

Färdplan för netto noll klimatpåverkan



Innehåll

Sammanfattning.....	2
Vägval och ställningstaganden.....	2
Hur gör vi	3
Jernhusen och klimatet	4
Jernhusens klimatpåverkan.....	5
Mål för netto noll klimatpåverkan	5
Hur vi tänker och agerar	6
Samverkan ger mer till fler	6
Vi delar med oss.....	6
Klimatkalkylen – Vårt verktyg.....	7
Beräkningsanvisningar	7
Material	8
Cirkulärt förhållningssätt	9
Energi, transporter och entreprenad	10
Energi på byggarbetsplatsen	10
Transport och entreprenadmaskiner	10
Utblick.....	12

Sammanfattning

Ett av Jernhusens strategiska mål för hållbart värdeskapande är att verksamheten ska nå nettonollutsläpp senast år 2045. Redan år 2030 ska vår klimatpåverkan ha minskat markant enligt ambitiösa etappmål för målområdena nybyggnation, driftenergi och övriga utsläpp i verksamheten. Målet är i linje med globala och nationella klimatmål och validerades under 2026 av Science Based Target initiative (SBTi). Det är vårt sätt att genom resolut handling och transformering av vår verksamhet bidra till att begränsa den globala uppvärmningen till helst 1,5 eller maximalt två grader.

Vägal och ställningstaganden

- Jernhusens verksamhet ska senast 2045 ha netto noll klimatpåverkan. Det innebär att de utsläpp vi har ska balanseras, eller återbetalas, av klimatgynnande åtgärder.
- Vi ser till klimatpåverkan från hela vår värdekedja, det vill säga den påverkan vi ger upphov till hos våra leverantörer, den vi själva har i vår egen verksamhet samt de utsläpp som sker på våra fastigheter till följd av våra hyresgästers verksamhet på våra fastigheter.
- Vi följer GHG-protokollet och rapporterar både våra direkta och indirekta utsläpp i scope 1, scope 2 och scope 3.
- Vårt måttetal är vikt koldioxidekvivalenter (ton CO₂e).
- Vi använder den kompletterande indikatorn kg CO₂e/BTA som intensitetsmått för att styra och följa upp vår projektverksamhet.
- Vi är transparenta om vårt arbete och våra framsteg.
- Vi vill snarast möjligt mäta och följa upp vår klimatpåverkan baserat på faktiska utsläpp och successivt komma bort från schabloner baserade på exempelvis spend (inköpsdata). Det betyder att vi behöver efterfråga och samla in klimatdata från alla leverantörer, primärt i form av tredjepartsverifierade produktdeklarationer (EPDer).
- Vi internaliserar klimatpåverkan i vår verksamhet, exempelvis med hjälp av internprissättning av koldioxid.
- Vi klimatkompenserar inte genom att köpa utsläppsätter eller liknande åtgärder utanför våra egna fastigheter. Vi fokuserar i stället på att minska våra utsläpp. Ett sätt att göra det är att välja produkter som framställs med koldioxidinfångning.
- All el och gas Jernhusen köper är förnyelsebar, och vi växlar över till fjärrvärme med lägre klimatavtryck där det är möjligt.
- Utsläppen i Scope 1 från verksamhetens fordon ska vara noll senast år 2027.

