Derivat	6.1–6.2	104	120
Summa anläggningstillgångar		27 535	24 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	5.1	236	273
Räntebärande kortfristiga fordringar		655	249
Övriga fordringar	5.2–5.3	219	226
Likvida medel		620	834
Summa omsättningstillgångar		1 731	1 582
SUMMA TILLGÅNGAR		29 266	25 837
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		400	400
Övrigt tillskjutet kapital		1 887	1 887
Balanserat resultat inklusive årets totalresultat		9 079	8 104
Summa eget kapital	9	11 365	10 391
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3.2	2 785	2 416
Räntebärande skulder	5.5	9 884	8 158
Övriga skulder	5.6	537	476
Derivat	6.1–6.2	15	30
Avsättningar	5.7	73	74
Summa långfristiga skulder		13 294	11 154
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	3 530	3 182
Derivat	6.1–6.2	4	0
Leverantörsskulder		380	477
Övriga skulder	5.4, 5.6	693	633
Summa kortfristiga skulder		4 606	4 292
SUMMA SKULDER	6.1–6.2	17 900	15 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 266	25 837

Kommentar till rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december ägde Jernhusen 143 (143) fastigheter i 45 (45) kommuner. Den uthyrningsbara lokalarean uppgick till 516 000 (517 000) kvadratmeter. Fastigheter belägna i Stockholmsregionen, Göteborg och Malmö motsvarade 83 (82) procent av marknadsvärdet.

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för Jernhusens fastigheter har under året ökat med totalt 3 304 (2 058) MSEK. Förändringen förklaras huvudsakligen av investeringar men även av positiva värdeförändringar. Värdeförändringarna kan tillskrivas sänkta direktavkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet har sjunkit till 5,49 procent, jämfört med 5,65 procent per den 31 december 2024, bland annat som en konsekvens av investeringar i utvecklingsfastigheter med lägre direktavkastningskrav och sänkning av direktavkastningskraven på stationer och depåer i storstadsregionerna.

Under året har fastigheter motsvarande 87 (84) procent av det totala marknadsvärdet värderats av extern part. Den externa värderingen ligger 0,5 procent högre än Jernhusens interna värdering.

Investeringar och förvärv

Investeringar och förvärv av fastigheter uppgick till 2 440 (1 858) MSEK, varav värdehöjande underhåll uppgick till 358 (406) MSEK. Majoriteten av investeringarna under perioden avser investeringar i utvecklingsfastigheter. Väsentliga pågående projekt framgår av sidorna 22 och 24.

Avyttringar

Under året har bostadsbyggrätter i Ängelholm avyttrats och frånträtts till Ängelholms kommun. Köpeskillingen uppgick till 24 MSEK och innebar en positiv värdeförändring om 23 MSEK. Under föregående år avyttrades fastigheter för 124 MSEK.

Räntebärande skulder

Under året har den räntebärande nettolåneskulden ökat med 1 893 MSEK och uppgår till 12 052 (10 159) MSEK. Belåningsgraden har under perioden ökat till 44,1 (42,3) procent av fastighetsvärdet. Per den 31 december bestod låneportföljen av 100 procent grön finansiering bestående av gröna obligationer om 9 552 MSEK, gröna lån om 1 500 MSEK och gröna företagscertifikat om 1 922 MSEK.

Koncernen – eget kapital

MSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt
Utgående eget kapital 2023-12-31	400	1 887	7 770	10 057	36	10 093
Lämnad utdelning	-	-	-357	-357	-	-357
Transaktion med minoritet	-	-	-	-	-39	-39
Årets totalresultat	-	-	691	691	3	694
Utgående eget kapital 2024-12-31	400	1 887	8 104	10 391	-	10 391
Lämnad utdelning	-	-	-358	-358	-	-358
Årets totalresultat	-	-	1 333	1 333	-	1 333
Utgående eget kapital 2025-12-31	400	1 887	9 079	11 365	-	11 365

Koncernen – kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 159	1 107
Central administration och strategisk utveckling	-96	-105
Återläggning av avskrivningar och utrangeringar	17	7
Betald ränta	-323	-241
Erhållen ränta	21	41
Betald skatt	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778	810
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	37	14
Förändring av övriga korta fordringar	-397	804
Förändring av leverantörsskulder	-96	99
Förändring av övriga korta skulder	52	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374	1 718
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-2 346	-1 824
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	24	29
Förvärv av inventarier	-5	-13
Avyttring av dotterbolag	-	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 328	-1 772
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-1 954	-54
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning av räntebärande skulder	4 684	2 952
Amortering av räntebärande skulder	-2 627	-2 198
Förändring av långfristiga skulder	43	43
Utbetald utdelning	-358	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1742	441
Periodens kassaflöde	-213	387
Likvida medel vid årets början	834	448
Likvida medel vid årets slut	622	834

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2024-12-31	Icke kassaflödespåverkande förändringar			2025-12-31
		Kassaflöden	Omklassificering (kort/långt)	Förändring marknadsvärden	
Derivat	120	-	-	-16	104
Summa anläggningstillgångar hänförliga till finansieringsverksamheten	120	-	-	-16	104
Företagscertifikat och MTN-program	7 738	2 070	-348	-	9 460
Leasingskulder	420	-14	-	19	425
Derivatinstrument	30	-	-	-15	15
Finansiell skuld	476	43	-	18	537
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	8 664	2 098	-348	22	10 436
Företagscertifikat och MTN-program	3 166	348	-	-	3 514
Leasingskulder	16	-	-	-	16
Derivatinstrument	-	-	-	-2	-2
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 182	348	-	-2	3 528

Kommentar till kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten är lägre än föregående år främst till följd av högre räntebetalningar och att föregående år påverkades positivt av minskade kortfristiga placeringar.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Moderbolaget – resultaträkning

Verksamheten i moderbolaget Jernhusen AB (publ) avser fastighetsförvaltning, central administration och utvecklingsverksamhet åt dotterbolagen. Intäkterna uppgick till 378 (349) MSEK och kostnaderna uppgick till 383 (380) MSEK. Finansiella poster minskade till -32 (215) MSEK vilket främst beror på nedskrivning av aktier i dotterföretag. Resultatet före skatt uppgick till 249 (430) MSEK.

1 januari–31 december

MSEK	Not	2025	2024
Fastighetsrörelsen			
Övriga förvaltningsintäkter	2.2, 7.2, 8.1	378	349
Fastighetskostnader			
Övriga förvaltningskostnader	2.3	-289	-274
Driftöverskott		89	74
Central administration	2.3	-57	-61
Strategisk utveckling	2.3	-38	-44
Rörelseresultat	2.4–2.5	-6	-31
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	8.2	-121	33
Utdelning från andelar i dotterföretag		28	95
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2.6	398	368
Räntekostnader och liknande resultatposter	2.6	-337	-280
Summa finansiella poster		-32	215
Resultat efter finansiella poster		-37	184
Bokslutsdispositioner			
Överauskrivningar		-	0
Erhållna koncernbidrag		287	245
Summa bokslutsdispositioner		287	245
Resultat före skatt		249	430
Skatt	3.1	-54	-41
Årets resultat		195	389
Resultat per aktie, SEK		49	97
Genomsnittligt antal aktier		4 000 000	4 000 000

Moderbolaget – balansräkning

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

MSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	4.3	5	10
Summa immateriella anläggningstillgångar		5	10
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	4.3	13	16
Summa materiella anläggningstillgångar		13	16
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	7.1	2 817	1 978
Fordringar hos koncernbolag		1 000	1 108
Uppskjuten skattefordran	3.2	178	233
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 995	3 319
Summa anläggningstillgångar		4 013	3 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		12 896	11 709
Räntebärande kortfristiga fordringar		652	249
Övriga fordringar	5.3	14	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5.2	40	33
Summa kortfristiga fordringar		13 603	12 008
Likvida medel		427	638
Summa omsättningstillgångar		14 030	12 646
SUMMA TILLGÅNGAR		18 043	15 991

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder är 11 MSEK lägre än motsvarande uppgifter i den offentliggjorda delårsrapporten för samma period, till följd av felaktig nettoredovisning av fordringar på dotterföretag.

MSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 4 000 000 aktier à nominellt 100 kronor		400	400
Reservfond		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 996	3 965
Årets resultat		195	389
Summa eget kapital	9	4 691	4 854
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1	1
Summa obeskattade reserver		1	1
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	9 460	7 738
Summa långfristiga skulder		9 460	7 738
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5.5	3 514	3 166
Leverantörsskulder		20	55
Skulder till koncernbolag		147	31
Övriga skulder	5.6	10	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5.4	201	135
Summa kortfristiga skulder		3 892	3 399
Summa skulder		13 363	11 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 043	15 991

Moderbolaget – eget kapital

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	
Utgående eget kapital 2023-12-31	400	100	4 322	4 822
Lämnad utdelning	-	-	-357	-357
Årets resultat	-	-	389	389
Utgående eget kapital 2024-12-31	400	100	4 354	4 854
Lämnad utdelning	-	-	-358	-358
Årets resultat	-	-	195	195
Utgående eget kapital 2025-12-31	400	100	4 191	4 691

Moderbolaget – kassaflödesanalys

1 januari–31 december

MSEK	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6	-31
Avskrivningar	8	5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	2
Betald ränta	-369	-249
Erhållen ränta	398	368
Erhållna utdelningar	28	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59	190
Förändringar av rörelsekapital		
Förändring av övriga korta fordringar	-1 308	225
Förändring av leverantörsskulder	-	-
Förändring av övriga korta skulder	179	37
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 070	452
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-1	-10
Avyttring av dotterbolag	0	38
Återbetalning lån	108	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-407
Tillskott till koncernföretag	-960	-170
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-853	-549
Kassaflöde från den operativa verksamheten	-1 923	-97
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 684	2 952
Amortering av skuld	-2 614	-2 183
Utbetald utdelning	-358	-357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 712	412
Periodens kassaflöde	-211	315
Likvida medel vid årets början	638	323
Likvida medel vid årets slut	427	638

Avstämning av tillgångar och skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

MSEK	2024-12-31	Kassaflöden	Icke kassaflödes- påverkande förändringar	2025-12-31
Företagscertifikat och MTN-program	7 238	1 070	-348	7 960
Grönt lån	500	1 000		1 500
Summa långfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	7 738	2 070	-348	9 460
Företagscertifikat och MTN-program	3 166	348	-	3 514
Summa kortfristiga skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 166	348	-	3 514

Noter

Not 1 Allmän information

Not 1.1 Allmän information

Jernhusen AB (publ), org.nr 556584–2027, är moderbolag i Jernhusenkoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Klarabergsviadukten 49, Box 520, 101 30 Stockholm, Sverige. Koncernredovisningen och årsredovisningen för Jernhusen AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2025 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 20 februari 2026 och föreläggs årsstämman den 29 april 2026 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 1.2 Redovisningsprinciper

Detta avsnitt redogör översiktligt för grunderna vid upprättande av Jernhusens finansiella rapporter. För information om redovisningsprinciper och bedömningar som är specifika för enskilda poster hänvisas till respektive not. Alla belopp i årsredovisningen är i miljoner svenska kronor (MSEK) om inget annat anges och avser perioden 1 januari–31 december 2025 (2024) för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december 2025 (2024) för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar. Moderföretagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor (SEK).

Grunder för upprättande av koncernredovisningen

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 hållbarhet och finansiell rapportering,

och Statens ägarpolicy och principer för bolag med statligt ägande såsom beslutade den 20 februari 2025.

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. 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 redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.

Nya, ändrade och kommande redovisningsprinciper/standarder/ rekommendationer

Inga nya och ändrade regelverk, standarder och tolkningsuttalandet har haft någon väsentlig påverkan på Jernhusens finansiella rapporter för räkenskapsåret 2025. Den 1 januari 2027 träder IFRS 18 Upplysninger i finansiella rapporter i kraft och ersätter IAS 1. Jernhusen kommer påverkas främst genom förändrad presentation av rapport över totalresultat. I övrigt bedöms inga kommande standarder eller rekommendationer ha en väsentlig påverkan på Jernhusens redovisning.

Koncernredovisningen

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

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid

Innehållsförteckning

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	
1.1	Allmän information	64
1.2	Redovisningsprinciper	64
NOT 2	INTÄKTER OCH KOSTNADER	
2.1	Segmentsrapportering	65
2.2	Fastighetsintäkter	67
2.3	Drift- och administrationskostnader	70
2.4	Personalkostnader och ersättning till styrelse	71
2.5	Ersättning till revisorer	73
2.6	Finansiella intäkter och kostnader	73
NOT 3	AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	
3.1	Skatt	74
3.2	Uppskjuten skatteskuld/-fordran	74
NOT 4	MATERIELLA/IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SAMT LEASING	
4.1	Förvaltningsfastigheter	75
4.2	Leasingavtal	78
4.3	Övriga materiella och immateriella anläggningstillgångar	79
NOT 5	FORDRINGAR & SKULDER	
5.1	Kundfordringar	80
5.2	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80
5.3	Övriga fordringar	80
5.4	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
5.5	Räntebärande skulder	81
5.6	Övriga skulder	82
5.7	Avsättningar	82
NOT 6	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
6.1	Finansieringskällor	82
6.2	Finansiell riskhantering	83
6.3	Ställda panter och eventualförpliktelser	84
NOT 7	KONCERNSTRUKTUR	
7.1	Andelar i koncernföretag	85
7.2	Transaktioner med närstående	86
NOT 8	MODERBOLAGET	
8.1	Koncerninterna transaktioner	87
8.2	Resultat från andelar i dotterföretag	87
NOT 9	EGET KAPITAL	
9	Eget kapital	88
NOT 10	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
10	Händelser efter balansdagen	88

förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterbolagets eget kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden.

Vid förvärv av ett dotterbolag vars tillgångar utgörs endast av fastigheter och som saknar förvaltningsorganisation och administration klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Anskaffningsvärdet fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på sina relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av eventuellt avdrag för latent skatt vid efterföljande värdering.

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

Kassaflödesanalysen

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

Användande av bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med god redovisningssed kräver att företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Uppskattningarna och bedömningarna är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes

vara rimliga. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter, se not 4.1 Förvaltningsfastigheter, och värdering av skuld avseende återköp av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom Projektet Park Central.

Redovisning av projektet Park Central

Jernhusen har tidigare ingått ett avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central i Göteborg. Avtalet har ett tvingande återköpsåtagande. Under 2023 frånträdde Jernhusen aktierna. Jernhusen har bedömt att denna transaktion inte ska ses som en försäljning utan redovisar transaktionen som ett finansieringsavtal. Inbetalningen från försäljningen redovisas initialt som en skuld. Skulden värderas till upplupet anskaffningsvärde och justeras enligt förväntan av kassautflöde. Skulden justeras löpande över resultaträkningen. Skulden redovisas som övrig långfristig skuld i koncernens rapport över finansiell ställning fram till återköp. Värdering av finansieringsavtalet sker enligt samma principer som värdering av förvaltningsfastigheter, enligt nivå 3 inom verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Not 2 Intäkter och kostnader

Not 2.1 Segmentsrapportering

Redovisningsprinciper segmentsrapportering

Jernhusenkoncernens verksamhet styrs, organiseras och rapporteras utifrån tre affärsområden. Två av affärsområdena klassificeras som rörelsesegment då de regelbundet följs upp på rörelseresultatnivå av koncernens vd. Koncerngemensamma intäkter och kostnader fördelas inte ut på segmenten utan påverkar gemensamma enheters resultat. Intäkter och kostnader som redovisas per segment är därför direkt hänförliga till respektive segment. De redovisningsprinciper som tillämpas vid segmentrapporteringen överensstämmer i övrigt med koncernens övriga redovisningsprinciper.

Jernhusens segmentsindelning

Stationer respektive Depåer och Kombiterminaler är Jernhusens fastighetsägande affärsområden och de två affärsområden som identifierats som rörelsesegment.

- Affärsområde Stationer omfattar ägande, utveckling och förvaltning av stationer och stationsområden samt tillhörande tjänster och funktioner.
- Affärsområde Depåer och Kombiterminaler omfattar ägande, utveckling och förvaltning av underhållsdepåer för person- och godståg samt kombiterminaler för omlastning av gods mellan väg och järnväg.

Jernhusens tredje affärsområde, Projektutveckling, utgör bolagets övriga verksamhet tillsammans med koncerngemensamma enheter. Projektutveckling ansvarar för förädling och byggnation av utvecklingsfastigheter som ägs och förvaltas av de fastighetsägande affärsområdena. Denna enhet följs främst upp utifrån projektresultat, och uppfyller därmed inte kriterierna för att klassificeras som ett separat rörelsesegment, vilket Affärsområde Stationer respektive Affärsområde Depåer och Kombiterminaler gör då dessa affärsområden främst följs upp på rörelseresultatnivå på befintliga fastigheter.

Fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

MSEK	2025	2024
Affärsområde Stationer		
Lokaler	706	687
Markupplåtelse	84	93
Summa hyresintäkter	791	780
Energi	48	50
Stationsavgifter	106	104
Reklamintäkter	46	46
Övrigt	89	64
Summa fastighetsintäkter	1 079	1 043
Affärsområde Depåer och Kombiterminaler		
Lokaler	593	587
Markupplåtelse	36	35
Infrastrukturförvaltning	123	122
Summa hyresintäkter	752	744
Energi	80	81
Övrigt	28	29
Summa fastighetsintäkter	860	854
Övriga enheter och koncernelimineringar		
Övrigt	-19	10
Summa	-19	10
Summa fastighetsintäkter koncernen	1 921	1 906

100 procent av intäkterna har genererats i Sverige där all verksamhet bedrivs. En kund till båda segmenten står för mer än 10 procent av intäkterna.

Driftöverskott per fastighetsägande affärsområde

MSEK	2025	2024
Driftöverskott		
Stationer	607	566
Depåer och Kombiterminaler	556	531
Övriga enheter och koncernelimineringar	-3	11
Summa driftöverskott	1 159	1 107

Externa och interna fastighetsintäkter per fastighetsägande affärsområde

MSEK	Externa		Interna		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stationer	1 063	1 032	17	12	1 079	1 043
Depåer och Kombiterminaler	856	852	4	1	860	854
Övriga enheter	-19	23	0	0	-19	23
Summa	1 901	1 907	20	13	1 921	1 920
Koncernelimineringar	0	0	-20	-13	-20	-13
Summa fastighetsintäkter	1 901	1 907	0	0	1 901	1 906

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 2025-12-31

	Depåer och Kombi-terminaler		Totalt
	Stationer		
Antal fastigheter	87	56	143
Hyresvärde, MSEK	767	733	1 500
Totalavkastning, %	5,8	11,2	7,9
Lokalarea, kvm	183 000	333 000	516 000
Återstående kontraktstid, år	4,1	5,0	4,5
Ekonomisk vakansgrad, %	5,0	3,1	4,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	16 451	10 877	27 329

Fastighetsuppgifter per affärsområde per 2024-12-31

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

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde 2025

MSEK	Depåer och Kombi-terminaler		Totalt
	Stationer		
Marknadsvärde 2024-12-31	14 731	9 294	24 025
Driftnetto	124	218	342
Projektnetto	-70	90	19
Direktavkastningskrav	244	270	514
Delsumma	297	578	875
Investeringsvärde	1 434	1 004	2 439
Förvärv	0	1	1
Omvärdering leasingtillgångar enl IFRS 16	4	0	4
Frånträden	-16	0	-16
Marknadsvärde 2025-12-31	16 451	10 877	27 329

Specifikation av marknadsvärdeförändring per affärsområde 2024

MSEK	Depåer och Kombi-terminaler		Totalt
	Stationer		
Marknadsvärde 2023-12-31	13 553	8 414	21 967
Driftnetto	47	16	62
Projektnetto	116	9	125
Direktavkastningskrav	67	66	133
Delsumma	230	91	321
Investeringsvärde	1 068	790	1 857
Förvärv	0	1	1
Omvärdering leasingtillgångar enl IFRS 16	4	0	4
Frånträden	-122	-2	-124
Marknadsvärde 2024-12-31	14 731	9 294	24 025

Resultat per affärsområde

MSEK	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Ej fördelade poster och eliminerings	Jan-dec 2025	Stationer	Depåer och Kombi-terminaler	Ej fördelade poster och eliminerings	Jan-dec 2024
Fastighetsintäkter								
Hysesintäkter	791	752	-18	1 525	780	744	-12	1 511
Övriga fastighetsintäkter	289	108	-1	396	263	110	23	395
Summa fastighetsintäkter	1 079	860	-19	1 921	1 043	854	11	1 908
Fastighetskostnader								
Driftkostnader	-245	-81	2	-324	-247	-92	1	-338
Energi	-64	-89	0	-153	-73	-94	0	-167
Underhåll	-47	-42	-	-89	-50	-39	0	-89
Fastighetsskatt	-29	-2	-	-31	-21	-1	0	-22
Fastighetsadministration	-88	-91	13	-166	-87	-96	0	-182
Summa fastighetskostnader	-473	-305	15	-762	-478	-322	1	-799
Driftöverskott	607	556	-3	1 159	566	531	11	1 108
Central administration	-	-	-58	-58	-	-	-61	-61
Strategisk utveckling	-	-9	-29	-38	-	-9	-35	-44
Finansiella poster	-	-	-216	-216	-	-	-198	-198
Förvaltningsresultat	607	547	-306	847	566	522	-283	805
Värdeförändring fastigheter	297	578	0	875	230	91	0	321
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-8	-8	0	0	-40	-40
Värdeförändring finansiella skulder	-	-	-18	-18	0	0	-182	-182
Resultat före skatt	904	1125	-332	1 697	796	613	-505	904

Not 2.2 Fastighetsintäkter

Jernhusens kunder och fastighetsintäkter

Koncernens fastighetsintäkter utgörs främst av hyresintäkter, vilka kommer från en rad olika kategorier av hyresgäster. På stationer och i stationsområden hyr Jernhusen ut lokaler till butiker, restauranger, kaféer och hotell, samt även till företag och organisationer som värdesätter kontorslokaler i kommunikationsnära lägen. I Jernhusens underhållsdepåer erbjuds i huvudsak verkstadslokaler till uthyrning och hyresgästerna utgörs främst av trafikhuvudmän, tågoperatörer och underhållsleverantörer. På Jernhusens kombiterminaler hyr terminaloperatörer och speditörer lager- och logistikutrymmen i anslutning till terminalerna. Utöver lokalhyror har Jernhusen även hyresintäkter från markarrenden och för upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som spår, kontaktledningar och växlar som upplåts till järnvägsföretag och hyresgäster mot en infrastrukturavgift.

Jernhusens övriga fastighetsintäkter består av intäkter från energidebitering samt intäkter från stationerna avseende taxiangöring, förvaringsboxar, fotoautomater och reklam. Från stationer erhåller också koncernen intäkter i form av stationsavgifter, vilket är en avgift som trafikföretagen betalar för att ge sina resenärer möjlighet att nyttja väntsalsfunktioner som erbjuds av Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler.

Redovisningsprinciper

HYRESINTÄKTER

Jernhusens hyresintäkter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som intäkter från operationella leasingavtal. Hyresintäkterna periodiseras linjärt över avtalsperioden där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter och att större hyresrabatter, såsom nedsatt hyra vid inflyttning, fördelas över kontraktperioden och minskar de totala hyresintäkterna. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresintäkterna omfattar utöver grundhyra även indexjusteringar, omsättningshyra och fastighetskatt samt vissa serviceintäkter såsom intäkter från städ- och bevakningstjänster.

Serviceintäkter redovisas i den period då tjänsten tillhandahålls och levereras till hyresgästen. Omsättningsbaserad hyra uppskattas vid bokslut utifrån de omsättningsuppgifter som hyresgästen har rapporterat. Den slutliga hyran fastställs året därpå, när hyresgästens revisor har granskat och bekräftat omsättningen. Om det uppstår skillnader mellan den preliminära och den fastställda hyran, justeras detta som en ändrad bedömning i den period då hyran fastställs.

ÖVRIGA FASTIGHETSINTÄKTER

Övriga fastighetsintäkter som stationsavgifter, energidebitering och intäkter från taxiangöring, förvaringsboxar, fotoautomater och reklam redovisas när tjänsterna utförts. För energidebitering som baseras på schablonbelopp och fakturas i förskott redovisar koncernen förutbetalda intäkter medan efterdebitering baserat på verklig förbrukning redovisas som upplupna intäkter.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkter från fastighetsförsäljningar bokförs på frånträdesdagen. Det gäller även vid försäljning av fastighet via bolag.

Fördelning av fastighetsintäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Lokaler	1 284	1 262	-	-
Markupplåtelser	119	127	-	-
Infrastrukturförvaltning	122	122	-	-
Summa hyresintäkter	1 525	1 511	0	0
Energi	127	130	-	-
Stationsavgifter	106	104	-	-
Reklamintäkter	45	46	-	-
Övrigt	117	115	378	349
Summa övriga fastighetsintäkter	396	395	378	349
Summa fastighetsintäkter	1 921	1 906	378	349

Hyreskontrakten avseende lokaler för butik, restaurang och kafé innefattar ofta avtalsvillkor innebärande en minimihyra med ett tillägg beroende på hyresgästens omsättning i lokalen. Av hyresintäkterna från lokaler utgör 121 (124) MSEK omsättnings- eller volymbaserad hyra utöver minimihyra och av intäkter från markupplåtelse utgör 79 (81) MSEK rörliga parkeringsintäkter.

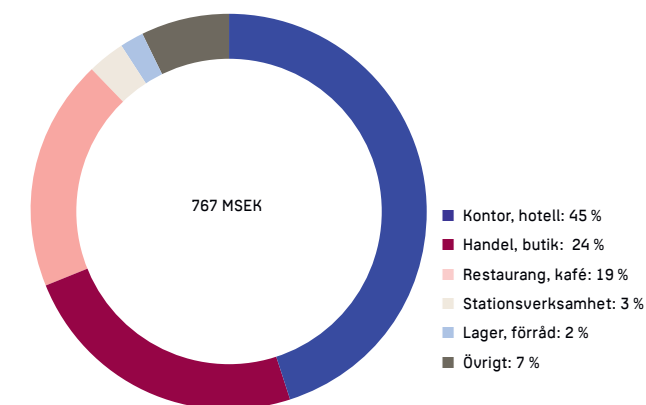
Hyresvärde

Med hyresvärde avses redovisade intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärdet för Affärsområde Stationer uppgick per den 31 december till 767 (746) MSEK och för affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 733 (737) MSEK och fördelar sig enligt diagrammen till höger.

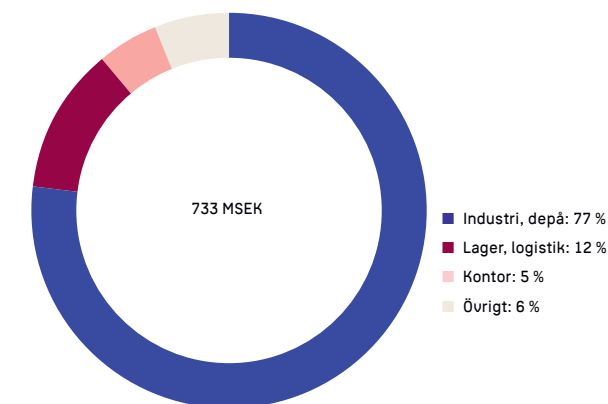
Omförhandling

Förändringar i marknadshyror påverkar inte Jernhusens hyresintäkter direkt då kommersiella hyreskontrakt vanligtvis är tecknade på en viss tid. De hyresnivåer som avtalats gäller fram till dess att kontraktet löper ut och kan omförhandlas. I avtalen ingår vanligtvis en indexklausul, vilket innebär att hyran justeras upp med en viss andel av föregående års inflation.

Andel av hyresvärde per användningsområde Affärsområde Stationer



Andel av hyresvärde per användningsområde Affärsområde Depåer och Kombiterminaler



Nettouthyrning

Nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet uppgick till 18 (0) MSEK. Inklusive omförhandlingar uppgick nettouthyrningen i förvaltningsbeståndet till 26 (8) MSEK. Nyuthyrningen i utvecklingsfastigheter uppgick till 53 (85) MSEK och avser främst ett nytt avtal i Västerås avseende en ny crossdock med tillträde i slutet av 2026 samt ett nytt avtal i renoverade Gamla Vagnhallen på Hagalunds Depå med tillträde i början av 2026. Av uppsägningarna utgjorde 9 MSEK egna uppsägningar för tomställande inför nybyggnation.

Den totala nettouthyrningen uppgick till 59 (64) MSEK inklusive egna uppsägningar och 68 MSEK exklusive egna uppsägningar.

Nettouthyrning

MSEK	2025	2024
Förvaltningsbeståndet		
Nyuthyrning	32	26
Uppsagt för avflytt	-15	-26
Nettouthyrning i förvaltningsbeståndet	18	0
Utvecklingsfastigheter		
Nyuthyrning	53	85
Uppsagt för avflytt	-11	-21
Nettouthyrning i utvecklingsfastigheter	41	64
Nettouthyrning totalt	59	64

Vakansgrad

Per den 31 december uppgick den ekonomiska vakansgraden för Affärsområde Stationer till 5,0 (8,4) procent och för Affärsområde Depåer och Kombiterminaler till 3,1 (3,5) procent och för Jernhusen totalt till 4,2 (6,1) procent. Minskningen förklaras framför allt av omklassificeringar av fastigheter till utvecklingsfastigheter och ej uthyrbar area, vilket sammantaget sänkt den totala vakansgraden med cirka 1,2 procent under året. Resterande minskning om 0,7 procentenheter förklaras av positiv nettouthyrning.

Riskspridning

Jernhusen har en stor riskspridning i kontraktportföljen avseende såväl bransch, kund som förfall. De tio största kunderna står för 46 procent av kontrakterade hyresintäkter och utgörs bland annat av SJ, Scandic, Reitan, Västtrafik och EuroMaint. Cirka 33 procent av hyresvärdet kommer från hyresgäster inom den offentliga sektorn. Återstående genomsnittlig kontraktstid per den 31 december 2025 uppgick till 4,5 (4,8) år. Jernhusens moderna depåer, som förhyrs av främst regionala trafikhuvudmän, har en avtalslängd upp till 25 år.

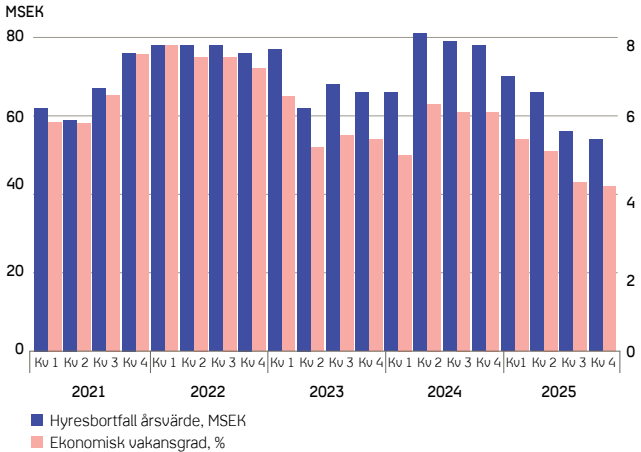
Kontraktstorlek 2025

Kontraktsvärde, MSEK	Antal kontrakt	Andel, %	Årshyra, MSEK	Andel, %
0,0-0,1	905	55,5	19	1,3
0,1-0,5	300	18,4	73	5,2
0,5-1,0	161	9,9	116	8,2
1,0-2,5	158	9,7	243	17,2
2,5-5,0	59	3,6	203	14,3
5,0-10,0	23	1,4	158	11,2
10,0 -	26	1,6	605	42,7
Summa	1 632	100	1 417	100

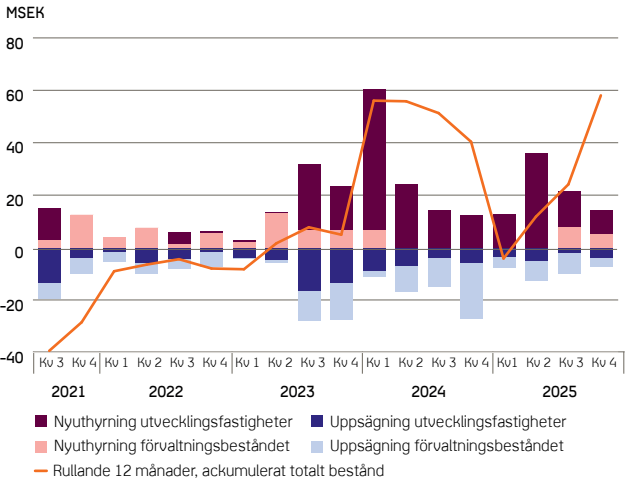
Kontraktstorlek 2024

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

Hyresbortfall och ekonomisk vakansgrad, kvartal



Nettouthyrning



Förfallostruktur på hyreskontrakten 2025

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2026 ²⁾	968	145	361	25,5
2027	304	57	187	13,2
2028	192	80	247	17,4
2029	83	41	117	8,3
2030	41	55	197	13,9
2031	11	21	99	7,0
2032- ²⁾	33	50	209	14,7
Totalt	1 632	449	1 417	100,0

¹⁾ Förfallostrukturen omfattar även kommande avtal. Endast bashyra och indextillägg ingår.
²⁾ Av de kontrakt som förfaller under 2026 avser 90 MSEK avtal om upplåtelse av järnvägsinfrastruktur som löper tills vidare med minst 12 månaders förlängning, varav huvuddelen är med hyresgäster som hyr depåkapacitet med längre löptider.
³⁾ Av de kontrakt som förfaller 2032 eller senare är den återstående genomsnittliga kontraktstiden 15,6 år.

Förfallostruktur på hyreskontrakten 2024

Förfalloår	Antal avtal	Objekts- area, kvm	Årshyra, MSEK ¹⁾	Andel av årshyra, %
2025 ²⁾	976	124	329	23,7
2026	320	97	207	14,9
2027	197	46	170	12,3
2028	83	41	154	11,1
2029	26	30	81	5,8
2030-	66	111	445	32,1
Totalt	1 668	449	1 386	100,0

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

Hyresfordringar

Hyror aviseras och betalas i förskott, hyresfordran redovisas per aviseringstidpunkten. För mer information om hyresfordringar se [not 5.1](#).

Not 2.3 Drift- och administrationskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 762 (798) 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. Information om vad som ingår i respektive kostnadskategori framgår av nottabellerna samt av de beskrivningar som följer nedan.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Centrala administrationskostnader

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för styrelse, koncernledning, finansiering, fastighetsvärdering samt central marknadsföring och kommunikation.

Strategisk utveckling

Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokaterats till fastighetsinvesteringar.

Underhållskostnader

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

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med en procent på taxeringsvärdet för hyreshus och med en halv procent för industrilokaler. Fler-talet av Jernhusens fastigheter är kommunikationsfastigheter vilka inte åsatts något taxeringsvärde och därmed ingen fastighetsskatt.

Avskrivningar

I avskrivningar ingår utöver avskrivningskostnader för maskiner, inventarier och programvara även avskrivningskostnader på nyttjanderättstillgångar. Av avskrivningarna i koncernen uppgick årets avskrivningar på nyttjanderättstillgångar till 15 (28) MSEK. Återstående kostnader under löptiden på 5 år uppgår till 74 (74) MSEK, varav 15 (15) MSEK avser de kommande 12 månaderna.

Leasingavtal i moderbolaget

Tecknade leasingavtal i moderbolaget avser i huvudsak lokalhyror, bilar och kontorsmaskiner och har en förfallotidpunkt inom 5 år. Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR2 avseende IFRS 16 och redovisar därav leasingkostnader linjärt över leasingperioden. Årets leasingkostnader i moderbolaget uppgick till 17 (34) MSEK. Avtalen avser främst kontorslokaler som hyrs av helägda dotterbolag. Leasingkostnader till dotterbolag uppgick till 15 (11) MSEK för året. För mer information kring leasing samt koncerninterna transaktioner, se [not. 4.2](#) respektive [not. 8.1](#).

Drift- och administrationskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader exklusive fastighetsadministration	596	616
Fastighetsadministration	166	182
Central administration	57	61
Strategisk utveckling	38	44
Summa drift- och administrationskostnader	857	903

Kostnader per kostnadsslag

	2025	2024
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	135	136
Städning och renhållning	56	56
Bevakning	53	55
Utlägg för vidarefakturerings	16	18
Avskrivningar	18	19
Övrigt	47	54
Summa driftkostnader	324	338
Fastighetskostnader exklusive administration		
Energi, värme, vatten	153	167
Underhåll	89	89
Fastighetsskatt	31	22
Summa fastighetskostnader exklusive administration	597	616
Administrationskostnader		
Anställd och inhyrd personal	277	261
Avskrivningar	26	21
Övrigt	73	110
Aktiverade utgifter	-117	-104
Summa administrationskostnader	260	287
Summa kostnader	857	903

Av de totala driftkostnaderna om 324 MSEK är 321 MSEK hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter under perioden medan 3 MSEK är hänförliga till förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter under perioden.

Av de totala fastighetskostnaderna exklusive fastighetsadministration om 597 MSEK är 593 MSEK hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter under perioden medan 4 MSEK är hänförliga till förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter under perioden.

Not 2.4 Personalkostnader och ersättning till styrelse
Ersättning och förmåner
Jernhusen följer de principer för ersättning till ledande befattningshavare som framgår av Statens ägarpolicy. För vidare information se [sidan 37](#).

Uppsägningstid och avgångsvederlag
För vd har avtal träffats 2024 om att avgångsvederlag utgår vid eventuell uppsägning från bolagets sida. Avgångsvederlaget motsvarar fast lön i 12 månader utöver uppsägningstiden, vilken är 6 månader. Avgångsvederlaget är inte pensionsgrundande, men fullt avräkningsbart och utgår inte vid pensionering. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om maximalt sex månader och enligt avtal utgår avgångsvederlag under sex månader vid uppsägning från bolagets sida, vilket är i enlighet med principerna.

Pensioner
Koncernens pensionsförpliktelser enligt allmän pensionsplan tryggas genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhet och 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 21 (19) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 168 (162) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,0626 procent och koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 uppgår till 0,03491 procent.

Pension till vd byggs upp genom en premiebaserad pensionsplan, till vilken avsättning sker varje år motsvarande

30 procent av den pensionsgrundande lönen. Ledande befattningshavare och övriga anställda omfattas av ITP-planen.

Pensionsåldern för vd är 65 år enligt avtal. För övriga ledande befattningshavare och övriga anställda är den 65 år för ITP 2 och 66 år för ITP1, med möjlighet att arbeta vidare i enlighet med kollektivavtalet.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Löner och ersättningar				
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	19 240	17 052	19 240	17 052
Övriga anställda	153 417	145 281	150 543	142 019
Summa	172 657	162 332	169 783	159 071
Sociala kostnader				
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	12 515	10 321	12 515	10 321
varav pensionskostnader	6 375	4 918	6 375	4 918
Övriga anställda	84 830	82 067	83 630	80 816
varav pensionskostnader	27 117	26 053	26 880	25 857
Summa	97 345	92 388	96 144	91 137

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

Under 2025 har en av styrelseledamöterna fakturerat arvode till moderbolaget för ett konsultuppdrag. Fakturerat arvode ingår inte i ersättning till styrelseledamöter i tabellen.

Ersättning till styrelse 2025

KSEK	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Investerings- utskott
Anette Asklin, ordförande ¹⁾	342	32	39	11
Joel Ambré	170	-	-	7
Kjell-Åke Åverstad	170	-	-	7
Agneta Kores	170	22	-	7
Mats Pålsson ²⁾	170	-	50	7
Lotta Mellström ³⁾	-	-	-	-
Katarina Wählin Alm	170	-	-	7
Summa	1 192	54	89	48

¹⁾ Ordförande i investeringsutskott till och med april 2025 samt ordförande i ersättningsutskott.
²⁾ Ordförande i revisionsutskott.
³⁾ Ingen ersättning utgår till ledamot anställd i Regeringskansliet.

Ersättning till styrelse 2024

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

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

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av nedanstående tabell:

Ersättning till ledande befattningshavare 2025

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensions- kostnad ²⁾	Summa
Biljana Pehrsson, vd	1970	5 176	7	1 570	6 753
Övriga ledande befattningshavare (7 personer)	-	12 682	415	4 804	17 901
Summa		17 858	422	6 375	24 654

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.
²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.

Ersättning till ledande befattningshavare 2024

KSEK	Född	Grundlön	Övriga förmåner ¹⁾	Pensions- kostnad ²⁾	Summa
Biljana Pehrsson, vd ³⁾	1970	3 305	6	995	4 305
Kerstin Gillsbro, vd ⁴⁾	1961	1 902	0	493	2 395
Övriga ledande befattningshavare (7 personer)	-	11 832	252	3 431	15 515
Summa		17 039	258	4 918	22 215

¹⁾ Bil- och hälsoförmåner.
²⁾ Inklusive kostnad för sjukförsäkring.
³⁾ Biljana Pehrsson tillträdde rollen som vd 1 maj 2024.
⁴⁾ Kerstin Gillsbro lämnade rollen som vd 30 april 2024.

Medelantal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Kvinnor	90	84	88	82
Män	112	108	108	104
Summa	202	192	196	186

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Antal	Varav män	Antal	Varav män
Styrelseledamöter	7	3	7	3
Ud och andra ledande befattningshavare	8	4	8	3
Summa	15	7	15	6

Nyckeltal anställda

	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Antal anställda	205	200	199	194
Genomsnittlig anställningstid, år	8	7	7	7
Personalomsättning, %	5	8	5	8
Anställda som omfattas av kollektivavtal, %	100	100	100	100
Genomsnittsålder, år	49	48	49	48
Könsfördelning (kvinnor/män), %	44/56	45/55	44/56	45/55
Könsfördelning chefer (kvinnor/män), %	52/48	50/50	52/48	50/50
Total sjukfrånvaro, %	2,2	2,2	2,2	2,2
varav korttidsfrånvaro, %	0,6	0,7	0,6	0,7
varav långtidsfrånvaro, %	1,6	1,5	1,6	1,5

Not 2.5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revisionen av årsredovisningen samt styrelsens och vd:s förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avses granskning av förvaltning eller ekonomisk information som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal som inte innefattas i revisionsuppdraget och som ska utmynna i en rapport, ett intyg eller någon annan handling som är avsedd även för andra än Jernhusen. Skatterådgivning är konsultation i skatterättsliga frågeställningar. Övriga tjänster är rådgivning som inte går att hänföra till någon av de andra kategorierna.

Ersättning till revisorer

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers				
Revisionsuppdrag	1	1	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0	1	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga uppdrag	0	0	0	0
Summa	2	2	2	2

Not 2.6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper - finansiella intäkter och kostnader
Jernhusen har finansiella intäkter i form av ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, derivat, utdelningsintäkter samt positiva valutakursdifferenser. De finansiella kostnaderna består av räntekostnader kopplade till lån, skulder och derivat samt kostnader för löpande bankavgifter och negativa valutakursdifferenser. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Koncernens finansiella intäkter och kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Ränteintäkter och räntekostnader

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	330	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21	41	68	67
Summa ränteintäkter	21	41	398	368
Tomträttsavgäld	7	7	-	-
Räntekostnad på leasingskuld	2	2	-	-
Räntekostnader från koncernbolag	-	-	15	4
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	228	231	322	276
Summa räntekostnader	237	239	337	280

Not 3. Aktuell och uppskjuten skatt

Redovisningsprinciper – inkomstskatt

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

Vid redovisning av inkomstskatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som förfaller till betalning den dag som tillgången eller skulden realiseras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt. I Jernhusen finns tre enskilda kategorier som väsentligt påverkar uppskjuten skatt: fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Vid förändring av de tre ovan nämnda enskilda kategorierna samt kategorierna osäkra kundfordringar och övrigt, förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skattekostnad eller intäkt.

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

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats, som för 2025 är 20,6 procent, och uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som är beslutad att gälla då temporära skillnaderna återförs, vilket vid utgången av 2025 är 20,6 procent.

Not 3.1 Skatt

Skattekostnad

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-	0	-	-
Uppskjuten skatt	-368	-211	-54	-41
Summa skatt	-368	-211	-54	-41
Redovisat resultat före skatt	1697	903	249	430
Däruv 20,6 procent skatt	-349	-186	-51	-89
Skatteeffekt av:				
avyttring av fastighet (direkt och via bolag)	-2	7	0	7
utdelning från dotterbolag	-	-	6	20
nedskrivning på andelar i dotterbolag	-	-	-25	-
ej avdragsgill ränta	-16	-6	-	-
nyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	4	4	5	4
ej avdragsgill värdeförändring finansiell skuld	-4	-38	-	-
övertaget negativt räntenetto	-	-	13	15
övriga skattemässiga justeringar	-1	0	-1	3
justeringar hänförliga till föregående års resultat	0	8	0	0
Summa	-368	-211	-54	-41
Effektiv skattesats, %	21,7	23,5	21,7	9,6

Not 3.2 Uppskjuten skatteskuld/-fordran

Fastigheternas redovisade värde i koncernen överstiger det skattemässiga värdet med 14 978 (13 419) MSEK, varav 14 361 (12 805) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatteskuld. För övriga tillgångar och skulder i koncernen överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 41 (41) MSEK.