Hur gör vi

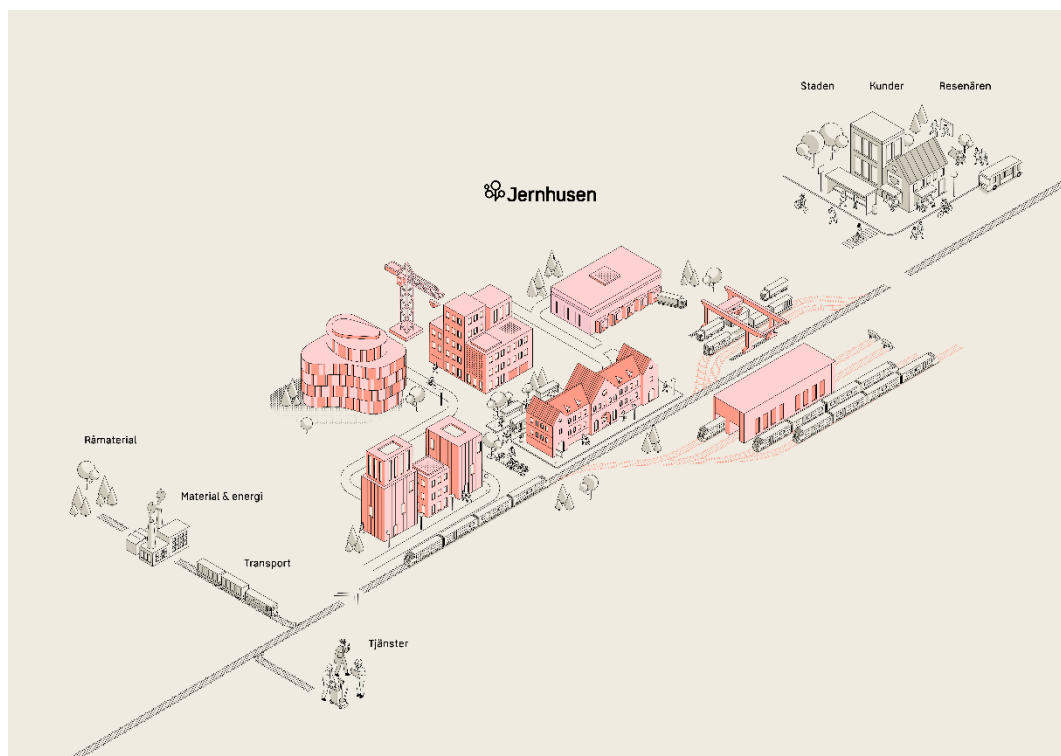
- Vårt verktyg för att minska klimatpåverkan i byggsammanhang är en klimatkalkyl (LCA, eller livscykelanalys) som visar byggnadens nettopåverkan på klimat under sin livscykel. Den är av god kvalitet och är beslutsunderlag i alla skeden, inklusive investeringsbeslut.
- Utvecklingsprojekten har projektspecifika målgränsvärden som de löpande planerar, budgeterar och agerar för att klara.
- Då vår största klimatpåverkan kommer av materialanvändning gör vi störst skillnad genom att:
 - Minska materialanvändning, spill och avfall, avstå onödiga åtgärder och ställa rätt krav vid upphandling.
 - Återbruka i stor skala i varje projekt och i förvaltningen.
 - Utgå från biobaserade material som trä eller produkter med markant reducerad klimatpåverkan redan i tidig projektering.
 - Använda de mest klimatförbättrade betongprodukterna enligt Svensk Betongs senaste vägledning, exempelvis Nivå 7 hösten 2026.
 - Använda 100% skrotbaserad armering, företrädesvis från fabriker med låga utsläpp från produktionen.
 - Söka lokala leveranskedjor för minskade transporter.
- Energieffektiviseringsmålet att halvera mängden inköpt energi per kvadratmeter mellan åren 2008 och 2030 leder oss både mot minskad användning och ökad egenproduktion, främst genom solceller.
- Vi handlar upp projektörer och entreprenörer med affärsmodeller och kravställan som ger incitament till samarbete för minskad klimatpåverkan.
- Klimatpåverkan är en naturlig del i vår dialog med hyresgäster och andra partners.
- Vi följer utveckling av tekniker för att fånga och binda koldioxid från luften men då de ligger en bit in i framtiden fokuserar vi fram till 2030 på att minska våra utsläpp.
- Vi är aktiva i utvecklingen av vedertagna metoder för att beräkna klimatnyttan vår verksamhet ger upphov eller bidrar till, ibland benämnt Scope 4.

Jernhusen och klimatet

Jernhusen spelar en viktig roll i omställningen av Sverige till en fossilfri välfärdsnation 2045. Våra fastigheter längs den svenska järnvägen är naven för det kollektiva resandet och fraktandet med tåg. När vi utökar kapaciteten och skapar mobilitetsnoder för fossilfria transporter bidrar vi till de transportpolitiska målen och skapar både samhälls- och klimatnytta.