Kvarvarande underskottsavdrag i koncernen uppgick till 957 (1 214) MSEK, varav 883 (1 120) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt. För moderbolaget är motsvarande belopp 922 (1 207) MSEK, varav 850 (1 113) MSEK ligger till grund för uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i har redovisats till nominell skatt om 20,6 (20,6) procent av nettot av ovanstående poster och uppgick till 2 785 (2 416) MSEK för koncernen och 178 (233) MSEK för moderbolaget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, koncern

MSEK	2025		2024	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Uppskjutna skattefordringar				
Underskottsavdrag	883	182	1 120	231
Elderivat	2	1	8	2
Osäkra kundfordringar	6	1	8	2
Skulder hänförliga till leasingavtal	444	91	440	91
Övrigt	39	8	40	8
Summa	1 374	283	1 616	334
Uppskjutna skatteskulder				
Fastigheter	14 361	2 958	12 805	2 638
Tillgångar hänförliga till leasingavtal	442	91	439	90
Räntederivat	90	18	98	20
Summa	14 893	3 067	13 342	2 748
Enligt balansräkningen	13 519	2 785	11 727	2 416

Uppskjuten skattefordran, moderbolag

MSEK	2025		2024	
	Underlag	Skatt 20,6 %	Underlag	Skatt 20,6 %
Underskottsavdrag	851	175	1 113	229
Övrigt	15	3	16	3
Enligt balansräkningen	866	178	1 129	233

Not 4. Materiella/immateriella anläggningstillgångar samt leasing

Not 4.1 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper förvaltningsfastigheter

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

Värdering

Vid förvärv redovisar Jernhusen förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter initial redovisning värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde (marknadsvärde) enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13 punkterna 86–90. Ingen förändring av värderingsnivå har skett under året.

Tillkommande utgifter

Nedlagda utgifter för ny-, till- eller ombyggnad av fastigheter redovisas som en del av posten förvaltningsfastigheter. Arbeten avseende underhållsåtgärder i samband med ombyggnation och hyresgästpassningar aktiveras då de ses som värderingshöjande. Med värderingshöjande menas att åtgärden ska ge en framtida ekonomisk fördel, jämfört med före åtgärden och därmed påverka marknadsvärdet.

Vid större ny-, till- och ombyggnader av fastigheter, överstigande 25 MSEK, aktiveras ränteutgifter till dess att projektet färdigställts och slutbesiktning skett.

Förvärv och försäljning

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdes- respektive frånträdesdagen. Vid förvärv som klassificeras som tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till transaktionen. Eventuell erhållen skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Detta påverkar efterföljande värdering, då värdeförändringen kommer att inkludera effekten av den reducerade anskaffningskostnaden.

Värdeförändring

Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som en del av posten Värdeförändringar fastigheter och omfattar både orealiserade och realiserade förändringar i fastigheternas värde. Den orealiserade värdeförändringen utgörs av skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde vid årets slut och dess värde vid ingången av året, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året. Aktiverade investeringar under perioden inkluderas i beräkningen. Realiserad värdeförändring uppstår vid försäljning av fastighet och motsvarar skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för försäljningskostnader, och det redovisade värdet vid föregående period justerat för investeringar som gjorts under innevarande år.

Det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna per den 31 december 2025 uppgår till 27 329 (24 025) MSEK, vilket är en ökning om 3 304 (2 058) MSEK. Detta förklaras främst av investeringar och förvärv om 2 440 (1 858) MSEK och värdeförändring om 875 (321) MSEK. Värdeförändringen motsvarar 3,6 (1,5) procent av det totala fastighetsbeståndet (exklusive köp och försäljningar under året).

Specifikation av marknadsvärdeförändring

MSEK	Koncern	
	2025	2024
Marknadsvärde 1 januari	24 025	21 967
Investeringar	2 439	1 857
Förvärv	1	1
Omvärdering leasingtillgångar	4	4
Avyttrade fastigheter	-16	-124
Värdeförändringar	875	321
Marknadsvärde 31 december	27 329	24 025
Varav leasingtillgångar	369	364
Marknadsvärde exklusive leasingtillgångar	26 960	23 661

Väsentliga åtaganden

I koncernen finns kontrakterade investeringar och förvärv som ännu inte redovisats i balansräkningen. Varje investering eller förvärv där kvarvarande belopp överstiger 25 MSEK redovisas som ett väsentligt åtagande. De väsentliga åtagandena gäller framtida förvärv av mark villkorat av lagakraftvunnen detaljplan. Väsentliga åtagande avseende investeringar och förvärv bedöms totalt uppgå till 125 (125) MSEK. I övrigt har Jernhusen inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva, reparera, underhålla eller förbättra någon förvaltningsfastighet. Dock har Jernhusen åtagande att färdigställa påbörjade investeringar, vilka framgår i avsnittet Fastigheter och projekt, sidorna 19–24. Den återstående investeringsvolymen i beslutade projekt uppgår till cirka 2 770 MSEK.

Värdering till verkligt värde

Jernhusen redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett internt bedömt verkligt värde enligt IFRS 13 och hade per den 31 december 2025 internt värderat samtliga fastigheter. Med verkligt värde, marknadsvärde, avses det pris som sannolikt skulle erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid utan partsrelationer och tvång.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen har 30 (26) fastigheter, motsvarande 87 (84) procent av beståndet värderats av extern part, CBRE, Cushman & Wakefield och Newsec. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i de värdemässigt största fastigheterna. Den externa värderingen av de utvalda fastigheterna uppgick till 23 909 (19 890) MSEK. Det internt bedömda värdet av samma fastigheter uppgick till 23 794 (20 102) MSEK vilket är 114 (-212) MSEK lägre än externa, motsvarande 0 (1) procent. Det kan konstateras att det interna värdet stämmer väl överens med det externa även om diskrepanser förekommer på enskilda fastigheter.

Värderingsmodell

Jernhusens fastighetsportfölj är spridd såväl geografiskt som mellan olika segment, från nybyggda kontorsfastigheter i centrala lägen i storstadsregioner, till stationsfastigheter i mindre städer samt underhållsdepåer och godsterminaler belägna vid viktiga järnvägsknutar. Fastigheternas stora geografiska spridning samt olika användningsområden kräver att flera olika värderingsmetoder används för att bedöma marknadsvärdet. Regelsystemet, IFRS 13, innebär att värdet som huvudregel ska bestämmas på basis av transaktioner. Av Jernhusens totalt bedömda marknadsvärde fastställs därför huvuddelen av värdet med en avkastningskalkylbaserad modell, kassaflödesmetoden. Värdering av en fastighet med kassaflödesmetoden bygger på bedömning av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden består av en analys av de förväntade framtida betalningsströmmar som fastigheten antas generera.

Jernhusens modell bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl där det bedömda kassaflödet år 1–10 samt restvärdet nuvärdesberäknas. Vid kalkylperiodens slut bedöms fastighetens restvärde genom att dividera ett normaliserat marknads-

mässigt 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.

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

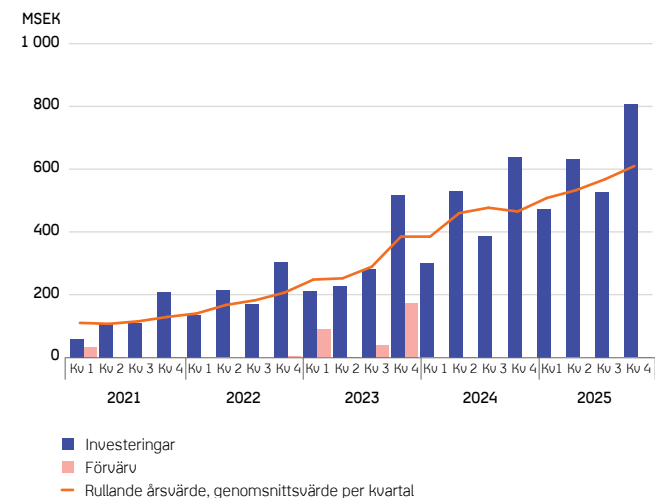
Vidare värderas byggrätter som Jernhusen avser att bebygga enligt gällande detaljplan. Principen är att fastigheten värderas som om det stod en byggnad motsvarande storleken och typen av byggrätt på fastigheten. Därefter beräknas produktionskostnad och exploateringsvinst. Byggrättsvärdet bestäms genom en procentuell andel av exploateringsvinsten. Vissa fastigheter byggrättsvärderas trots att en detaljplan saknas, eftersom Jernhusens bedömning är att det är sannolikt att en sådan kommer att skapas.

Antaganden vid värdering

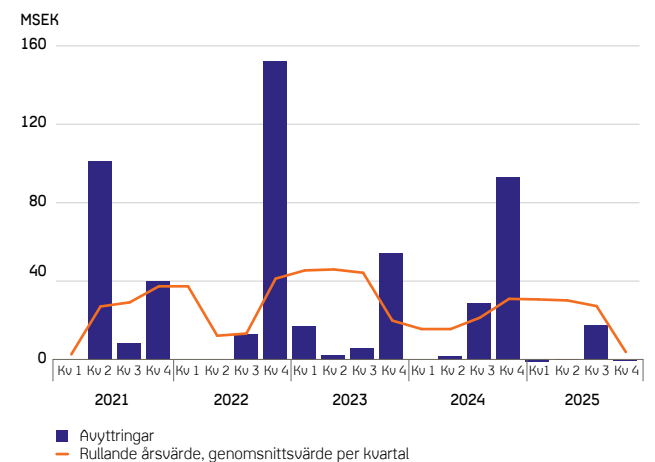
Vid bedömning av respektive fastighets framtida intjäningsförmåga har den befintliga kontraktportföljen analyserats. Efter respektive avtals utgång har en bedömning gjorts om avtalet kommer att sägas upp för avflytt, omförhandlas till nya villkor eller löpa vidare på oförändrade villkor. Fastighetskostnader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

I Jernhusens bestånd återfinns allt från underhållsdepåer till stationsfastigheter. Den genomsnittliga hyresnivån i Jernhusens bestånd är 2 600 (2 100) kr/kvm. Driftkostnaderna uppgår till 450 (600) kr/kvm. Den genomsnittliga långsiktiga vakansen i beståndet är 5,9 (6,0) procent.

Investeringar och förvärv, kvartal



Avyttringar, kvartal



Indata 2025

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,49	7,55
Kalkylränta, % ¹⁾	7,49	9,55
Hyra, kr/kvm	2 600	1 200
Driftkostnader, kr/kvm	450	450
Vakans, %	5,9	8,0
Direktavkastningskrav Affärsområde Stationer, %	4,96	
Direktavkastningskrav Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, %	6,27	

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

Indata fastighetsportföljer	Hyra, kr/kvm	Driftkostnader, kr/kvm	Vakans, %
Stationer och stationsområden	3 850	900	3,3
Depåer och kombiterminaler	2 050	650	8,8
Utvecklingsfastigheter	–	–	–

Indata region	Hyra, kr/kvm	Driftkostnader, kr/kvm	Vakans, %
Stockholm	4 200	700	4,7
Göteborg	3 750	550	4,9
Malmö	1 950	550	5,5
Riks	1 550	650	10,1

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och hämtas från marknadsinformation för den aktuella delmarknaden genom ortsprisanalys. Det direktavkastningskrav som tillämpas för att bedöma ett restvärde om tio år anpassas efter fastighetsmarknaden med hänsyn till fastighetens geografiska läge (makro- och mikroläge), teknisk standard och lokalernas flexibilitet att anpassas för annan verksamhet. För stations- och kontorsfastigheter beaktas direktavkastningskravet för det viktade värdet för respektive lokaltyp. Därefter viktas

Indata 2024

Indata	Genomsnitt i beståndet	Median
Direktavkastningskrav, %	5,65	7,80
Kalkylränta, % ¹⁾	7,65	9,80
Hyra, kr/kvm	2100	1100
Driftkostnader, kr/kvm	600	600
Vakans, %	6,0	8,0
Direktavkastningskrav Affärsområde Stationer, %	5,06	
Direktavkastningskrav Affärsområde Depåer och Kombiterminaler, %	6,56	

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

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

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

direktavkastningskravet genom att bestämma respektive lokals andel av det totala hyresvärdet. För depåer, gods- och kombiterminaler samt övriga fastigheter bedöms direktavkastningskravet för fastigheten i sin helhet och viktas ej. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i portföljen bedöms till 5,5 (5,7) procent. Portföljens direktavkastningskrav har sänkts, drivet av en stärkt och stabiliserad fastighetsmarknad. Medianen i beståndet är 7,6 (7,8) procent.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskrav	Genomsnitt	Intervall ¹⁾
Fastighetsportfölj 2025		
Stationer och stationsområden	5,04%	4,50 – 5,65%
Depåer och kombiterminaler	6,48%	4,80 – 8,20%
Utvecklingsfastigheter	5,06%	4,00 – 6,50%
Region 2025		
Stockholm	5,03%	4,00 – 6,15%
Göteborg	5,18%	4,50 – 7,50%
Malmö	5,85%	4,85 – 6,50%
Riks	7,27%	4,90 – 8,20%

Fastighetsportfölj 2024		
Stationer och stationsområden	5,16%	4,60 – 5,70%
Depåer och kombiterminaler	6,68%	4,85 – 9,90%
Utvecklingsfastigheter	5,06%	4,00 – 6,50%
Region 2024		
Stockholm	5,12%	4,00 – 9,90%
Göteborg	5,33%	4,28 – 7,60%
Malmö	6,10%	5,05 – 9,05%
Riks	7,14%	4,90 – 8,15%

¹⁾ Avser väsentliga fastigheter.

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

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärdering är resultatet av en uppskattning vid en bestämd tidpunkt. Fastigheternas marknadsvärde beräknas utifrån antaganden om förväntade hyresintäkter, fastighetskostnader, ekonomisk vakans samt direktavkastningskrav. Dessa varierar beroende på konjunkturläge, efterfrågan på fastigheter och ränteläge. Vid internvärderingen antas ett osäkerhetsintervall på +/- 10 procent. Detta ger ett värdeintervall på 24 495 – 30 162 MSEK. Som ett komplement till detta görs en känslighetsanalys som visar värdeförändring vid förändring av direktavkastningskravet, vilket framgår av tabellen på nästa sida.

Känslighetsanalys 2025

Koncern	
Påverkan på värde, MSEK	Koncern
Driftnetto +/- 5%	1 417
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	1 416
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-1 283

Region

Påverkan på värde, MSEK	Stockholm ¹⁾	Göteborg	Malmö	Riks
Driftnetto +/- 5%	639	395	142	242
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	696	416	135	169
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-629	-375	-123	-156

¹⁾ Inklusive Solna.

Fastighetsportfölj

Påverkan på värde, MSEK	Stationer och stations-områden	Depåer och kombi-terminaler	Utvecklings-fastigheter
Driftnetto +/- 5%	615	419	383
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	646	338	431
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-583	-311	-389

Känslighetsanalys 2024

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

Region

Påverkan på värde, MSEK	Stockholm ¹⁾	Göteborg	Malmö	Riks
Driftnetto +/- 5%	511	297	136	207
Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter	521	314	125	150
Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter	-473	-284	-114	-139

¹⁾ Inklusive Solna.

Fastighetsportfölj

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

Not 4.2 Leasingavtal

Redovisningsprinciper leasingavtal
Koncernens leasingavtal som leasetagare består i huvudsak av ett tomträttsavtal samt ett stort antal leasingavtal som avser hyra av lokal. Dessa leasingavtal redovisar Jernhusen som nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder. Övriga leasingavtal har bedömts som oväsentliga med hänsyn till löptid eller värde och leasingavgiften redovisas därför linjärt som en kostnad i resultaträkningen.
Lokalhyresavtalen löper normalt över fasta perioder från ett upp till tre år med möjlighet till förlängning. Från dessa avtal har koncernen valt att exkludera så kallade icke-leasingkomponenter från hyresbeloppet. Lokalhyresavtalen redovisas bland övriga materiella anläggningstillgångar i rapporten över finansiell ställning.
Tomträttsavtalet betraktas som evigt och nyttjanderättstillgången skrivs därför inte av, vilket medför att värdet på denna kvarstår. Nyttjanderättstillgången redovisas som en förvaltningsfastighet till verkligt värde. Leasing-skulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälden i sin helhet som en finansiell kostnad, då den bedöms utgöra ränta.

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

MSEK	Koncern	
	2025	2024
Avskrivningar på nyttjanderätt lokaler	-15	-28
Summa	-15	-28
Räntekostnader	-9	-9
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal	-1	-
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal	0	-
Utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulder	0	-4
Totalt kassaflöde gällande leasingavtal	-25	-41
Redovisat värde nyttjanderätt tomträtt	368	365
Redovisat värde nyttjanderätt lokaler	74	76

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

Not 4.3 Övriga materiella och immateriella anläggnings-
tillgångar

*Redovisningsprinciper materiella och immateriella
anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar i koncernen utgörs av leasingavtal avseende lokaler samt av maskiner och inventarier. Dessa redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker enligt linjär metod över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, vilken uppgår till kontraktets löptid för lokalhyresavtalen samt vanligtvis till fem år för maskiner och inventarier.

Immateriella anläggningstillgångar består i huvudsak av programvara. Dessa tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den bedömda nyttjandeperioden, som vanligtvis är tre till fem år.

Koncern, MSEK	2025					2024				
	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Lokaler	Maskiner	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	239	2	137	400	21	221	2	127	371
Årets investeringar	–	–	–	5	5	–	–	–	11	11
Omvärdering	–	15	–	–	15	–	18	–	–	18
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	254	2	143	420	21	239	2	137	400
Ingående avskrivningar	-12	-166	-2	-112	-291	-8	-133	-2	-105	-247
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-15	–	-7	-26	-4	-28	–	-7	-40
Omklassificering	–	–	–	–	–	–	-4	–	–	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-180	-2	-119	-317	-12	-166	-2	-112	-291
Utgående planenligt restvärde	5	74	–	24	103	10	74	–	26	110

Av årets avskrivningar enligt plan i koncernen om 26 (40) MSEK redovisas 18 (19) MSEK som driftkostnader och 8 (21) MSEK som fastighetsadministration.

Moderbolag, MSEK	2025			2024		
	Immateriella tillgångar	Inventarier	Summa	Immateriella tillgångar	Inventarier	Summa
Ingående anskaffningsvärde	21	46	67	21	38	59
Årets investeringar	–	1	1	–	8	8
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21	47	68	21	46	67
Ingående avskrivningar	-12	-30	-42	-8	-28	-36
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-4	-8	-4	-2	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-34	-50	-12	-30	-42
Utgående planenligt restvärde	5	13	18	10	16	26

Av årets avskrivningar enligt plan i moderbolaget om 8 (5) MSEK redovisas 8 (5) MSEK som övriga förvaltningskostnader.

Not 5 Fordringar & skulder

Not 5.1 Kundfordringar

Redovisningsprinciper kundfordringar

Jernhusens kundfordringar utgörs främst av hyresfordringar. Samtliga kundfordringar redovisas i balansräkningen när faktura har skickats och den förväntade löptiden för koncernens kundfordringar är kort, varför samtliga fordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Initialt redovisas kundfordringarna till transaktionspriset men om en väsentlig finansieringskomponent föreligger värderas fordran till verkligt värde. Vid efterföljande värdering mäts kundfordringar till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden då koncernen innehar fordringarna i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden. Mer om hur Jernhusen redovisar finansiella tillgångar finns att läsa i [not 6.1](#).

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 kreditriskkarakteristika och antal dagars dröjsmål. De förväntade kreditförlustnivåerna baserar sig på kundernas betalningshistorik. Historiska förluster justeras sedan för att ta hänsyn till nuvarande och framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran.

MSEK	Koncern		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Kund- och hyresfordringar	241	281	–	–
Reserv för osäkra fordringar	–6	–8	–	–
Summa	236	273	0	0

Kvartalsvis görs en individuell bedömning av samtliga kund- och hyresfordringar för att identifiera eventuella reservningsbehov. Avsättning för osäkra kundfordringar uppgick till 6 (8) MSEK motsvarande 2 (3) procent av total hyres- och kundfordringsbalans.

Avsättning för osäkra kundfordringar

MSEK	Koncern		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avsättning vid årets början	8	6	–	–
Reservering för befarade kundförluster	–1	4	–	–
Konstaterade kundförluster	–1	–2	–	–
Avsättning vid årets slut	6	8	–	–

Åldersanalys

MSEK	Ej förfallna		Förfallna 1–30 dagar		Förfallna 31–60 dagar		Förfallna 61–90 dagar		Förfallna >90 dagar		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncern												
Kund- och hyresfordringar	224	262	7	3	1	2	0	1	9	14	241	281
Summa	224	262	7	3	1	2	0	1	9	14	241	281
Moderbolag												
Kund- och hyresfordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Not 5.2 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäkter	29	41	–	–
Förutbetalda hyreskostnader	7	6	0	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134	114	40	33
Summa	169	162	40	33

Not 5.3 Övriga fordringar

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fordran på staten avseende miljöåtagande	24	23	–	–
Skattefordran	3	0	14	17
Handpenning	17	13	–	–
Övriga fordringar	6	28	–	0
Summa	50	64	14	17

Not 5.4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Redovisningsprinciper

Skulder redovisas i balansräkningen när Jernhusen blir part i de avtalsmässiga villkoren. Operativa skulder, såsom leverantörsskulder och förutbetalda intäkter, ses som kortfristiga då de har kort löptid. De redovisas därför till det belopp som förväntas betalas. För en mer detaljerad beskrivning av hur Jernhusen redovisar finansiella skulder, se not 6.1.

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda intäkter	377	368	3	4
Upplupna räntor	102	92	102	96
Upplupna löner inklusive sociala avgifter	27	30	27	29
Övrigt	117	76	69	6
Summa	623	565	201	135

Not 5.5 Räntebärande skulder

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	1 500	500	1 500	500
Företagscertifikat och MTN-program	7 960	7 238	7 960	7 238
Leasingskulder	424	420	-	-
Summa	9 884	8 158	9 460	7 738
Kortfristiga skulder				
Företagscertifikat och MTN-program	3 514	3 166	3 514	3 166
Leasingskulder	16	16	-	-
Summa	3 530	3 182	3 514	3 166

Räntebärande skulder inklusive leasingskulder uppgick vid årets slut till 13 414 (11 340) MSEK och exklusive leasingskulder till 12 974 (10 904) MSEK. 9 552 (9 066) MSEK av dessa avsåg utestående gröna obligationer under MTN-programmet, 1 922 (1 338) MSEK avsåg utestående gröna företagscertifikat och 1 500 (500) MSEK avsåg gröna lån. Av checkräkningskrediten var 0 (0) MSEK utnyttjat vid årets utgång. Leasingskulder utgörs till stor del av ett tomträttsavtal, vilket anses vara på evig löptid.

Ränteförfallosstruktur per den 31 december 2025

MSEK	Belopp	Effektiv ränta, %
-1 år	3 766	2,7
1-2 år	1 750	3,2
2-3 år	3 107	2,7
3-4 år	1 050	2,5
4-5 år	700	3,3
>5 år	2 601	2,6
Totalt ¹⁾	12 974	2,8

¹⁾ Leasingskulder om 440 MSEK och marknadsvärde derivat 16 MSEK ingår inte.

Ränteförfallosstruktur per den 31 december 2024

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

¹⁾ Leasingskulder om 436 MSEK och marknadsvärde derivat 20 MSEK ingår inte.

Löptidsanalys per den 31 december 2025 (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år
Obligationer ¹⁾	276	3 928	2 998	1 787	1 041	303
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	44	44	44	44	44	1 674
Företagscertifikat ¹⁾	10	1 281	641	0	0	0
Derivat ¹⁾	-11	-6	-1	7	8	13
Leasingskulder	16	15	15	16	12	366
Totalt	336	5 263	3 697	1 854	1 105	2 357

¹⁾ Inklusive räntebetalningar

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

Löptidsanalys per den 31 december 2024 (inklusive räntebetalningar och derivat)

MSEK	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år
Obligationer ¹⁾	248	4 425	2 257	1 728	832	314
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	21	21	21	21	21	605
Företagscertifikat ¹⁾	13	446	892	0	0	0
Derivat ¹⁾	-37	-34	-25	-13	-3	-7
Leasingskulder	14	15	15	16	12	362
Totalt	259	4 874	3 160	1 752	863	1 275

¹⁾ Inklusive räntebetalningar

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

Not 5.6 Övriga skulder

Långfristiga övriga skulder				
MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Skuld avseende återköpsåtagande	537	476	-	-
Summa	537	476	-	-

Den långfristiga övriga skulden är hänförlig till ett tvingande åtagande att förvärva resterande 50 procent av aktierna i det bolag som innehar fastigheten inom projektet Park Central. Se sidan 65 för mer information.

Kortfristiga övriga skulder				
MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Skatteskuld	0	0	-	6
Hyresdepositioner	24	26	-	-
Inbetalda handpenningar fastighetsavyttringar	0	1	-	-
Personalrelaterade skulder	10	9	9	9
Mervärdesskatteskuld	35	33	-1	-4
Övriga skulder	4	0	2	1
Summa	72	68	10	12

Not 5.7 Avsättningar

Koncern		
MSEK	2025	2024
Vid ingången av året	74	102
Avgående avsättningar redovisade i resultaträkningen	8	-12
Nyttjad avsättning	-9	-16
Summa	73	74

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

Not 6 Finansiering och kapitalstruktur

Redovisningsprinciper finansiella instrument

Jernhusen äger, förvaltar och utveckla fastigheter. Verksamheten är kapitalintensiv, vilket ställer höga krav på tillgång till kapital och koncernen använder sig av en rad finansiella instrument. Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i Jernhusens balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, räntederivat och räntebärande fordringar exklusive derivat samt bland skulderna låneskulder, skatteskulder, räntederivat, leverantörsskulder, övriga kort- och långfristiga skulder.

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

ningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts, annullerats eller löpt ut. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande värderingar efter anskaffningstillfället sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden beroende på vilken klassificering det finansiella instrumentet tillhör, se tabell nedan. Om redovisningen sker till verkligt värde alternativt upplupet anskaffningsvärde redovisas värdeförändringen över resultaträkningen. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när det finansiella instrumentet togs upp. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2, IFRS 13 punkt 81–85.

Jernhusen bedömer att det inte finns några väsentliga skillnader mellan verkligt värde och bokfört värde avseende finansiella instrument.

Not 6.1 Finansieringskällor

			Bokfört värde	
MSEK	Kategori	Värdering	2025	2024
Finansiella tillgångar				
Räntebärande långfristiga fordringar, exkl derivat	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	-	-
Kundfordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	236	273
Räntederivat med positivt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	104	120
Räntebärande kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	655	249
Övriga kortfristiga fordringar	Lånefordringar och kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	41	36
Likvida medel	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	620	834
Summa			1 656	1 512
Övriga finansiella skulder				
Övriga räntebärande skulder, exkl derivat	Låneskulder	Upplupet anskaffningsvärde	9 884	8 158
Räntederivat med negativt värde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	19	30
Övriga skulder	Finansiella tillgångar eller skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via resultaträkningen	537	476
Leverantörsskulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	380	477
Kortfristiga räntebärande skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	3 530	3 182
Övriga kortfristiga skulder	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Upplupet anskaffningsvärde	2	1
Summa			14 239	12 324

Finansieringskällor per den 31 december 2025

MSEK	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Säkerställda kreditfaciliteter	-	-	-
Icke säkerställda kreditfaciliteter	4 500	-	-
MTN-program	15 000	9 552	74
Företagscertifikatprogram	3 000	1 922	15
Checkräkningskredit	200	-	-
Övriga lån (gröna lån)	1 500	1 500	12
Totalt	24 200	12 974	100

Finansieringskällor per den 31 december 2024

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

Vid årets utgång hade Jernhusen finansieringskällor om totalt 24 200 (18 700) MSEK varav 15 000 (10 000) MSEK avsåg ett MTN-program, 0 (500) MSEK avsåg en säkerställd kreditfacilitet i bank, 3 000 (3 000) avsåg ett företagscertifikatprogram, 1 500 (1 000) MSEK avsåg ett grönt lån i bank och 200 (200) MSEK avsåg en checkräkningskredit. Utöver detta är även 4 500 (4 000) MSEK långfristiga icke säkerställda kreditfaciliteter upphandlade som back-up finansiering.

Jernhusen har tecknat ISDA-avtal avseende finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden. Marknadsvärdet av finansiella instrument som omfattas av ISDA-avtal uppgår till 90 (98) MSEK och redovisas brutto i rapport över finansiell ställning.

Vad avser moderbolaget så gäller detsamma förutom för derivatinstrument där bokfört värde är noll. Det verkliga värdet för derivatinstrument med positivt värde var per årsskiftet 104 (120) MSEK, och för derivatinstrument med negativt värde 19 (30) MSEK. Derivatinstrumenten har påverkat årets resultat med -8 (-40) MSEK.

Låneförfallostruktur per den 31 dec 2025

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ¹⁾	3 514	27
1 - 2 år	2 100	16
2 - 3 år	2 857	22
3 - 4 år	1 702	13
4 - 5 år	1 000	8
5 - år	1 801	14
Totalt ²⁾	12 974	100

¹⁾ Inklusive företagscertifikat.

²⁾ Marknadsvärde derivat om 16 MSEK samt leasingsskulder ingår inte.

Låneförfallostruktur per den 31 dec 2024

	Belopp, MSEK	Andel, %
- 1 år ¹⁾	3 166	29
1 - 2 år	2 378	22
2 - 3 år	2 100	19
3 - 4 år	1 660	15
4 - 5 år	800	7
5 - år	801	7
Totalt ²⁾	10 905	100

¹⁾ Inklusive företagscertifikat.

Det redovisade värdet på utgivna obligationer uppgår till 9 552 (9 066) MSEK och det verkliga värdet uppgår till 9 613 MSEK.

Säkringsredovisning av kassaflöden

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

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

redovisas direkt i resultaträkningen. Om den säkrade transaktionen inte längre förväntas ske, överförs säkringsinstrumentets ackumulerade värdeförändringar omedelbart från övrigt totalresultat till resultaträkningen.

Kovenanter

Jernhusen har per den 31 december 2025 inga lån dragna på befintliga lånefaciliteter och ligger med god marginal över de minimikrav i form av kovenanter som är satta på de fyra låneavtal om totalt 4 500 MSEK. Rapportering av kovenanter till banker sker löpande kvartalsvis.

Kovenanter

	2025	2024	Kovenanter krav
Soliditet, %	38,8	40,2	25,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1	2,0

Not 6.2 Finansiell riskhantering

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

Polycyns syfte är att ange hur finansverksamheten ska bedrivas, vilka finansiella risker Jernhusen har och hur dessa ska hanteras samt hur ansvaret i finansfrågor fördelas. Polycyn 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 2025, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 30 MSEK under den närmaste 12-månadersperioden, vilket skulle påverka eget kapital med +/- 24 MSEK. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 130 MSEK, vilket skulle påverka eget kapital med 103 MSEK.

Vid årets utgång uppgick den effektiva framåtriktade räntan till 2,8 (2,6) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,9 (2,9) år. Räntebindningen har ökat genom nya ränteswapkontrakt och nya obligationer. Utestående ränteswapkontrakt per den 31 december 2025 hade ett nominellt underliggande värde om 4 000 (3 200) MSEK. Ränteförfallostrukturen avseende lån inklusive ränteswapkontrakt framgår av tabellen i not 5.

När ränteswapkontrakt används för att erhålla upplåning med fast ränta uppstår ett marknadsvärde i respektive instrument. Marknadsvärdet varierar dels beroende på förändringar i marknadsräntan, dels beroende på instrumentens återstående löptid. Värdeförändringar på Jernhusens finansiella instrument avser i sin helhet värdeförändringar på räntederivat. Den negativa värdeförändringen om 8 (40) MSEK beror främst på att derivat med positivt marknadsvärde närmast sig förfall, vilket minskat deras nuvärde. Genom att binda räntorna på längre perioder med hjälp av derivatinstrument minskas den kassaflödesmässiga ränterisken.

Värdeförändring räntederivat

MSEK	Verkligt värde	
	2025	2024
Värde räntederivat 1 januari	98	124
Försäljningslikvid	-	13
Orealiserad värdeförändring	-8	-40
Värde räntederivat 31 december	90	98

Motpartsrisk

Motpartsrisk avser risken att en motpart inte fullföljer sina åtaganden. Jernhusen ingår endast kreditlöften och finansiella derivatavtal med de stora affärsbankerna på den svenska marknaden och har ISDA-avtal med samtliga av dessa, vilket begränsar risken. Utöver detta begränsas även motpartsrisken genom att Jernhusen sprider motpartsexponeringen avseende derivatkontrakt mellan flera motparter. Dessutom har en beloppsgräns för hur stor exponering bolaget får ha gentemot en och samma motpart beslutats.

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

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar 125 procent av samtliga lån som förfaller inom 12 månader. Utöver detta eftersträvas en jämn förfallostruktur i portföljen. Jernhusen hade vid årets utgång en genomsnittlig kapitalbindning på 3,4 (3,3) år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider upp till tio år.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att Jernhusen inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden när dessa förfaller till följd av bristande tillgång till likvida medel eller kreditfaciliteter. Bolagets betalningsåtaganden avser huvudsakligen löpande drift- och underhållsutgifter, investeringar samt ränte- och amorteringsbetalningar. Likviditetsrisken hanteras genom att Jernhusen upprätthåller en likviditetsbuffert, tillgång till kreditfaciliteter om 4 500 MSEK samt genom löpande likviditetsprognoser i syfte att säkerställa tillräcklig betalningsberedskap vid låne-

förfall och andra väsentliga betalningsåtaganden. Jernhusen uppfyller fastställd likviditetskvot, vilken per den 31 december 2025 uppgick till 170 procent (198 procent), att jämföra med den nedre gränsen om minst 125 procent. En löptidsanalys av bolagets finansiella skulder framgår av [not 5.5](#).

Valutarisk

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

Not 6.3 Ställda panter och eventualförpliktelser

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	-	500	-	-
Pantsatta dotterbolag	-	-	-	500
Summa	-	500	-	500

Eventualförpliktelser

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

Twister

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 7 Koncernstruktur

Not 7.1 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterföretag och väsentliga innehav i indirekt ägda dotterföretag redovisas i tabellen nedan. Övriga bolag inom koncernen framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

Direktägda dotterföretag

Företagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Bokfört värde	
						2025, MSEK	2024, MSEK
Cityterminalen i Stockholm AB	556255-1928	Stockholm	1 000	100	100	15	15
Jernhusen Bygg och Projektutveckling AB	559237-0414	Stockholm	50 000	100	100	700	0
Jernhusen Fastigheter AB	556596-9598	Stockholm	3 500 000	100	100	158	158
Jernhusen Godsterminal AB	556596-9606	Stockholm	100 000	100	100	27	27
Jernhusen Holding 10 AB	559234-3510	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 11 AB	559016-4371	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 3 AB	556692-8445	Stockholm	1 000	100	100	520	520
Jernhusen Holding 5 AB	556692-8395	Stockholm	1 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 6 AB	559016-4397	Stockholm	50 000	100	100	87	87
Jernhusen Holding 7 AB	559131-9701	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding 8 AB	559237-6056	Stockholm	50 000	100	100	4	0
Jernhusen Holding 9 AB	559237-6049	Stockholm	50 000	100	100	0	0
Jernhusen Holding AB	556794-9168	Stockholm	1 000	100	100	64	64
Jernhusen Norrmalm AB	556012-4645	Stockholm	1 000	100	100	51	51
Jernhusen Orgelpipan 6 AB	556716-6607	Stockholm	1 000	100	100	50	50
Jernhusen Stationer AB	556616-7366	Stockholm	2 000 000	100	100	671	608
Jernhusen Verkstäder AB	556616-7408	Stockholm	1 000 000	100	100	446	376
Svenska Reseterminaler AB	556596-9622	Stockholm	50 000	100	100	20	20
Swedcarrier Förvaltning AB	556733-5939	Stockholm	1 000	100	100	3	1
Summa						2 817	1 978

Väsentliga innehav i indirekt ägda dotterföretag

Företagets namn	Orgnr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Röstandel, %
Högländets Terminal AB	556663-0207	Stockholm	8 000	100	100
Jernhusen Crossdock Malmö AB	556867-8428	Stockholm	500	100	100
Jernhusen Depåfastigheter AB	556835-6801	Stockholm	500	100	100
Jernhusen Glasvasen AB	556795-0042	Stockholm	1 000	100	100
Jernhusen Grand Central AB	559237-2170	Stockholm	50 000	100	100
Jernhusen Rallaren AB	556971-7639	Stockholm	50 000	100	100
Jernhusen Resefastigheter AB	556867-8493	Stockholm	500	100	100
Jernhusen Sockerbruks Depå AB	559415-8031	Stockholm	25 000	100	100
Jernhusen SP 5 AB	559428-5925	Stockholm	25 000	100	100
Jernhusen SP 7 AB	559365-1770	Stockholm	250	100	100
Jernhusen Stockholm Depå Nord AB	556764-1146	Stockholm	1 000	100	100
Jernhusen Uppsala Eldaren AB	556971-9171	Stockholm	50 000	100	100
Jernhusen Växjö Station AB	559073-4751	Stockholm	50 000	100	100
Park Central Gullbergsvass 20:2 AB	559204-4993	Stockholm	25 000	50	50

Not 7.2 Transaktioner med närstående

Definition närstående parter

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

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

Transaktioner med närstående

MSEK	Koncern		Moderbolag	
	2025	2024	2025	2024
Försäljning av varor och tjänster				
<i>Bolag med statligt ägande och statliga verk</i>				
SJ AB	286	266	-	-
Arlandabanan Infrastructure AB	23	20	-	-
Trafikverket	22	72	1	2
Green Cargo AB	19	19	-	-
Summa	350	377	1	2
Köp av varor och tjänster				
<i>Bolag med statligt ägande och statliga verk</i>				
Trafikverket	48	43	6	8
Infranord	24	26	-	-
Summa	72	69	6	8
Fordringar				
<i>Bolag med statligt ägande och statliga verk</i>				
SJ AB	10	5	-	-
Trafikverket	1	2	-	-
Green Cargo AB	0	0	-	-
Summa	10	7	0	0

I nedanstående tabell presenteras vad transaktionerna med närstående bestod av:

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

Not 8 Moderbolaget

Redovisningsprinciper moderbolaget

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för hållbarhet och finansiell rapportering. Detta innebär att värderings- och upplysningsprinciper enligt IFRS tillämpas med de avvikelser som motiveras av de begränsningar Årsredovisningslagen (ÅRL) medför i tillämpningen av IFRS i moderbolaget samt med de beskattningsregler som möjliggör en annan redovisning för juridisk person än för koncernen.

Obeskattade reserver

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

Finansiella instrument

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

Leasingavtal

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

Koncernbolag

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

Eget kapital

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

Koncernbidrag

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

Not 8.1. Koncerninterna transaktioner

Ersättning avseende tjänster utförda mellan koncernbolagen debiteras enligt marknadsmässiga villkor.

Inom koncernen utnyttjas möjligheten att ge koncernbidrag enligt skattemässiga regler.

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

Koncerninterna transaktioner framgår av följande tabell:

Koncerninterna transaktioner

MSEK	Moderbolag	
	2025	2024
Försäljning till dotterbolag	378	349
Inköp från dotterbolag	-15	-11
Ränteintäkter från dotterbolag	382	331
Räntekostnader från dotterbolag	-15	-4

Not 8.2 Resultat från andelar i dotterföretag

MSEK	Moderbolag	
	2025	2024
Resultat från avyttring av dotterföretag	1	33
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-121	-
Summa	-120	33

Not 9 Eget kapital

Enligt bolagsordningen för Jernhusen AB (publ) skall bolagets aktiekapital utgöra lägst 400 MSEK och högst 1 600 MSEK. Aktiekapitalet var per den 31 december 2025 fördelat på 4 000 000 aktier och ett kvotvärde om 100 (100) kronor per aktie. Antalet utestående aktier var 4 000 000 och bolaget ägs till 100 procent av svenska staten.

Vinstdisposition 2025

Styrelsen föreslår att 263 MSEK, motsvarande 65,75 per aktie, delas ut till ägare.

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	3 995 772 379
Årets resultat	195 207 196
Summa	4 190 979 576

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt nedan:

Till aktieägarna utdelas	263 000 000
I ny räkning balanseras	3 927 979 576
Summa	4 190 979 576

Not 10 Händelser efter balansdagen

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

Undertecknande av årsredovisningen

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

berättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att

Jernhusens hållbarhetsrapport 2025 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 6:e kapitels tidigare lydelse innan 1 juli 2024 samt GRI Standards.

Stockholm den 20 februari 2026

Anette Asklin
Ordförande

Kjell-Åke Averstad
Styrelseledamot

Joel Ambré
Styrelseledamot

Agneta Kores
Styrelseledamot

Mats Pålsson
Styrelseledamot

Lotta Mellström
Styrelseledamot

Katarina Wåhlin Alm
Styrelseledamot

Charlotte Mattsson
Arbetstagarrepresentant

Mari Therus
Arbetstagarrepresentant

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Jernhusen AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 39–89 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) 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/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Jernhusen är ett fastighetsbolag med nära koppling till järnvägen och är helägt av svenska staten. Jernhusen utvecklar, förvaltar och äger ett fastighetsbestånd som består av stationer, underhållsdepåer samt gods- och kombiterminaler längs den svenska järnvägen men också andra kommersiella fastigheter i stationsområden i syfte att bidra till ökat kollektivt resande och att fler transporter sker på den svenska järnvägen. Det faktum att den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig i karaktär och syfte innebär även att fastighetsobjekten inom beståndet är diversifierade och kräver specifika ställningstaganden vid bedömning av verkligt värde beroende på fastighetstyp.

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden

där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

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

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

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning. Övergripande väsentlighetstal fastställdes till 293 miljoner kronor vilket motsvarar 1% av av koncernens totala tillgångar. Nivån 1 % av totala tillgångar är en vedertagen och godtagbar kvantitativ väsentlighetströskel. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultatrelaterade poster.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–26 och sidorna 95–124. 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 denna andra information.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av förvaltningsfastigheter Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Jernhusen-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper samt förvaltningsfastigheter not 4.1. Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2025-12-31 till 27,0 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur behäftad med osäkerhet och föremål för ledningens bedömningar av t ex den specifika fastighetens skick, framtida hyresintäkter och lokala marknadsutveckling. Jernhusens fastighetsportfölj har en bred geografisk spridning och är diversifierad då den verksamhet som bedrivs i fastigheterna skiljer sig åt och det bedrivs även projektutveckling i delar av fastighetsbeståndet. Jernhusens värderingsprocess styrs av en fastställd värderingspolicy. Jernhusen genomför interna fastighetsvärderingar fyra gånger per år vilka även, till stor del, kvalitetssäkras via årliga externa värderingar. Jernhusens värderingsteam har en dialog med övriga delar av Jernhusen för att säkerställa att värderingarna innehåller korrekt och relevant data. Det innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av utvecklingen per fastighetstyp och geografiskt läge. Bland Jernhusens fastigheter finns objekt med speciella egenskaper där tillgång till direkt jämförbar marknadsinformation är begränsad. Jernhusens kunskap om hyresgästernas verksamheter i kombination med flera olika källor för marknadsinformation och egenutvecklad metodik för analys av marknadsdata utgör underlaget för värdebedömningarna. Det stora inslaget av de uppskattningar och bedömningar för fastställande av verkligt värde, värdenas känslighet för förändringar i antaganden och bedömningar liksom postens storlek gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.	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, aukastningskrav, framtida investeringar och specifika lokala marknadsförutsättningar. Vi har utvärderat dess matematiska riktighet och riktigheten i dess grunddata, så som hyresintäkter, samt huruvida värderingarna följer Jernhusens riktlinjer för värdering och ändamålsenlig värderingsmetod. Som en del av detta arbete har vi intervjuat ansvarig personal gällande de mest väsentliga antagandena i värderingarna. Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen men även beaktat fastighetstyp 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 externa värderingar har ägnats särskild uppmärksamhet. Jernhusen har låtit ett externt fastighetsvärderingsinstitut värdera ca 87% av det totala bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna per 31 december 2025 i syfte att kvalitetssäkra det interna värderingsutfallet. Vi har på stickprovsbasis jämfört de externa värderingarna mot de interna värderingsrapporterna utifrån aukastningskrav 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.