Resandet med fjärrtåg och regionalt väntas öka med cirka 45% från 2020 till 2040¹. Under samma tid bedöms godstrafiken på järnväg öka med drygt 33%. Våra fastigheter är viktiga möjliggörare för detta i järnvägssystemet och vår roll i expansionen är att stärka kapaciteten på befintliga fastigheter samt etablera nya strategiskt belägna funktioner för att möta behoven i järnvägsnätet.

Givet investeringsbehovet i järnvägssystemet, står vi inför projektintensiva decennier med omfattande nyproduktion och uppgradering av befintligt bestånd. Till följd av framför allt ökad materialanvändning kommer det under en period innebära ökade koldioxidutsläpp jämfört med vår tidigare förvaltningsdominerade verksamhet.



Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar stationsområden, underhållsdepåer och kombiterminaler längs järnvägen och bidrar till att fler väljer att resa och transportera gods med tåg

¹ Trafikverkets Basprognoser 2024-04-02

Jernhusens klimatpåverkan

Jernhusens fastighetsbestånd finns utspritt i stora delar av landet och är en blandning av äldre bestånd från järnvägens födelse till toppmoderna stationer, kontor och industrilokaler. De äldre byggnaderna är underhållsintensiva och kräver uppgraderingar för att svara mot dagens krav på bland annat arbetsmiljö och energiprestanda.

Sedan 2010 har klimatpåverkan från vår förvaltningsverksamhet succesivt minskat, framför allt till följd av lägre utsläpp kopplat till energianvändning på fastigheterna. Minskningen kommer såväl av minskad användning till följd av driftoptimering, energieffektiviseringsåtgärder och brukarbeteenden som byten till leverantörer av el och värme/kyla med lägre klimatpåverkan.

När större utvecklingsprojekt bedrivs ger det direkt utslag i bolagets totala klimatbokslut. Även när vi minskar utvecklingsprojektens koldioxidintensitet per kvadratmeter i takten för etappmålet, som är validerat av SBTi, kommer nettoutsläppen vara betydande till följd av den ökade projektvolymen. Utsläppen som kvarstår kommer gottgöras genom framför allt varaktig inbindning av koldioxid och generering av förnyelsebar energi för att ge netto noll klimatpåverkan 2045.

Mål för netto noll klimatpåverkan

Sedan 2021 har Jernhusen haft mål om att linjera vår verksamhet med Parisavtalet och formulerat om detta allteftersom nya förtydliganden behövts.

Under våren 2026 fick vi våra nuvarande klimatmål validerade av SBTi. I och med detta har vi åtagit oss att nå nettonollutsläpp i värdekedjan till år 2045. På kortare sikt ska vi minska utsläppen inom nybyggnation med -39%, inom driftenergi med -50% och övriga utsläpp i verksamheten med -42% till år 2030 jämfört med basåret 2024. Målformuleringarna i sin helhet finns att läsa på SBTi's hemsida².

För att klara klimatmålet krävs genomgående förändringar i hela vår verksamhet, inte minst hur vi styr vår verksamhet och utvecklar relationer i vår värdekedja. Riktningen för dessa utvecklade arbetssätt pekas ut i den här färdplanen. Detaljer kring genomförande konkretiseras i affärsplan, verksamhetsplaner, styrande dokument, tekniska anvisningar, mallar och manualer.

² <https://sciencebasedtargets.org/target-dashboard>

Hur vi tänker och agerar

Långsiktighet och ekonomisk bärkraft är tillsammans med socialt och miljömässigt värdeskapande integrerat i Jernhusens strategi. När vi bygger om eller nytt gör vi det lika mycket för den första hyresgästen som för kommande generationer. Vi balanserar projektresultat med den långa förvaltningsaffären – både vad gäller ekonomi och klimatpåverkan.

För att förstå och styra verksamheten utvecklar vi en klimatbudget som speglar bolagets ekonomiska planering. Med den vägleder vi och följer upp hur olika delar av organisationen bidrar till att nå bolagets klimatmål. Detta konkretiseras i vår affärsplan. Interna processer utformas för att påskynda omställningen, bland annat genom vårt gröna investeringsforum ("GIF") där lönsamma investeringar med tydlig hållbarhetskaraktär kan äska medel. I ramverket för grön finansiering finns koldioxidprestanda med som kvalificerande kriterium för att befästa våra ambitioner gentemot kapitalmarknaden.