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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Ud upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Jernhusen AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 27–38 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i

Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Jernhusen AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Göteborg den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

1 januari–31 december

MSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkningar					
Fastighetsintäkter	1 921	1 906	1 827	1 638	1 514
Driftkostnader inkl. energi och fastighetsskatt	-508	-527	-500	-447	-492
Underhåll	-89	-89	-80	-66	-60
Fastighetsadministration	-166	-182	-177	-160	-162
Driftöverskott	1 159	1 107	1 071	963	801
Central administration och strategisk utveckling	-95	-105	-91	-84	-82
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-	0	13
Finansiella poster	-216	-198	-178	-127	-124
Förvaltningsresultat	847	804	801	753	607
Värdeförändring fastigheter	875	321	-803	973	1 231
Värdeförändring derivat	-8	-40	-121	312	128
Värdeförändring finansiell skuld	-18	-182	-104		
Resultat före skatt	1 696	903	-227	2 038	1 966
Skatt	-368	-212	38	-400	-334
Årets resultat	1 328	691	-189	1 637	1 633
Balansräkningar					
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	27 329	24 025	21 967	21 289	19 574
Övriga materiella anläggningstillgångar	98	100	108	127	130
Immateriella tillgångar	5	10	14	18	17
Derivat	104	120	140	283	86
Omsättningstillgångar	1 731	1 583	2 020	1 732	1 700
Summa tillgångar	29 266	25 837	24 249	23 448	21 507
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	11 365	10 391	10 093	10 756	9 477
Långfristiga skulder	13 294	11 154	9 789	8 464	7 666
Kortfristiga skulder	4 606	4 292	4 367	4 229	4 364
Summa eget kapital och skulder	29 266	25 837	24 249	23 448	21 507
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Lokalarea, kvm	516 000	517 000	537 000	542 000	548 000
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	27 329	24 025	21 967	21 305	19 574
Investeringar och förvärv av fastigheter, MSEK	2 440	1 858	1 541	825	517
Fastighetsförsäljningar, MSEK	16	124	80	188	150
Överskottsgrad, procent	60,3	58,1	56,3	58,9	52,9
Direktavkastning, procent	4,6	4,8	4,9	4,7	4,3
Totalavkastning, procent	7,6	5,8	0,8	9,1	10,4
Ekonomisk vakansgrad, procent	4,2	6,1	5,4	7,2	7,6

1 januari–31 december

MSEK	2025	2024	2023	2022	2021
Finansrelaterade uppgifter					
Soliditet, procent	38,8	40,2	41,6	45,9	44,1
Räntebärande nettoläneskuld, MSEK	12 052	10 159	8 972	8 093	8 073
Belåningsgrad, procent	44,1	42,3	40,8	38	41,2
Skuldkvot, ggr	11,3	10,1	9,1	9,2	11,2
Likviditetskvot, procent	170	198	184	173	161
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1	5,5	6,9	5,8
Genomsnittlig ränta, procent	2,6	2,3	2,2	1,3	1,2
Räntebindningstid, år	2,9	2,9	2,8	3	3,1
Avkastning på eget kapital, procent	12,5	6,8	-1,8	16,2	18,7
Utdelning, MSEK	263 ¹⁾	358	357	432	390
Övriga uppgifter					
Antal anställda	205	200	185	174	183

¹⁾ Styrelsens förslag.

1 januari–31 december

Strategiska mål för hållbart värdeskapande	Mål	2025	2024	2023	2022	2021
Totalavkastning rullande 12 månader, procent	≥6 %	7,6	5,8	0,8	9,1	10,4
Belåningsgrad	40–50 % ¹⁾	44,1	42,3	40,8	38	41,2
Räntetäckningsgrad	Mer än 2 gånger	4,9	5,1	5,5	6,9	5,8
Utdelning	40–70 % av resultatet ²⁾	40	55	55	70	70
Antal allvarligt skadade på våra fastigheter	Inga	Inga	Inga	En person	Inga	Inga
NKI	>80	72	64	Ej uppmätt	Ej uppmätt	Ej uppmätt
NRI	>70	70	Ej uppmätt	Ej uppmätt	Ej uppmätt	Ej uppmätt
Utsläpp i förvaltningen, ton CO ₂ e	6 000 ³⁾	10 168	11 255	11 357	10 296	11 885
Utsläpp i pågående projekt, kg CO ₂ e/BTA	135 ³⁾	376	Data saknas	Data saknas	Data saknas	Data saknas

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

²⁾ Ordinarie utdelning ska uppgå till mellan 40 och 70 procent av årets resultat efter skatt (efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt). 40 procent för 2025 är styrelsens förslag.

³⁾ Halvering år 2030 jämfört med 2020, nettonollutsläpp 2045.

Läs mer om Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande på [sidorna 10–14](#).

Hållbarhetsrapport



Allmän information

Om hållbarhetsrapporten

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

Jernhusen omfattas inte av rapporteringskravet enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Trots detta har bolaget en fortsatt hög ambition att agera i linje med de förväntningar som råder på de marknader där vi är verksamma och har därför valt att behålla de förändringar som gjordes föregående år som en förberedelse för CSRD. Till exempel har vi valt att behålla uppdelningen i fyra delar, allmän information, miljöinformation, social information och ansvarsfullt företagande. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagens tidigare lydelse innan 1 juli 2024 och GRI Standards 2021, med tillägg av relevanta delar av det tidigare sektorstillägget Construction and Real Estate.

Hållbarhetsredovisningen är integrerad i årsredovisningen, vilket innebär att hållbarhetsinformation finns med i de flesta av årsredovisningens delar, se hänvisningar i GRI-indexet på sidorna 118-119.

Jernhusen har till denna hållbarhetsredovisning lagt till avsnitt om styrning under respek-

tive hållbarhetsämne, som tillägg till avsnitt Bolagsstyrning tidigare i denna rapport.

Jernhusen har inte identifierat några särskilda begränsningar i rapporteringen. Utöver ovan beskrivna ändringar finns inte heller särskilda omständigheter av betydelse för jämförelse mellan perioder eller mellan organisationer. Eventuella korrigeringar av data omnämns i respektive GRI-not.

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

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

Den senaste redovisningen publicerades i februari 2026.

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

Värdekedja

Till 2024 utvecklade Jernhusen definitionen och beskrivningen av bolagets värdekedja. Huvudfokus för värdekedjan har varit att tydliggöra de steg där värde skapas, från att material förädlas till den funktion som Jernhusens fastigheter tillför samhället. Jernhusens väsentlighetsanalys omfattar både direkt och indirekt påverkan i värdekedjan. Värdekedjans omfattning har därför inte begränsats till direkt påverkan eller till operativ eller finansiell kontroll.

Uppströms

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

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

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

Jernhusen

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

Som innehavare av järnvägsinfrastruktur som räls, växlar och högspänningsledningar på våra verkstadsfastigheter krävs specialkunskaper inom den typen av infrastruktur samt trafiksäkerhetsexperter för att minimera

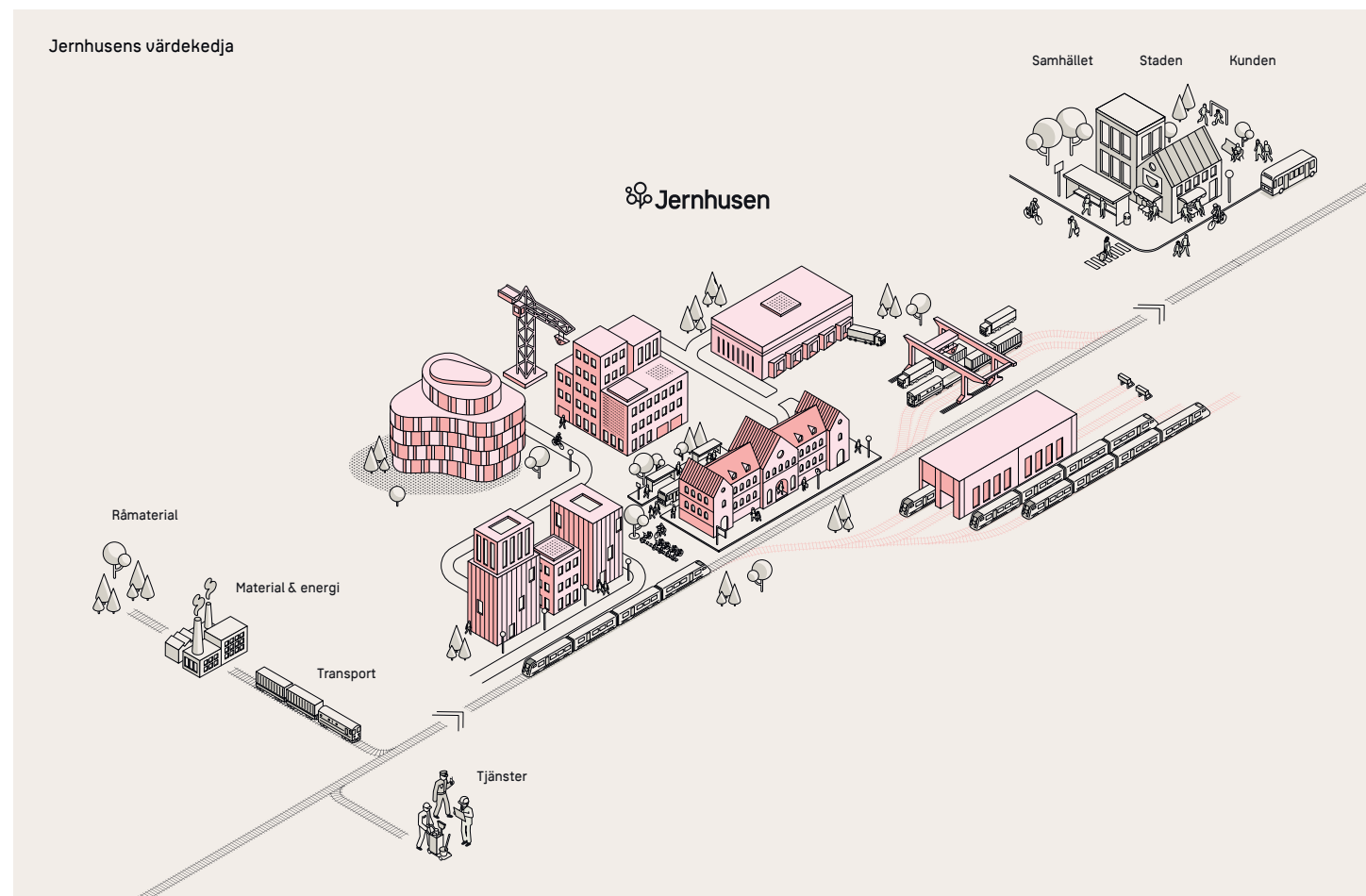
riskerna för olyckshändelser. För en fungerande stationsmiljö behövs även specialistkunskaper kring exempelvis resenärströmmar och serviceutbud.

Nedströms

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

Jernhusen bidrar till det lokala näringslivet genom att tillhandahålla byggnader och lokaler i några av stadens mest attraktiva lägen. Resenärströmmarna och besöksströmmarna på stationerna stärker det lokala näringslivet och medborgarnas meningsfulla fritid. Vid våra fastigheter skapar vi attraktiva och trivsamma stadstrum där människor kan mötas och inspireras.

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



Intressenter

Vår dialog och relationen med våra intressenter är väldigt viktiga för verksamheten. Intressenterna återfinns till exempel bland befintliga och potentiella kunder, leverantörer, aktörer i eller sammanlänkade med fastighets- och transportbranschen, kommuner och deras invånare, ägare och finansärer samt medarbetarna på Jernhusen. Samverkan och dialog sker dagligen med många av dem, exempelvis i kundmöten och olika samverkansformer.

Liksom slutet av 2024 har kunddialogen stått i fokus under året till följd av det nya strategiska målet för hållbart värdeskapande om Positiv kundupplevelse. Läs mer om målet och vår kunddialog på [sidan 12](#).

Intressentdialog

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

Process för väsentlighetsanalys

Jernhusen har utfört en väsentlighetsanalys där bolagets påverkan på omvärlden (påverkansväsentlighet) och omvärldens finansiella påverkan på bolaget (finansiell väsentlighet) har utvärderats. Analysen är utförd i enlighet med GRI för bolagets påverkan på omvärlden och enligt TCFD för omvärldens finansiella påverkan på bolaget kopplat till klimatförändringarna. För analys av omvärldens finansiella påverkan på bolaget för övriga hållbarhetsområden utöver klimatförändringarna har inspiration inhämtats från ESRS. Arbetet med väsentlighetsanalysen har till stor del inspirerats av ESRS då Jernhusen tidigare förberett sig för en CSRD-rapportering.

Identifiering och bedömning

Grunden till Jernhusens nuvarande väsentlighetsanalys lades under 2024 som en del av det förberedande arbetet inför den då aktuella CSRD-rapporteringen. Med utgångspunkt i Jernhusens värdekedja identifierades negativ och positiv påverkan, risker och möjligheter i värdekedjans alla delar, med direkt eller indirekt koppling till Jernhusens verksamhet. Efter bearbetning och workshop med Jernhusens ledningsgrupp fastställdes en nettolista av hållbarhetsfrågor.

Hållbarhetsfrågorna i nettolistan har bedömts utifrån deras skala, omfattning, oåterkallelighet samt finansiella konsekvens. En hållbarhetsfråga som uppstår i olika delar i värdekedjan bedöms separat i de olika delarna, uppdelat på uppströms, Jernhusen och nedströms. Anledningen till det är att påverkan kan vara olika stor i olika delar av värdekedjan. Ett exempel är att Jernhusen har en majoritet av sina utsläpp av växthusgaser i scope 3 och relativt låga utsläpp i scope 1 och 2, varför den påverkan bedöms högre uppströms och nedströms än inom Jernhusen.

Årlig uppdatering av väsentlighetsanalysen

För att säkerställa att väsentlighetsanalysen alltid är aktuell utförs en årlig revision av analysen. Vid uppdateringen läggs nya hållbarhetsfrågor till om sådana har identifierats och tidigare bedömningar ses över. 2025 uppdaterades väsentlighetsanalysen i samband med att Jernhusen implementerade sitt nya systemstöd för hållbarhetsrelaterad data. Även uppdateringen av väsentlighetsanalysen är utförd i enlighet med GRI och TCFD, där metoden inom ESRS har beaktats.

Väsentliga områden

Sex hållbarhetsområden har fallit ut som väsentliga efter bedömningen.

Väsentliga områden

	Typ av väsentlighet
Klimatförändringar	Påverkan och finansiell
Biologisk mångfald och ekosystem	Påverkan
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Påverkan och finansiell
Den egna arbetskraften	Påverkan
Medarbetare i värdekedjan	Påverkan och finansiell
Ansvarsfullt företagande	Påverkan

2-28 Engagemang och medlemskap i organisationer

Organisation	Engagemang
Belok	Medlem
Beredskapssektor Transporter Privat – Offentlig samverkan (BT POS)	Medlem
BIM Alliance	Medlem
Byggherrarna	Medlem
Byggsvarubedömningen (BVB)	Medlem
CCBuild	Medlem
City i Samverkan	Medlem
CMB Stiftelsen för byggandets managementfrågor	Medlem
Fastighetsägarna	Medlem
FN:s Global Compact	Medlem
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	Efterlever
Håll Nollan	Medlem, medgrundare
ILO:s kärnkonventioner om skäliga arbetsvillkor	Efterlever
IQ Samhällsbyggnad	Medlem
Järnvägsbranschens Samverkansforum (JBS)	Medlem
Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30)	Medlem
OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Efterlever
Partnersamverkan för en förbättrad kollektivtrafik	Medlem
REDI.city	Medlem
Rättvist byggande	Medlem
SNS	Medlem
Stiftelsen Tryggare Sverige	Medlem
Svenska Föreningen för Entreprenad- och Konsulträtt (SVEFEK)	Medlem
Sweden Green Building Council (SGBC)	Medlem
Tågföretagen	Medlem
Union Internationale des Chemins de fer (UIC)	Medlem

Miljöinformation

Styrning

Jernhusens arbete inom området klimat och miljö bestäms av ett brett spektrum av strategier och styrdokument. De konkretiserar bolagets ambitioner inom klimatpåverkan, energi, cirkulär ekonomi och biologisk mångfald. Övergripande styrning utgår från vår Policy för hållbara affärer. Att minska klimatpåverkan är ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande, Nettonollutsläpp. Målet innebär att Jernhusen ska nå nettonollutsläpp till 2045. Läs mer om målet på [sidorna 13-14](#). Bolaget har en färdplan för att nå sitt klimatmål, [Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen](#). Denna färdplan är integrerad i hela verksamheten och betonar särskilt materialval, energieffektivisering, transporter och avfallshantering som prioriterade områden.

Inom energiområdet arbetar Jernhusen aktivt med att minska energianvändningen och öka andelen egenproducerad el, framför allt genom solceller. Under året har en strategi och utrullningsplan för installation av solceller tagits fram. Strategin ska vägleda mot att nå Jernhusens mål.

För att främja en mer cirkulär ekonomi har Jernhusen under 2025 konkretiserat sitt cirkulära förhållningssätt och implementerat det i styrningen av projekt. Projektspecifika

klimatkalkyler (LCA) och krav på EPD:er (miljövarudeklarationer) är obligatoriska i upphandlingar, vilket säkerställer att klimatpåverkan beaktas redan i tidiga skeden. Vår färdplan för klimatneutralitet och instruktion för hantering av material och avfall i projekt vägleder oss i arbetet.

För att hantera Jernhusens påverkan på biologisk mångfald antogs under 2025 [Plan för biologisk mångfald](#). Planen ska fungera som vägledning i arbetet mot målet att till år 2030 bevara och stärka den biologiska mångfalden samt ekosystemtjänsterna på våra fastigheter. För att säkerställa rätt insatser kommer specifika mål och åtgärdsplaner att tas fram både för det befintliga beståndet och för utvecklingsprojekten. Fokus ligger på åtgärder och lösningar som skapar flera nyttor och värden samtidigt och som utgår från hänsynshierarkins principer. Det innebär att vi i första hand undviker påverkan, i andra hand minimerar den där den inte kan undvikas, resaurerar där det är möjligt och som sista steg kompenserar för de förluster som uppstår.

Energirapportering

302-1 Energianvändningen inom organisationen

En av Jernhusens fastighetsbestånds största påverkan på miljön är användning av energi. Inköpt el är från förnybara källor, medan fjärrvärme och fjärrkyla till stor del kommer från förnybara källor. Mer information om Jernhusens inköp av energiprodukter, se sidan 102.

Grunden för mätning är de huvudmätare som finns för respektive mediaslag på fastigheterna och som redovisar inköpt energi till fastigheten. Dessa mätare mäter den energi som köps in av Jernhusen för nyttjande på Jernhusens fastigheter, både som fastighetsenergi och för hyresgästernas verksamhet. Utöver den av Jernhusen inköpta energin har ett antal hyresgäster eget energiinköp. Denna energianvändning redovisas inte i denna not. Jernhusen har också ett stort antal undermätare för att mäta energi till hyresgäster och till specifika energikrävande system. Undermätarna mäter även energi som köps in till Jernhusens fastigheter men sedan säljs vidare till en annan fastighet. Den energimängden exkluderas i denna not.

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

Mätningen förbättras successivt och allt fler system kan skiljas ut. Energianvändningen följs upp och sammanställs månadsvis på fastighetsnivå och per mediaslag.

Den ej normalårskorrigerade energianvändningen har minskat jämfört med 2024. Det beror på en minskning av energi inom alla energislag.

Energianvändning inom organisationen (inköpt energi)

MWh	2025	2024	2023
El	63 643	67 253	67 360
Fjärrvärme	42 342	44 839	48 036
Fjärrkyla	2 341	3 322	3 085
Gas	1 101	1 160	1 064
Summa	109 426	116 574	119 545

Jernhusen investerar för att öka den egna produktionen av el från förnybara källor, primärt i form av solceller. Inför 2025 beslutade Jernhusen om ett mål för egenproduktion av el till 2030, där motsvarande 15 procent av den totala elanvändningen på Jernhusens fastigheter ska vara egenproducerad. Egenproduktion av el ska bidra till att minska utsläpp av växthusgaser kopplat till energi och göra Jernhusen mer resiliellt mot förändringar på energimarknaden. Under 2025 har en utrullningsplan tagits fram och planering pågår för ett flertal kommande anläggningar. Under 2025 beslutades om installation av 830 kWp solceller och att en pilotinstallation av batterilager ska genomföras. En solcellsanläggning har färdigställts på den nya stationen i Varberg, med en produktionskapacitet på 244 kWp. Andelen egenproduktion av den totala elanvändningen som uppmätts uppgick till 0,76 procent för 2025.

Klimatrapportering

Egen produktion av el från förnybara källor

MWh	2025	2024	2023
Solel	581	479	462 ¹⁾

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

302-3 Energieffektivisering 302-4 och energiintensitet

Effektivisering av energianvändningen har stort fokus i förvaltningen av Jernhusens bestånd. Målet är att fram till 2030 halvera energiintensiteten från basåret 2008. Målet är definierat som mängden inköpt energi per kvadratmeter bruksarea (kWh/BRA). Energi-användningen är normalårskorrigerad och innefattar även hyresgästernas egna energi-abonnemang, varför användningen är högre än vad som anges i not 302-1. Därtill är energi-användningen och arean i denna not justerad efter årets jämförbara bestånd. I jämförbart bestånd inkluderas fastigheter avsedda för långsiktigt ägande som varit under normal förvaltning under året och inte genomgått större förändringar. Större förändring är exempelvis ombyggnation, verksamhetsförändring eller

Energieffektivisering och energiintensitet

	2025		2024		2023		2022	
	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA	MWh	kWh/BRA
Total användning	128 380	182	134 417	189	134 731 ¹⁾	194 ¹⁾	135 562	194
Effektivisering, relativt föregående år		-7		-5		0,3 ²⁾		-25
Effektivisering, relativt föregående år, %		-3,9 %		-2,6 %		0,1 % ³⁾		11 %
Effektivisering, relativt basåret 2008, %		-41 %		-39 %		-37 % ⁴⁾		-37 %

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

²⁾ 2023 rapporterades -6 kWh/BRA.

³⁾ 2023 rapporterades -3,1 procent.

⁴⁾ 2023 rapporterades -39 procent.

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 årets och föregående års normalårskorrigerade energianvändning för jämförbart bestånd. Arbetet med energieffektivisering och drift-optimering beskrivs mer utförligt i not 305-5.

Till följd av ett system- och metodbyte inför 2024 års rapport uppdaterades 2023 års värden i syfte att skapa jämförbarhet. Rapporterade siffror från tidigare år finns i fotnoterna under tabellen.

Under 2025 minskade energiintensiteten med 3,9 procent relativt 2024, vilket innebär att Jernhusen har energieffektiviserat 41 procent jämfört med basåret 2008.

Jernhusen rapporterar sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollets tre scope, och dessa redovisas under not 305-1, 305-2 och 305-3. Klimatrapporteringen omfattar utsläpp i hela värdekedjan. Under 2025 ökade Jernhusen sina totala utsläpp för både den plats- och marknadsbaserade beräkningsmetoden. Ökningen beror på en projektintensiv period, där flera av Jernhusens projekt är i produktionsfas. De marknadsbaserade utsläppen till följd av förvaltningsverksamheten inklusive energi minskade jämfört med 2024, och innebär att Jernhusen har minskat sina utsläpp med 16 procent från basåret 2020.

Totala utsläpp av växthusgaser

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2020
Scope 1	43	276	32
Scope 2			
Platsbaserat	4 820	5 401	5 634
Marknadsbaserat	608	901	2 156
Scope 3			
Platsbaserat	55 186	40 640 ¹⁾	17 133 ¹⁾
Marknadsbaserat	52 661	38 263 ¹⁾	14 926 ¹⁾
Totalt platsbaserat	60 050	46 317	22 798
Totalt marknadsbaserat	53 312	39 440	17 113

¹⁾ Värde har uppdaterats till följd av en upptäckt brist i dataunderlag. Läs mer på [sidorna 102-103](#).

Utsläpp av växthusgaser per verksamhet enligt marknadsbaserad beräkningsmetod

	2025	2024	Basår 2020
Förvaltningsverksamheten inkl. energi (ton CO ₂ e)	10 168	11 255	12 031
Förändring jämfört med basår (%)	-16 %	-7 %	-
Förvaltningsverksamheten exkl. energi (ton CO ₂ e)	7 130	7 399	7 075
Förändring jämfört med basår (%)	1 %	5 %	-
Projektverksamheten (ton CO ₂ e)	43 031	28 071	4 936
Förändring jämfört med basår (%)	768 %	466 %	-

305-1 Utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Sedan 2022 har Jernhusen bara en gasanläggning ämnad för värmeproduktion. Därtill finns det även en eldstad som har gas som energikälla. Under 2025 har Jernhusen lagt om abonnemangen så att båda anläggningarna nu går på biogas istället för naturgas. Jernhusen köpte naturgas under 2024 till följd av en kraftig ökning av kostnad för biogas. Utsläppsfaktorn för biogas är hämtad från Energiföretagen.

Läckage från kylaggregat som innehåller köldmedia motsvarar påfyllnadsmängden, något som hämtas från årliga besiktningsprotokoll. Data från utsläpp av köldmedia släpar efter med ett år på grund av att besiktningsprotokollen från föregående år inte är färdiga i tid till årsredovisningen. Årets rapportering innehåller precis som 2024 de besiktningspliktiga aggregaten på Jernhusens fastigheter. Under 2024 identifierades läckage på sex

aggregat. 2024 beslutades om en utfasningsplan för köldmedier där alla HFC-köldmedier ska vara utfasade 2030 och ersatta med naturliga köldmedier.

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

Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2020
Förbränning av gas	0,1	232	1,0
Företagsbil	4	8	31
Köldmedia	39	36	i.u.
Summa	43	276	32

305-2 Utsläpp av växthusgaser (scope 2)

Sedan 2022 redovisas utsläpp för alla tre energislag enligt både den marknadsbaserade (market-based method) och den platsbaserade (location-based method) allokeringsmetoden. För den marknadsbaserade allokeringsmetoden beräknas utsläppen av växthusgaser utifrån vilken produkt Jernhusen köper av leverantören, medan den platsbaserade metoden redovisar utsläppen för respektive leverantörs och näts standardprodukt. Jernhusen har som avsikt att köpa ursprungsgaranterad energi eller energi med lägre klimatpåverkan än leverantörens snittprodukt där det är möjligt. Vi undersöker löpande möjligheten att konvertera ytterligare energiabonnemang till sådana. Klimatkom-penserad energi köps i regel inte och om det

Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)

Ton CO ₂ e	2025	2024	2023	Basår 2020
Platsbaserat				
El	2 695	3 091	3 060	3 398
Fjärrvärme	2 081	2 280	2 257	2 187
Fjärrkyla	44	30	24	48
Marknadsbaserat				
El	0	0	0	0
Fjärrvärme	607	900	1 608 ¹⁾	2 124
Fjärrkyla	1,4	0,3	0,3	32
Summa platsbaserat	4 820	5 401	5 341	5 634
Summa marknadsbaserat	608	901	1 608 ¹⁾	2 156

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

skulle köpas räknas inte den produkten med i den marknadsbaserade allokeringsmetoden. Under 2025 konverterades fjärrvärmeabonnemang på tio av Jernhusens fastigheter till abonnemang med energi med lägre klimatpåverkan. Genom att vara en aktiv och kravställande part hoppas Jernhusen bidra till att fler leverantörer producerar mer energi med lägre klimatpåverkan.

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

För elinköp blir de marknadsbaserade utsläppen noll i scope 2, då Jernhusen köper ursprungsgarantier för varje inköpt kilowattimme el. För den platsbaserade allokeringsmetoden används en utsläppsfaktor för den nordiska elmixen som togs fram 2021, som avser både produktionen av el och

utsläpp kopplat till import och export. Det anges ej vilka växthusgaser som är inkluderade i utsläppsfaktorn.

Utsläpp för fjärrvärme är beräknat på utsläppsfaktorer inhämtade från Energiföretagen för varje enskild energiproducent och avser 2024 års medelutsläpp av koldioxidekvivalenter per omvandlad kWh. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme omfattar växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas. Här redovisas de utsläpp som kopplas till förbränningen vilket motsvarar huvudparten av utsläppen. Utsläpp från fjärrkyla och några av Jernhusens leverantörer av fjärrvärme finns inte med i Energiföretagens sammanställning, och för de fallen har Jernhusen kontaktat energiproducenten direkt för inhämtning av värden. För de platsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för leverantörens standardprodukt, medan för de marknadsbaserade utsläppen väljs utsläppsfaktorn för den produkt Jernhusen betalar för.

Under 2025 minskade Jernhusen sina utsläpp inom scope 2 för båda beräkningsmetoderna. Detta primärt till följd av en minskad energianvändning. Utsläppen från fjärrkyla ökade för respektive beräkningsmetod till följd av högre utsläppsfaktorer än föregående år.

305-3 Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (scope 3)

Jernhusens mest väsentliga klimatpåverkan härstammar från material, transporter, avfall och den energi som används på våra fastigheter. Det medför att vår rapportering av klimatpåverkan i scope 3 sker i kategorierna som redovisas på följande sidor.

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att utveckla metoder och system för att kunna mäta och styra klimatpåverkan. För projektverksamheten används kg CO₂e/BTA som enhet. Läs mer om hur Jernhusen arbetar med att minska klimatpåverkan i [Färdplan för ett klimatneutralt Jernhusen](#).

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

Till årets rapport har ett antal förändringar gjorts. Ett fel har uppdagats som påverkar resultatet i kategori 1, 2 och 5. Därtill har beräkningsunderlaget för egna kontors avfall

ändrats. Jernhusen rapporterar även på kategori 8 för första gången, där utsläpp från dotterbolaget Svenska Reseterminaler AB inkluderas. Läs mer om ändringarna och deras påverkan under respektive kategori vidare i noten.

De platsbaserade utsläppen inom scope 3 beräknades 2025 till 55 186 ton CO₂e och de marknadsbaserade till 52 661 ton CO₂e, vilket är en ökning jämfört med 2024 och basåret 2020. Ökningen beror på en ökad projektverksamhet.

Nedan redogörs beräkningsmetod och -grunder för respektive utsläppskategori:

1. Köpta varor och tjänster

Sedan 2023 omfattar kategori 1 utsläpp från fastighetsförvaltning och Jernhusens egen kontorsverksamhet. Tidigare innefattade kategori 1 även värdehöjande projektverksamhet, men den redovisas nu i kategori 2.

Underlag för beräkningen av utsläppen i kategori 1 är kostnadsdata, det vill säga de belopp i svenska kronor bolaget har köpt olika varor och tjänster för. Data kommer från ett system där kostnadsdata från Jernhusens alla inköp lagras och är uppdelat i ett antal underkategorier, exempelvis personalvård och försäkringar. En utsläppsfaktor har ansatts till varje kategori utifrån den bäst matchande faktorn i Exiobases databas för utsläppsfaktorer. Tidigare har erfarenhetsvärden utgjort utsläppsfaktorn, vilket vi ämnar övergå till igen när mer och bättre erfarenhetsdata erhålls och kan anpassas till nya data. Jernhusen ämnar även att under 2026 erhålla mer

data direkt från bolagets leverantörer kring deras klimatpåverkan.

Under 2025 uppdagades att ett större projekt har saknats i det kostnadsunderlag som har använts till klimatbokslutet. Detta är nu korrigerat, vilket innebär en ändring i utfallet för 2023 och 2024. Tidigare rapporterat utfall finns i rapporten för 2024.

2. Kapitalvaror

Fördelningen mellan kategori 1 och 2 är gjord utifrån Fastighetsägarnas vägledning. I denna kategori redovisas utsläpp beräknade med hjälp av kostnadsdata från inköp av varor och tjänster i värdehöjande verksamhet. Kostnadsdata är från samma system som för kategori 1, där systemets underkategorier för kostnader har kopplats ihop med utsläppsfaktorer från Exiobases databas för utsläppsfaktorer.

Under 2025 uppdagades att ett större projekt har saknats i det kostnadsunderlag som har använts till klimatbokslutet. Detta är nu korrigerat, vilket innebär en ändring i utfallet för 2023 och 2024. Tidigare rapporterat utfall finns i rapporten för 2024.

3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter

Här redovisas klimatpåverkan från produktion och transport av energi och bränsle inköpt av Jernhusen och använt på Jernhusen fastigheter. Klimatpåverkan från energi inköpt av hyresgäster för användning på Jernhusens fastigheter inkluderas i kategori 13. Sedan 2023 är även utsläpp från framställande av bränsle till Jernhusens poolbilar inkluderat. För elanvändningen är utsläppsfaktor hämtad

Utsläpp av övriga indirekta växthusgaser (scope 3)

Ton CO ₂ e	2025	2024	2023	Basår 2020
1. Köpta varor och tjänster	5 940	6 643	6 543	6 781
Mindre renovering, lokalanpassningar och reparationer (ej värdehöjande)	1 607	1 514 ¹⁾	2 255 ¹⁾	3 303
Löpande och planerad skötsel och underhåll	2 216	2 618 ¹⁾	2 295 ¹⁾	1 798
Övrigt	2 117	2 512 ¹⁾	1 993 ¹⁾	1 679
2. Kapitalvaror	42 032	27 419	15 733	4 774
Nyproduktion	38 990	24 993 ¹⁾	12 601 ¹⁾	3 746
ROT (värdehöjande)	3 042	2 426 ¹⁾	3 131 ¹⁾	1 028
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (platsbaserade)	1 412	1 525	1 477	1 536
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter (marknadssbaserade)	1 050	1 146	1 119	1 123
4. Uppströms transport och distribution	-	-	-	-
5. Avfall	1 999	1 303	813	372
Byggverksamhet	1 973	1 249	765	319
Egna kontor	26	54 ²⁾	47 ²⁾	52 ²⁾
6. Affärsresor	101	149	92	43
Flyg	61	73	38	9
Tåg	0,4	0,2	0,3	1,3
Taxi	1,3	1,5	1,7	0,3
Hotell och konferens	33	66 ³⁾	46	20
Personbil (privat bil i tjänst)	6	9	7	13
7. Anställdas pendlig	46	44	40	35
8. Uppströms hyrda tillgångar	113	114	107	98
13. Nedströms hyrda tillgångar (platsbaserad)	3 543	3 443	3 467	3 494
13. Nedströms hyrda tillgångar (marknadssbaserad)	1 379	1 445	1 466	1 700
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (platsbaserad)	2 220	2 060	2 069	1 913
Verksamhetsenergi inköpt av Jernhusen (marknadssbaserad)	56	62	68	119
Hyresgästernas energiinköp	1 323	1 383	1 398	1 581
Summa (platsbaserad)	55 186	40 640	28 272	17 133
Summa (marknadssbaserad)	52 661	38 263	25 913	14 926

¹⁾ Utsläpp omräknade till följd av ett upptäckt fel i dataunderlaget.

²⁾ Utsläpp orsakat avfall från Jernhusen har uppdaterats till följd av nya dataunderlag.

³⁾ Utsläpp från hotell och konferenser 2024 har uppdaterats till följd av felaktigt värde.

från Naturvårdsverket för nordisk elmix, där det inte redovisas vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktorerna för fjärrvärme kommer ifrån Energiföretagen och är uppdelade i en direkt del (förbränning) och i en indirekt

del (produktion och transport av bränsle), där den senare är utsläpp i scope 3 kategori 3. För fjärrvärme ingår växthusgaserna koldioxid, metan och lustgas. Även för gas används utsläppsfaktor från Energiföretagen, som inte

anger vilka växthusgaser som ingår. Utsläppsfaktor för bränsle till poolbilar hämtas från Trafikverket, AIB och Energimyndigheten.

Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts sedan förra rapporten.

4. Uppströms transport och distribution

Här ska beräknad påverkan från transporter till och från Jernhusens fastigheter i samband med projekt i kategori 1 och 2 redovisas. Till följd av bristande dataunderlag inkluderas detta istället i kategori 1 och 2.

5. Avfall

Klimatpåverkan från avfall för byggverksamheten i kategori 2 beräknas utifrån kostnadsdata med utsläppsfaktor baserad på erfarenhetsvärden.

Från 2025 är utsläpp orsakat av avfall från Jernhusens egna kontor beräknade utifrån verkliga data för Jernhusens två största kontor. Resultatet har sedan extrapolerats för att motsvara genererat avfall för samtliga Jernhusens anställda. Förändringen i beräkningsmetod har inneburit att tidigare utfall har räknats om. Se rapporten för 2024 för tidigare rapporterat utfall.

6. Affärsresor

För beräkning av utsläpp från flygresor används faktiska data från resebyrån, som beräknar det med hjälp av utsläppsfaktorer från DEFRA. Utsläpp från tågresor är sedan 2023 beräknade av SJ och MTR. Hotell har beräknats med hjälp av data från resebyrån över antal nätter i olika länder, samt utlägg för logi. För data över antal hotellnätter används

utsläppsfaktor från DEFRA och Hotel Footprinting Tool och för kostnadsdata för konferenser och utlägg för hotell används utsläppsfaktor från Exiobases databas för utsläppsfaktorer. Utsläpp kopplat till taxiresor har beräknats genom utlägg och privat bil i tjänst genom redovisade kilometer.

Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts sedan förra rapporten. Vid framtagandet av kostnadsunderlag till beräkning av konferensutsläpp upptäcktes att kostnaden för 2024 markant justerats i Jernhusens kostnadsanalyssystem. Detta har även korrigerats i klimatbokslutet i denna rapport.

7. Anställdas pendling

Påverkan av pendlingsresor beräknas utifrån antaganden om årligt antal arbetsdagar förlagda till kontor, andel som kör bil och uppskattad genomsnittlig körsträcka. Utsläppsfaktor kommer från Trafikverket. Utsläpp från resor med kollektivtrafik räknas som försumbara, precis som cykel och gång.

Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts sedan förra rapporten.

8. Uppströms hyrda tillgångar

2025 rapporterar Jernhusen för första gången sina utsläpp för uppströms hyrda tillgångar. För Jernhusen är det utsläpp kopplat till dotterbolaget Svenska Reseterminaler AB:s inhyrning hos andra fastighetsägare. Utsläppsberäkningen är baserad på kostnadsdata med utsläppsfaktor från Exiobases databas för utsläppsfaktorer.

Utsläpp har beräknats även för tidigare rapporterade år för att skapa jämförbarhet.

13. Nedströms hyrda tillgångar

Utsläppen i kategori 13 beräknas utifrån samma beräkningsmetod som inom scope 2 för Jernhusens inköp av energi, alltså både utifrån den plats- och marknadsbaserade allokeringssmetoden. Utsläpp från produktion och transport av bränsle till denna energi rapporteras i kategori 3. Därtill redovisas utsläpp från hyresgästernas egna energiinköp här, tillsammans med utsläpp från produktion och transport av bränsle kopplat till den energin. Här har Jernhusen i dagsläget ingen kunskap om vilken produkt som köps in, varför utsläppen enbart rapporteras utifrån den platsbaserade allokeringssmetoden. När

hyresgästen köper in gas och information om typ av gas saknas rapporteras utsläpp utifrån antagande av användning av naturgas.

Ingen förändring i omfattning eller metod har gjorts sedan förra rapporten.

305-5 Minskning av växthusgasutsläpp

Jernhusen arbetar systematiskt med att hela tiden minska sina utsläpp av växthusgaser, från både användning av material och energi. I projekt är målet alltid att använda så lite material som möjligt, och välja produkter med lägre klimatpåverkan än standardprodukten. Vi minskar vår energianvändning främst genom energieffektiviseringsprojekt och driftoptimering men även genom ombyggnationer med energi i fokus. Jernhusen arbetar också aktivt med att genom inspiration och dialog uppmuntra till förändrade beteenden som kan bidra till att minska energianvändningen.

Under 2025 genomfördes ett belyningsprojekt i Västerås Tillberga depå då tekniska livslängden på de gamla ljuskällorna passerat. Istället för att byta ut armaturerna till nya LED-anpassade armaturer beslutades att konvertera de cirka 300 befintliga armaturerna. Genom att konvertera armaturerna besparades utsläpp från materialinköp på 3,2 ton CO₂e. Detta samtidigt som projektet förväntas minska utsläpp om 8 ton CO₂e per år till följd av minskad energianvändning.

I tabellen redovisas 5 projekt slutförda under 2025 som har haft som mål att leda till en effektivisering på minst 20 procent sett till prestandan på de specifika komponenterna projektet omfattar. Detta år har framför allt belyningsprojekt genomförts där reduk-

Energieffektiviseringsprojekt

Projekt	Plats	Källa	Media	Beräknad effektivisering	Reduktion av utsläpp ton CO ₂ e/år	Minskad energi-användning MWh
Byte av inomhusbelysning	Lunds Centralstation	Beräkning	El	80 %	0,2	2,3
Byte av inomhusbelysning	Göteborg Olskroken Depå	Beräkning	El	76 %	20	217
Byte av inomhusbelysning	Linköping Depå	Beräkning	El	66 %	7	73
Byte av utomhusbelysning	Borlänge Lok	Beräkning	El	35 %	0,4	4
Byte av inomhusbelysning	Hagalund Motorvagnshallen	Beräkning	El	85 %	13	138
Summa					25	434

Taxonomirapportering

tionerna av växthusgasutsläpp i projekten uppgår estimerat till sammanlagt 25 ton CO₂e.

Reduktionen av koldioxidekvivalenter gäller primärt scope 2-utsläpp, men även till viss del scope 3-utsläpp i kategori 3. Utsläppsfaktorerna som använts för att beräkna reduktionen är samma som för respektive mediaslag enligt den platsbaserade metoden i not 305-2.

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

Sedan 2017 har Jernhusen ett bolagstäckande digitaliseringsprojekt där fastigheterna en efter en digitaliseras. Syftet med projektet är bland annat att ge bättre förutsättningar för en energieffektiv fastighetsdrift, och att leda till en minskad energianvändning om 20 procent. I projektet får fastigheterna ett modernt styrsystem som tillåter fastighetsdrift på distans, och manuellt avlästa mätare ersätts av nya fjärravlästa mätare. Där det är nödvändigt installeras även nya mätare för att få en högre detaljeringsgrad i mätningen och en separation mellan verksamhetens- och byggnadens energianvändning.

Jernhusens verksamhet består i att äga, förvalta och utveckla järnvägsnära fastigheter. Verksamheten träffas av ett antal olika ekonomiska verksamheter definierade i taxonomin och har möjlighet att bidra till miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, miljömål 2, anpassning till klimatförändringar och miljömål 4, övergång till cirkulär ekonomi. Jernhusens verksamhet bedöms dock främst bidra till miljömål 1, varför bolagets ekonomiska verksamheters taxonomiförenlighet har utvärderats mot detta miljömål. Jernhusens stationer, depåer och kombiterminaler samt stationsverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen syftar till att stödja järnvägen och skapa förutsättningar för ökat kollektivt resande på järnväg och inkluderas därför inom verksamhet 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport. Andra fastigheter i beståndet, däribland kontors- och hotellfastigheter, träffas av verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Jernhusen bedriver även bygg- och projektutveckling i järnvägsnära lägen, denna verksamhet träffas av antingen 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport eller 7.1 Uppförande av nya byggnader. Utöver det bedriver koncernen viss reklamverksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen samt tillfälliga verksamheter på ett fåtal fastigheter. Dessa omfattas inte av någon aktivitet i taxonomin.

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

Principer för rapportering

Som huvudprincip har Jernhusen antagit att samtliga fastighetsintäkter, investeringar och

fastighetskostnader som är förknippade med en viss verksamhet har samma klassning som den aktuella verksamheten. Ett undantag är investeringar i utredningar och projektering för annan verksamhet än den som för närvarande bedrivs på fastigheten. De investeringarna har klassificerats enligt den verksamhet de är syftade att leda till, förutsatt att det bedömts rimligt att byggnation kommer att påbörjas i närtid.

Fastighetsintäkter, som redovisas i koncernens rapport över totalresultat, motsvarar för Jernhusen taxonomins definition av omsättning. De driftkostnader som enligt taxonomin ska ingå i OpEx är begränsade till kostnader för reparation och underhåll och är därför väsentligt lägre än de driftkostnader Jernhusen rapporterar i totalresultatet. Kapitalutgifter i tabellen motsvarar taxonomins definition av CapEx (tillägg till materiella och immateriella tillgångar inklusive rörelseförvärv under det berörda räkenskapsåret före avskrivningar och alla slags omvärderingar). De totala kapitalutgifterna framgår av raderna "Förvärv" och "Investeringar" i [not 4.1](#) och raden "Årets investeringar" i [not 4.3](#).

Samtliga fastighetsintäkter liksom samtliga driftkostnader har allokerats direkt till respektive verksamhet genom att de redovisats på resultatställen som är unika för varje fastighet eller verksamhet på fastigheter som inte ägs av Jernhusen. Kapitalutgifter redovisas på unika projektnummer, varav de flesta är kopplade till en viss fastighet.

De kapitalutgifter som inte omfattas av taxonomin avser koncernövergripande investeringar som inte är hänförliga till någon

verksamhet definierad i taxonomin. Den omsättning och de driftkostnader som inte omfattas av taxonomin utgörs huvudsakligen av intäkter från, och kostnader för, markfastigheter, däribland parkeringsfastigheter, utan koppling till infrastruktur samt reklamintäkter och tillhörande kostnader på fastigheter som inte ägs av Jernhusen.

Granskning av tekniska kriterier

Under 2025 har Jernhusens fastigheter och utvecklingsprojekt som omfattas av taxonomin fortsatt bedömts mot samtliga tekniska kriterier för väsentligt bidrag och inte orsaka betydande skada för taxonomiförenlighet. För fastigheter under verksamhetskategori 6.14 Infrastruktur för järnvägstransport uppfylls majoriteten av taxonomins kriterier för befintlig byggnad genom att svensk lagstiftning följs.