Samtidigt som vi klarar klimatmålen ska vi värna andra värden som säkra, sunda och trygga förhållanden för människor och den biologiska mångfalden. Det är särskilt viktigt när vi nu med ökande projektvolym står inför ökad exponering och påverkansmöjlighet.

Samverkan ger mer till fler

Hyresgäster och andra kunder ska uppleva oss som en partner för minskad klimatpåverkan, exempelvis vid hyresgäst Anpassningar. Samarbetet gör att vi kommer längre och bidrar till en positiv kundupplevelse.

Precis som för andra fastighetsbolag uppstår merparten av koldioxidutsläppen inte i den direkta egna verksamheten utan i värdekedjan. Vi kompletterar därför befintliga relationer med nya nätverk, gör affärer på nya sätt med nya aktörer, inte minst som köpare och säljare av produkter i den cirkulära ekonomin.

Byggande med betydligt lägre klimatpåverkan kräver kunskap och samarbete. Jernhusen är aktiva och delar med sig av erfarenheter i såväl branschföreningar som i lokala, regionala och nationella forum kring bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan. När det ligger nära vår verksamhet medverkar vi till att skapa ny kunskap och innovation i vår värdekedja, exempelvis klimatnyttan av resande och fraktande med järnväg. Vi efterfrågar och vågar testa nya material, produkter, affärsmodeller och tekniker.

Vi delar med oss

Jernhusen rapporterar klimatpåverkan i enlighet med GHG-protokollets tre scope och omfattar vår verksamhets påverkan i hela värdekedjan. Vi strävar även efter att med hög kvalitet redogöra för hyresgästernas klimatpåverkan.

Vi tar hela tiden steg mot att redovisa faktiska utsläpp baserade på verkliga mängder och minskar andelen schabloner. Det kräver digitaliserade arbetssätt och transparens från våra leverantörer. Vi delar generöst med oss av vårt klimatarbete och våra erfarenheter och förväntar oss detsamma av våra partners.

Klimatkalkylen – Vårt verktyg

Det huvudsakliga skälet till att genomföra klimatberäkningar är att skapa kvalitativa beslutsunderlag för att vi ska kunna göra medvetna och kostnadseffektiva val för att minska klimatpåverkan. Kalkylen är ett verktyg både i dialogen med kunder, kommuner, projektörer, entreprenörer och andra externa intressenter, och i det interna beslutsfattandet. Vi är medvetna om konsekvenserna av de val vi gör och fattar våra beslut baserat på det. Andra viktiga syften är:

- Lära och bygga kunskap till andra projekt och andra i branschen, exempelvis skapa erfarenhetsvärden.
- Rapportera klimatpåverkan på likvärdigt sätt som det ekonomiskt utfallt.
- Uppfylla lagkravet om klimatdeklarationer för att erhålla slutbesked.
- Ta viktiga poäng vid BREEAM-certifiering.
- Kunna dela klimatpåverkan för hyresgästens förhyrning hos oss.

Störst påverkansmöjlighet finns i tidiga skeden när man väljer om, var, hur stort och med vilka funktioner byggnation ska ske. Därför ska en uppfattning om olika alternativs klimatpåverkan vara beslutsgrundande i detaljplaneskeden, tidiga kunddialoger och i förstudier.

En bärande del för att nå nettonollutsläpp på bolagsnivå är att projekten skapar robusta förutsättningar för att förvaltningsfasen ska kunna gottgöra de koldioxidutsläpp som uppstår under byggnationen. Det innebär att utsläppen från uppförandet måste vara minimala och att betydande mängder koldioxid binds i fastigheten av projektet samt att förutsättningar för att generera betydande mängd förnyelsebar energi under förvaltningsfasen finns. Detta visas i en balanserad klimatkalkyl omfattande byggnadens hela livscykel.

Beräkningsanvisningar

För att veta och kunna minska vår klimatpåverkan ska klimatkalkylen omfatta hela leveransen, projektet eller åtgärden.

- För nybyggnation ska klimatpåverkan redovisas som uppstår före, under och efter Jernhusens användning, det vill säga modulerna A1-C4 som beskriver hela livscykeln.
- Produktens eller tjänstens hela omfattning, exempelvis alla byggdelar.