För Jernhusens kontor- och hotellfastigheter som omfattas av ekonomisk verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader har kriterium för primärenergital (för byggnader uppförda den 31 december 2020 eller tidigare) åter stämts av genom att beräkna primärenergitalet och jämföra det mot gränsvärdena för att vara inom de 15 procent bästa byggnaderna gällande energiprestanda i det nationella byggnadsbeståndet. Den största utmaningen gällande taxonomiförenlighet inom ekonomisk verksamhet 7.7 är just gränsen för topp 15 procent, där ett antal av fastigheterna inte klarar kriteriet. Där fortsätter vi att arbeta för att förbättra energiprestandan med målsättningen att komma inom topp 15 procent.

För Jernhusens utvecklingsprojekt inom ekonomisk verksamhetskategori 6.14 tillämpas ytterligare kriterier gällande avfalls-generering och -hantering vid rivning och konstruktion, samt kriterier gällande känslig biologisk mångfald. Långt gångna projekt med utarbetade hållbarhetsprogram där taxonomins krav är inarbetade har antagits vara förenliga med taxonomin. I de projekt där hållbarhetsprogrammen inte anses tillräckliga eller där insynen i projekten inte varit tillräcklig har projekten tills vidare antagits inte vara förenliga med taxonomin, tills styrning mot taxonomiförenlighet har upprättats eller projekt avslutats och kan följas upp.

Utvecklingsprojekt inom verksamhetskategori 7.1 Uppförande av nya byggnader som befinner sig i tidiga skeden har i regel antagits inte vara förenliga med taxonomin då projekten anses vara i för tidiga skeden att kunna avgöra taxonomiförenlighet eller inte. Där projekten kommit längre är taxonomiförenlighet inarbetat i projektens hållbarhetsprogram genom kravställning på uppfyllnad av alla kriterier och förenlighet är därmed antagen. Samtliga utvecklingsprojekt inom 7.1 ämnas att certifieras inom BREEAM-SE, vilket ses som ett stort hjälpmedel vid uppföljning av projektens taxonomiförenlighet. Alla utvecklingsprojekt inom verksamheterna 6.14 och 7.1 kommer att följas upp vid avslutat projekt för att säkerställa att projektet uppfyllde alla tillämpliga kriterier inom respektive verksamhetskategori i taxonomin.

Några av kriterierna som är mest utmanande att arbeta med är kriterierna för att inte orsaka betydande skada kopplat till miljömål

5, förebyggande och kontroll av föroreningar. Sedan 2024 innehåller det systemstöd som Jernhusen använder för att kontrollera föroreningar i produkter även granskning mot taxonomins kriterier för miljömål 5. Samtliga produkters innehåll granskas mot detta, och produkter med låga nivåer av föroreningar och som är godkända av taxonomin väljs i första hand. Behöver projekten frånga kraven, registreras och hanteras detta som en avvikelser och ska godkännas av projektets dedikerade hållbarhetsresurs. Vissa produkter är ännu inte utvärderade mot taxonomins kriterier. I dessa fall uppmanas projekten att ha en dialog med material- och produktleverantörer eller tillverkaren för att i första hand få produkten bedömd och i andra hand intyga att produkten uppfyller kraven.

Sociala minimiskyddsåtgärder

För att vara taxonomiförenlig behöver även de sociala minimiskyddsåtgärderna uppfyllas. Som ägare till ett fastighetsbestånd med verksamheter av olika slag ställs Jernhusen inför många utmaningar rörande sociala frågor. Jernhusen kartlägger sedan länge sina mest betydande riskområden i verksamheten och värdekedjan. Senaste åren har väsentlighetsanalysen bidragit med nya insikter, och under 2025 gjorde Jernhusen ett omtag av riskarbetet i stort. Därtill har Chef Inköp och Chef Hållbar Utveckling gått en utbildning hos UN Global Compact om mänskliga rättigheter, för att ytterligare stärka bolagets kompetens inom området. Exempel på för Jernhusen utmärkande riskområden är tillgängligheten på våra stationer, arbetsmiljö och säkerhet på

byggarbetsplatser och i spårområden, samt arbetsvillkor för arbetstagare hos gods-transportörer som trafikerar våra kombiterminaler. Längre ut i värdekedjan finns det risk för dåliga arbets- och hälsovillkor vid tillverkning av material och produkter som Jernhusen använder.

Jernhusens arbete med mänskliga rättigheter är integrerat i verksamheten i form av kunskap, processer och rutiner. Då detta är ett viktigt ämne för Jernhusen ligger stort fokus på förebyggande arbete, samarbeten med andra aktörer, kravställan, säkerhetsstyrning, utbildning, anvisningar och kontroller. Mänskliga rättigheter är implementerat i flertalet policyer, bland annat Jernhusens policy för hållbara affärer, kommunikationspolicy och personalpolicy. Krav rörande social hållbarhet ställs också i våra uppförandekoder för medarbetare respektive leverantörer. Dessa dokument behandlar även antikorruption, sund konkurrens och skattefrågor, och kompletteras med specifika riktlinjer. Alla nya leverantörer utvärderas och signerar uppförandekoden för leverantörer. Bolagets leverantörer följs upp årligen med avseende på miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Arbetsmiljö-, risk- och säkerhetsfrågor följs kontinuerligt upp inom ramen för den löpande verksamheten. Det sker exempelvis genom löpande sammanställningar av olyckor och tillbud som relaterar till vårt ansvar som innehavare av järnvägsinfrastruktur, samt genom revisioner av våra projekt. Olyckor och tillbud både i egen verksamhet och i värdekedjan sammanställs i noterna 403-9 och 403-10 Arbetsrelaterade skador och hälsa på

sidorna 114-115. Misstänkta missförhållanden kan anmälas anonymt genom Jernhusens visselblåsarfunktion. De ärendena sammanställs på sidan 116. Fall av antikorruption inom Jernhusens verksamhet rapporteras även inom ramen för bolagets Compliance-rapport som delges ledning och styrelse. Om missförhållanden gällande mänskliga rättigheter uppdagas medverkar Jernhusen till gottgörelse i den mån det är möjligt.

Med ovan beskrivna processer anser vi att Jernhusen uppfyller taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder. Under 2025 har Jernhusen inte haft någon fällande dom rörande mänskliga rättigheter, korruption, skatteärenden eller sund konkurrens.

Bilagor

Nedan redovisas ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter som bidrar till flera miljömål, som bilagor till tabellerna på sidorna 108-110.

Andel av kapitalutgifter

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	92 %	100 %
CCA	0 %	100 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	45 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av driftkostnader

	Taxonomiförenlighet per mål	Taxonomiomfattning per mål
CCM	94 %	99 %
CCA	0 %	99 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Andel av omsättningen

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

Kapitalutgifter (CapEx)

Ekonomiska verksamheter	Kod	2025-01-01 - 2025-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel kapitalutgifter förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2024-01-01 -- 2024-12-31				Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet							
		Kapitalutgifter	Andel av kapitalutgifter	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald														
																MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN ²⁾																													
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																													
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 311	54	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	60		E										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	938	38	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	29												
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	6	0	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0												
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		2 255	92	92 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								89												
Varav möjliggörande verksamheter		1 311	54	54 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								60												
Varav omställningsverksamheter		0	0	0 %													0												
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																													
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	4	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0												
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	162	7	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								7												
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	10	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								2												
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		177	7														9												
Kapitalutgifter från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 431	100														98												
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																													
Kapitalutgifter från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		9	0																										
Totala kapitalutgifter (A+B)		2 441	100																										

Taxonomiförenliga kapitalutgifter utgör 92 procent av de totala kapitalutgifterna för 2025, vilket är en ökning med 3 procentenheter jämfört med 2024. Skillnaden beror huvudsakligen på ökade investeringar i projekt med bedömd byggstart i närtid (5 år).

¹⁾ J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet. N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

²⁾ De taxonomiförenliga kapitalutgifterna avser i sin helhet investeringar i fastigheter.

Driftkostnader (OpEx)

Ekonomiska verksamheter	Kod	2025-01-01 - 2025-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel driftkostnader förenliga med taxonomikraven eller som omfattas av taxonomikraven, 2024-01-01 -- 2024-12-31				Kategori omställningsverksamhet		
				Driftkostnader	Andel av driftkostnader	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar						Biologisk mångfald	
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																							
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	90	91	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	93	E				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	0					
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	2	2	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	J	1					
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas driftkostnader (A.1)		92	94 ²⁾	94 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											94			
Varav möjliggörande verksamheter		90	91	91 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %											93			
Varav omställningsverksamheter		0	0	0 %																0			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	0	0	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											0			
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL											0			
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	5	5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											5			
Driftkostnaderna hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		5	5																5				
Driftkostnader från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		97	99																100				
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
Driftkostnader från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1	1																				
Totala driftkostnader (A+B)		98	100																				

¹⁾ J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

²⁾ Per den 31 december bestod Jernhusens totala finansiering av 48 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 52 procent finansiering genom eget kapital och rörelseskulder samt taxonomiförenliga lån och företagscertifikat. Med antagandet att de taxonomiförenliga driftkostnaderna därigenom är hänförliga till verksamheter som till 48 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 48 procent av driftkostnaderna hänförliga till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

Omsättning

Ekonomiska verksamheter	Kod	2025-01-01 - 2025-12-31		Kriterier för väsentligt bidrag ¹⁾							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)						Andel omsät- tning förenlig med taxono- mikraven eller som omfattas av taxono- mikraven, 2024-01-01 -- 2024-12-31				Kategori omställn- ingsverksam- het	T	
				Omsättning	Andel av omsättningen	Begre- nsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald	Begre- nsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar							Biologisk mångfald
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																							
Infrastruktur för järnvägstransport	CCM 6.14	1 521	79	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	79	E					
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	J	N	N/EL	N	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	0						
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	61	3	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	3						
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		1 582 ²⁾	82 ³⁾	82 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								82						
Varav möjliggörande verksamheter		1 521	79	79 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								79						
Varav omställningsverksamheter		0	0	0 %													0						
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																							
Infrastruktur för järnvägstransport	CCA 6.14	89	5	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								5						
Uppförande av nya byggnader	CCA 7.1/CE 3.1	0	0	EL	EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL								0						
Förvärv och ägande av byggnader	CCA 7.7	184	10	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								10						
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässiga hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		273	14														14						
Omsättning från verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		1 854	97														97						
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																							
Omsättning från de verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		67	3																				
Total omsättning (A+B)		1 921	100																				

¹⁾ J – Ja, verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet, N – Nej, verksamheten omfattas av men är inte förenlig med taxonomin för det relevanta miljömålet. N/EL – Omfattas ej, verksamheten omfattas inte taxonomin för det relevanta miljömålet, EL – Verksamhet som omfattas av taxonomin för det relevanta miljömålet.

²⁾ Av den taxonomiförenliga omsättningen utgör hyresintäkter 1 312 MSEK och övriga fastighetsintäkter 270 MSEK.

³⁾ Per den 31 december bestod Jernhusens totala finansiering av 48 procent taxonomiförenliga noterade obligationer och med och 52 procent finansiering genom eget kapital och rörelseskulder samt taxonomiförenliga lån och företagscertifikat. Med antagandet att den taxonomiförenliga omsättningen därigenom är hänförliga till verksamheter som till 48 procent har finansierats med taxonomiförenliga noterade obligationer, är 42 procent av omsättningen hänförlig till verksamheter som inte har finansierats genom taxonomiförenliga noterade obligationer.

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader

Jernhusen arbetar kontinuerligt med att miljöcertifiera sina byggnader. Certifieringarna fungerar som ett verktyg för att kvalitetssäkra hållbarhetsstandarden i våra byggnader och leverera på kravnivåerna i Jernhusens gröna ramverk. Sedan 2018 använder sig Jernhusen av systemet BREEAM In-Use som primär certifieringsmetod för befintliga stations-, depå- och kontorsbyggnader, och BREEAM-SE för utvecklingsprojekt. Under 2024 certifierades en depåbyggnad med BREEAM In-Use nivå Good med lyckat resultat. Ytterligare en depåbyggnad uppgraderade sin befintliga certifieringsnivå från Good till Very Good under 2025, något som är ovanligt för byggnadstypen. Tidigare har Jernhusen miljöklassat depåbyggnaderna med ett egenutvecklat Miljö- och kvalitetssystem (MoK). Systemet baserades på Miljöbyggnad Befintlig Byggnad 2.2, men innehöll anpassningar på indikator-

nivå och ytterligare indikatorer som anpassades till industriverksamhet.

Till följd av betydligt längre och mer kostsamma certifieringsprocesser togs ett beslut under 2023 att byggnader inte längre ska ny- eller omcertifieras på nivå Good. Samtidigt fattades beslut om att inte fortsätta miljöklassa depåfastigheter med MoK. Efter att ha genomfört certifiering och klassning på merparten av det befintliga beståndet bedömer Jernhusen att vi nu har en mycket god bild över byggnadernas prestanda och har infört både nya rutiner, krav och åtgärder i fastighetsförvaltningen för att upprätthålla standarden.

Strategin för certifiering ser för närvarande ut enligt följande:

Projektutvecklingsfastigheter

Mål för nybyggnation:

- Kontorsbyggnader BREEAM-SE Outstanding
- Stationsbyggnader BREEAM-SE Excellent
- Depåbyggnader BREEAM-SE Excellent

Stationer

Ett tiotal prioriterade byggnader, primärt stationsbyggnader med höga resenärsflöden, kommer även fortsättningsvis att certifieras på nivå Very Good inom BREEAM In-Use.

Depåbyggnader och kombiterminaler

Två byggnader är i dagsläget certifierade på nivå Good inom BREEAM In-Use och en på nivå Very Good. En byggnad som har nivå Good avser att höja betyget till Very Good.

Under 2025 har 5 byggnader ny- eller omcertifierats med BREEAM In-Use och ytterligare en byggnad är under en pågående certifieringsprocess.

Miljöklassade och -certifierade byggnader

	2025	2024	2023
BREEAM-SE	3	2	2
BREEAM In-Use	20	26	15
Miljöbyggnad	3	3	2

Pågående certifieringar

	2025	2024	2023
BREEAM-SE	8	7	6
BREEAM In-Use	1	5	10

CRE5 Mark som är sanerad eller i behov av sanering

Under 2017 genomfördes en systematisk inventering av hela Jernhusens fastighetsbestånd för att identifiera potentiella riskfastigheter. Sammanlagt identifierades 113 fastigheter med kända eller potentiella markföroreningar. I enlighet med försiktighetsprincipen har Jernhusen sedan 2018 arbetat systematiskt med att säkerställa att fastig-

heterna ska vara fria från markföroreningar som är farliga för människor eller miljö. Det görs genom undersökningar, provtagningar och vid behov sanering. Farliga föroreningar är de som sprider eller riskerar sprida sig, eller är okända och riskerar få negativ påverkan i framtiden

Noten redovisar mark där Jernhusen känner till eller misstänker potentiellt förorenad mark. Med potentiellt förorenad mark menas mark där det misstänks finnas föroreningar utöver vad som är förenligt med avsedd markanvändning. Det gäller föroreningar som behöver åtgärdas även om markanvändningen inte ändras. Potentiellt förorenad mark tas fram genom att hela ytan beräknas för fastigheter där det identifierats riskobjekt eller föroreningar är kända. Från detta dras sedan all sanerad yta (alla dokumenterade år) av för fastigheter som fortfarande ingår i beståndet. Under året minskade ytan till följd av mer mark klassad som förenlig med användningen.

Den sanerade marken i tabellen avser det arbete som slutförts under året. Flertalet saneringsprojekt pågår och kommer färdigställas under kommande år.

	2025	2024	2023	2022
Sanerad förorenad mark, kvm	1 500	12 565	7 330	74 216
Åtgärdsutredd mark, kvm	1 272 448	1 280 917	674 415	256 118
Total yta potentiellt förorenad mark, kvm	204 003	1 157 722	3 112 487	4 046 218
Total yta, kvm	6 689 922	6 716 633	6 699 960	6 708 674

Social information

Styrning

Den sociala dimensionen av Jernhusens verksamhet spänner över många områden och omfattar således flertalet strategier och styrdokument. Övergripande styr vår Policy för hållbara affärer och Personalpolicy. Trygg- och säkerhetsfrågor är integrerade i Jernhusens strategiska mål "Säkert, sunt och tryggt". Målet omfattar både fysisk säkerhet, psykosocial hälsa och cybersäkerhet, och följs upp genom olika nyckeltal och revisioner.

Egna medarbetare

Utöver ovan nämnda policyer har Jernhusen ett flertal riktlinjer och instruktioner som syftar till att minska negativ påverkan och risker på de anställdas hälsa, och i stället ge möjligheter till god hälsa och vidareutveckling av kompetens. Jernhusen har även en Uppförandekod för medarbetare som bygger på FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och principer om mänskliga rättigheter, föreningsfrihet och icke-diskriminering. Vid nyanställning och andra utvalda tillfällen sker utbildning i Jernhusens uppförandekod.

Samtliga medarbetare omfattas av ett internt ledningssystem för hälsa och säkerhet, och utbildning i exempelvis brand- och räddningsinsatser genomförs regelbundet.

Värdekedjan

För leverantörer och samarbetspartners tillämpas en separat Uppförandekod för leverantörer som ställer krav på säkerhet, etik och arbetsvillkor. Leverantörsuppföljning sker löpande för att säkerställa att Jernhusens hållbarhetskrav efterlevs. Jernhusen är aktiv medlem i branschinitiativet Håll Nollan, med målet att ingen ska skadas på byggarbetsplatsen. För att ytterligare minska risken för arbetsplatsolyckor i Jernhusens projektverksamhet utför Jernhusen projektrevisioner. Vi är även medlemmar i organisationen Rättvist Byggnad sedan 2025.

För kunder syftar trygg- och säkerhetsdialogen främst till att säkerställa trygga fastigheter, samt att i kunddialogen identifiera eventuella problemställningar. Bland Jernhusens anställda finns specialister inom både trafiksäkerhet, kopplat till järnväg och högspänning i vår spårmiljö, och säkerhet i och runt våra stationsområden.

Indikatorer

2-7, 2-8 Medarbetare och annan personal

Uppgifterna om medarbetare och personal avser antal personer per den sista december. Andel anställda som är inrikes födda med två utrikes födda föräldrar var 4 (4) procent år 2025.

Antal anställda, fördelade på anställningstyp och kön

	2025		2024		2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda heltid	87	108	84	103	71	98	64	91
Tillsvidareanställda deltid	1	3	1	4	3	6	2	8
Visstidsanställda heltid	0	0	2	0	0	0	0	1
Visstidsanställda deltid	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	88	111	87	107	74	104	66	100

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

Antal konsulter, fördelade på anställningstyp och kön

	2025		2024		2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Långtid heltid	4	6	3	13	5	14	2	6
Långtid deltid	3	7	6	5	3	4	0	5
Korttid heltid	2	0	2	3	1	5	4	4
Korttid deltid	1	2	3	1	0	2	1	0
Summa	10	15	14	22	9	25	7	15

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

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

	2025		2024		2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Stockholm (huvudkontor)	66	78	69	81	58	84	53	74
Göteborg	20	27	19	26	13	23	10	21
Malmö	9	19	10	20	8	20	6	17
Sundsvall	3	0	3	0	4	0	4	0
Västerås	0	1	0	1	0	1	0	2
Örebro	0	1	0	1	0	1	0	1
Summa	98	126	101	129	83	129	73	115

2-21 Årligt totalt ersättningsförhållande

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

	2025	2024
Förhållande mellan högst betald och medelvärde för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning)	6,7	6,5 ¹⁾
Förhållande mellan ökning för högst årlig ersättning och medelvärde för alla anställda (exklusive högst betalda)	2,9	2,2 ¹⁾

¹⁾ Utfallet för 2024 har korrigerats till följd av felaktiga värden. Det som rapporterades för 2024 var 6,9 respektive 7,0.

403-1 Hälso- och säkerhets- hanteringssystem

Jernhusens ledningssystem för hälsa och säkerhet är tillgängligt på intranätet och omfattar samtliga medarbetare och inhyrd personal. Här finns även rutiner, policyer och riktlinjer för vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Det systematiska arbetet omfattar risker (läs mer på sidorna 43–46), ansvar och arbetsmiljöuppgifter som följer av rollen som arbetsgivare, byggherre, fastighetsägare, infrastrukturförvaltare och innehavare av elanläggningar.

403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning

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

tarundersökningen kan även eventuella risker i den psykosociala arbetsmiljön identifieras.

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

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

403-3 Hälsovårdstjänster

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

Jernhusen jobbar aktivt för att förebygga ohälsa och erbjuder efter behov hälsovårdstjänster genom samarbete med traditionell företagshälsovård, men även genom andra aktörer, för att främja både fysiskt och psykosocialt välmående. Samtliga anställda erbjuds att teckna en sjukvårdsförsäkring. Alla anställda erbjuds även en grundläggande hälsokontroll vartannat år och kontinuerlig tillgång till anonym coachning och stöd hos extern samarbetspartner vid behov.

403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet

Arbetsmiljökommittémöten tillsammans med samverkansmöten hålls kontinuerligt samt vid påkallat behov, där representation från både arbetsgivare- och arbetstagsidan finns med. Vårt skyddsombud har också en viktig roll i detta arbete och finns med vid riskbedömningar.

403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet utifrån roller, riskbedömning och ansvarsfördelning är obligatoriska aktiviteter som genomförs både internt och externt. Detta är särskilt viktigt vid arbete i våra fastigheter där vi äger spår och kontaktledning men även inom byggprojekten på andra fastigheter. Jernhusen erbjuder också medarbetare att genomföra utbildningen "Bättre arbetsmiljö" för att främja en god allmän kunskap om arbetsmiljö och hälsa på arbetet.

403-6 Friskvård

Friskvård och sociala arbetsmiljöfaktorer tillsammans med en bra balans mellan arbete och fritid är i fokus på Jernhusen. För att påverka allas hälsa i en positiv riktning och ge våra medarbetare en möjlighet att utveckla sin egen hälsokompetens ger Jernhusen stöd och uppmuntran till olika former av friskvård. Genom att erbjuda friskvårdsbidrag tillsammans med andra hälsofrämjande insatser vill Jernhusen hjälpa till med förutsättningarna för att ha ett friskare liv och därmed må bättre. Jernhusen har en aktiv friskvårdsgrupp som arrangerar inspirationsföreläsningar, tävlingar och andra gemensamma aktiviteter. Under 2025 har bland annat löpning, innebandy och en hälsoutmaning arrangerats.

403-7 Förebyggande arbetsmiljöarbete knuten till affärsrelationer

Jernhusens verksamhet omfattar många olika byggnader och markområden. Delar av vår verksamhet, exempelvis projektutvecklingen, innebär förhöjda arbetsmiljörisker. 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. Utgångspunkten är att skapa tydlighet kring de aktiviteter som vi som byggherre och fastighetsägare kan påverka i syfte att skapa goda förutsättningar för en god och säker arbetsmiljö i våra olika projekt och fastigheter.

Som engagerade beställare följer vi upp våra krav och instruktioner genom ett aktivt deltagande i förvaltningen och i våra projekt. Under 2025 har de nya AFS:arna (Arbetsmiljöverkets författningssamling) avseende byggarbetsmiljö arbetats in i Jernhusens styrande dokument.

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

aktivt representerade i såväl Styrgrupp som flera olika arbetsgrupper.

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

Samtliga Jernhusens medarbetare omfattas av de policyer, riktlinjer och andra krav som framgår av vårt interna ledningssystem för hälsa och säkerhet. Ledningssystemet innehåller även styrande dokument som gäller för våra konsulter, leverantörer och entreprenörer.

403-9 Arbetsrelaterade skador 403-10 och hälsa

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

Ett av Jernhusens fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande fokuserar på att vår verksamhet ska vara säker, sund och trygg för alla som kommer i kontakt med oss eller våra fastigheter. Målet innefattar entreprenörer

och leverantörer som bidrar till utvecklingen av våra fastigheter, hyresgäster, medarbetare 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. Jernhusens ansvar ser olika ut beroende på vilken lagstiftning vi arbetar inom. Inom fastighetsägaransvar, Infrastrukturförvaltning och innehavarens ansvar så lyfts de händelser upp där Jernhusen anses vara till någon del vållande till händelsen. Inom byggherreansvaret så lyfts samtliga händelser upp oavsett vållande part. Mätetalet är ett sätt att följa upp resultatet av vårt systematiska säkerhets- och trygghetsarbete och krav på skäliga villkor och mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

Det övergripande målet är definierat som att ingen ska skadas så allvarligt att det leder till mer än 24 timmars sjukhusvistelse, varken av fysiska eller psykiska skäl. Från 2023

omfattar tabellen statistik från Affärsområde Projektutveckling, Affärsområde Depåer och Kombiterminaler och Affärsområde Stationer. Majoriteten av incidenterna inträffar inom Jernhusens projektverksamhet och då när Jernhusen är byggherre.

Antal olycksfall och arbetsrelaterad sjukhusvistelse i bolagets värdekedja

Typ	Antal tillfällen		
	2025	2024	2023
Olycksfall	51	30	9
Tillbud	78	52	39
Sjukhusvistelse, mer än 24 timmar	0	0	1
Dödsfall	0	0	0

Olycksfrekvensen för Jernhusens anställda är låg och det förekommer inga återkommande olyckor. Historiskt har ett fåtal olyckor inträffat, då i samband med idrottsaktiviteter.

Stress är den vanligaste arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Olyckor relaterade till fall, klämnings, skärskador eller andra fysiska skador är sällsynta hos egen personal då vi är en tjäns-

temanna- och beställarorganisation. Se vidare i not 403-6 för förebyggande hälsofrämjande åtgärder för att skapa bra balans mellan arbete och fritid och förebygga stress.

Dagar nedan avser arbetsdagar om åtta timmar och antalet arbetsdagar 2025 för Jernhusen var 245. 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.

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

Typ	2025		2024		2023		2022	
	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar	Antal tillfällen	Antal/andel frånvaro-dagar
Olycksfall, antal	0	0	0	0	1	0	0	0
Korttidssjukfrånvaro	i.u.	0,63 % (0,46 %/ 0,17 %)	i.u.	0,71 % ¹⁾ (0,48 %/ 0,23 %)	i.u.	0,66 % (0,44 %/ 0,22 %)	i.u.	0,95 % (0,51 %/ 0,44 %)
Långtidsjukfrånvaro	i.u.	1,57 % (0,86 %/ 0,71 %)	i.u.	1,50 % ¹⁾ (0,62 %/ 0,88 %)	i.u.	1,40 % (0,24 %/ 1,16 %)	i.u.	1,63 % (0,77 %/ 0,86 %)
Dödsfall, antal	0	0	0	0	0	0	0	0

¹⁾ Felaktiga siffror för andel korttids- och långtidsjukfrånvaro rapporterades 2024. Tidigare rapporterade siffror var för korttidsjukfrånvaro 1,49 procent (1,09 procent/0,40 procent) och för långtidsjukfrånvaro 2,99 procent (1,42 procent/1,57 procent).

Ansvarsfullt företagande

Styrning

Jernhusen har en omfattande struktur av policyer, riktlinjer och instruktioner för att säkerställa ett ansvarsfullt företagande. Läs mer om detta på sidan 36.

För att identifiera oegentligheter kopplat till Jernhusens verksamhet, exempelvis korruption eller kränkningar av mänskliga rättigheter, har Jernhusens en extern visselblåsarfunktion. Läs mer om detta på nedan.

För att minska risken för oegentligheter uppströms i värdekedjan har Jernhusens en årlig process för leverantörsuppföljning, som syftar till att Jernhusens grundläggande krav för ansvarsfullt företagande uppfylls. Läs mer om senare i detta avsnitt.

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

Visselblåsarárenden
Jernhusens roll i samhället ställer höga krav på ett transparent företagsklimat, en hög affärsetisk nivå och efterlevnad av de mänskliga rättigheterna. 2018 genomfördes en genomlysning av bolagets arbete med mänskliga rättigheter för att identifiera risker och förbättringsområden. Genomlysningen bidrog även till att fortbilda medarbetare i de mänskliga rättigheterna. Som en del i att utveckla bolagets ansvarsfulla företagande genomförs kontinuerligt värdegrundsarbete och utbildning i arbetsmiljö.

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

Jernhusen har en visselblåsarfunktion dit misstänkta fall av exempelvis korruption, miljöbrott, arbetsmiljöbrott och andra missförhållanden av allmänintresse kan rapporteras. Möjligheten att visselblåsa är viktig för att upprätthålla förtroendet för Jernhusens verksamhet genom att misstänkta missförhållanden kan identifieras, utredas och åtgärdas i ett tidigt skede. En visselblåsning kan lämnas anonymt genom en digital visselblåsartjänst som tillhandahålls via en extern leverantör (Onister AB), genom ett brev, vid ett möte eller i muntlig kontakt med Jernhusens visselblåsargrupp. Den externa visselblåsartjänsten finns tillgänglig på startsidan för Jernhusens officiella webbplats och på Jernhusens intranät. Chef Säkerhet, Chef HR och Chef Juridik ansvarar som grupp för ärenden rapporterade till visselblåsarfunktionen. De hanterar inkomna ärenden och beslut kring eventuella åtgärder konfidentiellt. Pågående ärenden rapporteras (anonymiserat) regelbundet till Jernhusens ersättningsutskott.

Inkomna relevanta visselblåsarárenden			
	2025	2024	2023
Kopplade till korruption	1	0	0
Kopplade till mänskliga rättigheter	0	1	0
Övriga ärenden	0	0	0

I tabellen kan antal inkomna och relevanta visselblåsarárenden utläsas enligt GRI 205-3 och 406-1. Som relevant ärende vid rapportering i Jernhusens visselblåsarfunktion bedöms ett ärende som rör ett påstående som uppfyller kraven på vad som formellt sett kan utgöra ett visselblåsarárende och i vilket Jernhusen har genomfört en utredning och efter genomförd utredning har behövt vidta någon form av korrigerande åtgärd i anledning av vad som framkommit i utredningen. En korrigerande åtgärd kan exempelvis bestå i rättsliga eller arbetsrättsliga åtgärder, av förtydligande av interna riktlinjer eller genomförande av utbildnings- och informationsinsatser. Under 2025 inkom totalt ett (1) ärende som har blivit hanterat och avslutat. Ärendet bedömdes vara relevant, och har hanterats i enlighet med Jernhusens Instruktion för hantering av visselblåsarárenden. För det fall ett ärende med visselblåsarkaraktär skulle uppmärksammas via andra kanaler redovisas det även här.

308-1 Höga krav på leverantörer
414-1
En förutsättning för vår verksamhet är alla våra leverantörer. Under 2025 gjordes inköp för 2,5 miljarder kronor från 1 525 leverantörer. De 72 största leverantörerna (4,7 procent) står

för cirka 80 procent av den inköpsvolymen som utvärderats. Flera av Jernhusens leverantörer är strategiskt viktiga samarbetspartners för att möta hyresgästers och resenärers förväntningar. Hit hör driftspersonal, lokalvårdare och bevaknings- och väktarservice. Våra inköp sker nästan uteslutande i Sverige, men leverantörsleden för materialförsörjning har global räckvidd. Vårt inflytande minskar och risken för bristfälliga arbetsförhållanden och miljöfarlig verksamhet ökar ju fler led som ingår i leverantörskedjan, och av denna anledning krävställer vi alla våra byggtreprenörer att maximalt ha två underentreprenörsled. Inköp sker både i förvaltningsverksamheten och i utvecklingsprojekten.

Jernhusen genomgår en tyngdpunktsförskjutning från en i huvudsak förvaltande verksamhet till en mer utvecklande. I och med det sker också en förflyttning av exponering i leverantörskedjan. I byggprojekt finns risk för exempelvis korruption och åsidosatt arbetsrätt. Därför inleddes 2021 ett arbete med att utveckla våra arbetssätt kring utvärdering av kvalitet och villkor i fler led i leverantörskedjan. Under 2023 implementerades Position Green, ett system för leverantörsuppföljning, och arbetet att utveckla utvärdering och uppföljning av hållbarhetsrelaterade kriterier och data har pågått under hela 2024. En viktig funktionalitet i verktyget är möjligheten att dela utvärderingsdata med sju andra svenska fastighetsbolag inom ramen för ett branschgemensamt initiativ, FIHL (Fastighetsbranschens Initiativ för Hållbara Leverantörsled). I början av 2024 genomfördes leverantörsuppföljningen för första gången i det nya sys-

temet, med avseende på 2023 års strategiskt viktiga leverantörer, och i januari 2026 görs utvärderingen för 2025.

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

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

Urvalet av leverantörer som följs upp är baserat på deras strategiska påverkan på Jernhusen och omfattar vanligen 10–20 procent av leverantörerna och cirka 80 procent av totala inköpsvolymen. Till följd av varierande inköpsbehov representerar de segmenterade leverantörerna olika stor andel av inköpsvolymen varje år.

Resultatet av leverantörsuppföljningen sammanställs i form av riskprofiler för leverantörerna i en databas som medarbetarna kan använda för att göra underbyggda leverantörsval med lägre risk. Databasen är dessutom gemensam med övriga fastighetsbolag inom FIHL. Detta innebär att även utvärderingsdata för leverantörer som Jernhusen själva inte utvärderat finns tillgängliga, i nuläget drygt 1 200 stycken.

Utfallet på bedömningen av leverantörerna visas grafiskt i systemgränssnittet på såväl enskilda leverantörer som på aggregerad nivå, och det finns även möjlighet att mer i detalj granska informationen som ligger till grund för bedömningen.

- Andelen av den totala inköpsvolymen för de segmenterade leverantörerna uppgår 2025 till 79 procent.
- Andelen av den totala inköpsvolymen för de leverantörer som besvarat enkäten är 70 procent.

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

Utvärdering av leverantörer

	2025		2024		2023		2022	
	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym	Antal	% av inköpsvolym
Leverantörer som utvärderats	272	79 %	259	80 %	235	68 %	i.u	i.u
Varav besvarade den externa enkäten	178	70 %	182	62 %	168	56 %	i.u	i.u

GRI-index

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR	GRI 2: Generella upplysningar 2021		
Organisationen och redovisningsprinciper	2-1 Information om organisationen	3, 64	
	2-2 Enheter som omfattar av hållbarhetsredovisningen	64-65, 96	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	96	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	96	
Aktiviteter och anställda	2-5 Externt bestyrkande	28-37, 120-121	
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	2-3, 8-26, 116-117	
	2-7 Medarbetare	18, 40, 112-113	
	2-8 Medarbetare som inte är anställda	40, 112-113	
Styrning	2-9 Sammanställning och struktur för styrning	28-37	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	28-37	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	33	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	28-37	
	2-13 Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	30, 36	
	2-14 Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen	30, 36, 96	
	2-15 Intressekonflikter	30-37, 64-65, 85-86	
	2-16 Kommunikation av kritiska frågeställningar	32-34, 96	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	32-34, 96	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organet	34, 96	
	2-19 Ersättningspolicy	34, 37, 71-72	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	34, 37, 71-72	
	2-21 Årligt totalt ersättningsförhållande	113	Då systemstöd för att beräkna medianvärde saknas redovisas medelvärde
Strategi, policyer och praxis	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5, 36	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	11, 28-30, 36, 40, 116-117	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	30, 36, 45	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	106	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	45, 116-117	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	116	
	2-28 Medlemskap i organisationer	99	
	2-29 Metod för intressentengagemang	98	
Intressentengagemang	2-30 Kollektivavtal	72	

Väsentliga ämnen	Använda standarder och lämnade upplysningar	Sidhänvisning	Avsteg från GRI
Väsentliga frågor - GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	15-17, 96-99	
	3-2 Lista på väsentliga frågor	17, 99	
	3-3 Styrning av väsentliga frågor	8-14, 36, 96-100, 112, 116	
Specifika upplysningar GRI 200: Ekonomi			
<i>Antikorruption GRI 205 (2016)</i>	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	116	
Specifika upplysningar GRI 300: Miljö			
<i>Energi GRI 302 (2026)</i>	302-1 Energianvändning inom organisationen	100-101	
	302-3 Energiintensitet	101	
	302-4 Minskning av energianvändning	101	
<i>Utsläpp GRI 305 (2016)</i>	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (scope 1)	101-102	
	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)	102	
	305-3 Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	102-104	
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	13-14, 104-105	
<i>Miljökrav på leverantörer GRI 308 (2016)</i>	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljökrav	11, 98, 116-117	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
Specifika upplysningar GRI 400: Socialt			
<i>Anställdas hälsa och säkerhet GRI 403 (2018)</i>	403-1 Hälsö- och säkerhetshanteringssystem	113	
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	113	
	403-3 Hälsovårdstjänster	114	
	403-4 Samråd och kommunikation om arbetshälsa och säkerhet	41, 114	
	403-5 Arbetstagarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	41, 114	
	403-6 Friskvård	114	
	403-7 Förebyggande och lindring av arbetsmiljöers hälsa och säkerhet	11, 114	
	<i>Resultat hälsa säkerhet</i>		
	403-8 Antal arbetstagare som omfattas av ett ledningssystem för hälsa och säkerhet	114	
	403-9 Arbetsrelaterade skador och sjukdomar	114-115	
	403-10 Arbetsrelaterad hälsa	114-115	
<i>Antidiskriminering GRI 406 (2016)</i>	406-1 Diskrimineringsärenden och vidtagna åtgärder	116	
<i>Sociala krav på leverantörer GRI 414 (2016)</i>	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala krav	11, 98, 116-117	Leverantörsuppföljningen utförs på total mängd leverantörer.
Övrigt			
<i>Föreordnad mark GRI G4 - Fastighetssupplement</i>	CRE5 Mark som sanerats eller är i behov sanering	111	
<i>Certifierade byggnader GRI G4 - Fastighetssupplement (GRI C1)</i>	CRE8 Miljöklassning och certifiering av byggnader	111	

Granskningsberättelse hållbarhetsrapport

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Jernhusens ABs hållbarhetsredovisning

Till Jernhusen AB, org.nr 556584-2027

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för Jernhusen AB för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidan 96-119 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på 96 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Jernhusen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för

hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen att genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten samt att utföra analytiska granskningsåtgärder avseende upplysningarna i hållbarhetsredovisningen.

Begränsningar

Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framtåtriktad information.

Göteborg den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Jernhusen AB, org.nr 556584-2027

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025, vilken har definierats på sida 2, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Ordlista och förklaringar

Fastighetsrelaterade begrepp

BTA

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

kg CO₂e/BTA

Utsläpp av växthusgaser i enheten kilogram koldioxidekvivalenter (kg CO₂e) per kvadratmeter bruttototalarea (BTA). Koldioxidekvivalenter är en enhet för att mäta den samlade klimatpåverkan från utsläpp av olika växthusgaser. Jernhusen mäter utsläppen per BTA för att få jämförbarhet mellan åren då storleken på beståndet ändras.

Ekonomisk vakansgrad

Hyresvärdet för outhyrd lokalarea i förhållande till det totala hyresvärdet. Hyresvärdet för vakanta lokaler i utvecklingsfastigheter inkluderas inte.

Fastighetsadministration

Avser personal-, IT- och övriga kostnader direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsintäkter

Hyresintäkter från lokaler, markupplåtelser och infrastrukturförvaltning samt övriga fastighetsintäkter. Övriga fastighetsintäkter avser främst energi, stationsavgifter, reklamintäkter och övriga rörliga intäkter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat visar på det operativa resultatet för hela företaget. Resultatmättet används för att det visar hur stort resultat bolaget skapar från den operativa verksamheten och för att det ger en jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

Med jämförbart bestånd avses de fastigheter som Jernhusen ägt under innevarande år. Förvärvade fastigheter och färdigställda projekt medtages och föregående år justeras för motsvarande period. Under året frånträdde fastigheter är exkluderade.

Lokalarea

Uthyrningsbar lokalarea exklusive outhyrd area i utvecklingsfastighet. I lokalarea ingår inte area för väntsal.

Nettouthyrning

Nettot av årshyran för nyuthyrningar och uppsägningar för avflytt. För nyuthyrningar inkluderas samtliga rabatter och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

Strategisk utveckling

Utvecklingskostnader i tidiga skeden samt kostnader inom fastighets- och projektutvecklingsverksamheten som inte allokerats till fastighetsinvesteringar.

Utvecklingsfastigheter

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet med större pågående ny- eller ombyggnation.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringen utgörs av fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång minskat med marknadsvärdet vid ingången av perioden, periodens investeringar, förvärvade och frånträdde fastigheter.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av fastighetsintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje intjänad krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla. Det är en form av effektivitetsmått som är jämförbart mellan åren men också mellan olika fastighetsbolag.

Finansiella begrepp

Avkastning på eget kapital

Rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över tid visar bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i procent av fastigheternas redovisade värde. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Det är ett vedertaget mått inom fastighetsbranschen och belyser kapitalstrukturen i ett bolag.

Direktavkastning

Rullande tolv månaders driftöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde för fastigheter. Direktavkastning visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Driftöverskott

Driftöverskott är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplade direkt till fastigheterna. Resultatmåttet används för att det ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Effektiv ränta

Den genomsnittliga framåtriktade räntan inklusive tillägg och avgifter.

Genomsnittlig kapitalbindning

Genomsnittlig återstående löptid för alla räntebärande skulder inklusive outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter motsvarande utestående kort finansiering med avdrag för löptiden i den korta finansieringen samt exklusive leasingsskuld. Nyckeltalet används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta

Periodens genomsnittliga räntesats på räntebärande låneskuld. Inkluderar ränta för leasingsskulder, företagscertifikat, obligationer, lån och derivat samt tomträttsavgäld men inte kostnader så som uppläggningsavgift, kostnad för kreditfacilitet eller avgift kreditinstitut.

Likviditetskvot

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

Räntebindningstid

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

Räntebärande nettolåneskuld

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intresseföretag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativt resultat.

Skuldkvot

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med rullande tolv månaders förvaltningsresultat exklusive finansiella poster och resultat från intresseföretag. Skuldkvoten beskriver koncernens förmåga att betala sina skulder.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital vid periodens utgång. Skuldsättningsgrad visar skulder i förhållande till eget kapital. Det är ett riskmått som belyser hur många gånger bolaget är belånat i förhållande till finansiering genom eget kapital. Det visar samtidigt vilken hävstång bolaget har avseende avkastning på eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur stor grad bolaget finansieras 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 redovisat värde för fastigheter. Totalavkastning visar den totala avkastningen, inklusive värdeförändringar, från den operativa verksamheten i förhållande till tillgångarnas värde.

Hållbarhetsrelaterade begrepp

CoP

Communication on Progress relaterar till FN:s Global Compact och dess 10 principer.

CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive är EU:s direktiv om företags hållbarhetsrapportering. Direktivet är en del av EU:s gröna giv och syftar bland annat till att standardisera företags hållbarhetsrapportering för att skapa jämförbarhet.

ESRS

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

GRI

Global Reporting Initiative är ett internationellt oberoende standardiseringsorgan som hjälper företag och andra verksamheter att förstå och kommunicera sin påverkan avseende klimatförändringar, mänskliga rättigheter och korruption.

Grön finansiering

Finansiering där användning av medel och rapportering följer Jernhusens gröna finansieringsramverk och EU:s taxonomi.

Hållbarhet

Ett samlingsbegrepp för hur ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter beaktas i långsiktigt värdeskapande och beslut. Aspekterna definieras av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande, Jernhusens väsentlighetsanalys samt Statens ägarpolicy.

ILO

International Labour Organisation.

Klimatpåverkan

Används för att beskriva verksamhetens utsläpp och energirelaterade effekter, baserat på beräkningar, antaganden och tillgängliga data. Vid benämning av låg eller lägre klimatpåverkan syftar alltid jämförelsen mot en genomsnittlig produkt.

Nettonollutsläpp

Nettonollutsläpp är benämningen på ett av Jernhusens fyra strategiska mål för hållbart värdeskapande. Det är ett långsiktigt mål där kvarvarande utsläpp balanseras efter genomförda utsläppsminskande åtgärder, enligt vedertagna beräkningsprinciper.

TCFD

Task Force on Climate-related Financial Disclosures är ett ramverk för att identifiera ett bolags klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter.

Här når du oss

Stockholm

Jernhusen AB (publ)
Box 520
101 30 Stockholm
Besöksadress: Klarabergsviadukten 49

Göteborg

Box 1025
405 21 Göteborg
Besöksadress: Drottningtorget 5

Malmö

Lokgatan 8
211 20 Malmö

Sundsvall

Sjögatan 23
852 32 Sundsvall

Västerås

Kölgatan 4
724 65 Västerås

Örebro

Södra Grev Rosengatan 27
703 62 Örebro

Jernhusen Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2025

Projektledning: Jernhusen

Design, layout och illustrationer: Paues Media och Jernhusen

Texter: Jernhusen med stöd av AI

Tryck: Ätta.45 Tryckeri AB



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

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