Jernhusens positiva bidrag i omställningen till ett fossilfritt samhälle är de energieffektiva och kollektiva transporterna och resande på järnvägen. Dessa effekter saknar idag beräkningskonventioner. Eftersom vi eftersträvar att kunna resonera transparent om dessa nyttor medverkar vi aktivt i utvecklingen av vedertagna metoder för att beräkna och kommunicera kring undvikna utsläpp, ibland benämnt Scope 4.

Då våra projekt ofta har särskilda förutsättningar och för att vi ska kunna styra projekten med relevanta nyckeltal och få relevanta jämförelsetal, delar vi upp klimatberäkning i relevanta delar: anläggningsarbeten och förberedande markarbeten för grundläggning, själva byggnaden samt järnvägsspecifika åtgärder och utrustning. Uppdelningen ska förtydligas i varje enskilt projekt och utföras i enlighet med Jernhusens instruktion för klimatberäkning.

Material

Jernhusens absolut största klimatpåverkan kommer från de material vi använder i projekt och i förvaltning. Vi har återbruk och största möjliga användning av biobaserade produkter som bärande idé redan tidigt i kunddialoger och projektering. Det ger oss affärsmässiga och praktiska förutsättningar för lägre klimatpåverkan.

För att minska vår påverkan från materialanvändning behöver vi göra klimatbättre val i hela vår verksamhet. Vår grundfilosofi är:

Jernhusen är aktiv aktör i omställningen till en mer cirkulär bygg- och fastighetsbransch. Vi ser avfall som en resurs såväl i förvaltning som i projektverksamheten och ger hyresgästerna goda förutsättningar att också bidra.

Vi är nyfikna och använder nya och innovativa produkter med lägre klimatpåverkan. Det gäller både biobaserade produkter och råmaterial från jordskorpan där förädlingsprocesserna utvecklas mot fossilfrihet.

- Undersök om behovet kan tillgodoses utan ny- eller ombyggnation.
- Behöver vi ändå bygga - designa från början för material med lägre klimatpåverkan, såsom trä och andra biobaserade material.
- Designa för mindre materialåtgång, exempelvis optimerade konstruktionslösningar.
- Designa, projektera och bygg för demonterbarhet och återbruk, även efter att den aktuella användningen är passerad.
- När vi använder betong krävs de mest klimatförbättrade betongprodukterna enligt Svensk Betongs senaste vägledning, exempelvis Nivå 7 hösten 2026. Det innebär numera att vi bidrar aktivt till utvecklingen av marknaden för CCS-produkter.
- Kravställ alltid 100% skrotbaserad armering och gärna från fabriker med förnyelsebar energi.
- När vi behöver använda stål, projektera och budgetera primärt för återbrukade produkter, välj därefter produkter med hög andel återvunnen råvara och, på sikt, fossilfritt innehåll.
- Välja material med lokala värdekedjor, både för att korta transporterna och för att energin som produceras i Sverige har lägre klimatpåverkan jämfört med många andra länder. Dessutom är arbetsvillkoren generellt är bättre i närområdet.
- Välja material med certifierade miljövarudeklarationer (EPDer, Environmental Product Declaration).
- Köp primärt träråvara från naturnära hyggesfritt skogsbruk som gynnar biologisk mångfald, i andra hand FSC-märkt.
- Vi tar höjd i våra kostnadskalkyler och tidplaner redan från tidiga skeden för eventuella merkostnader och produktionstider som produkter med lägre klimatpåverkan och återbruk kan innebära.

Cirkulärt förhållningssätt

Som bolag arbetar vi aktivt och strategiskt för att utveckla återbruk och cirkulära resursflöden i bygg- och fastighetsbranschen. En hög grad av återbruk är en förutsättning för att våra projekt ska klara sina målgränsvärden. Vi söker lösningar för fysisk lagring och digital spårning av material och produkter utifrån behov och förutsättningar i vår verksamhet. Vi köper och säljer återbruk i värdekedjan och ser återbruk som en bärande del i erbjudandet till våra hyresgäster, både vid nyproduktion och hyresgäst Anpassningar.

Vi styr och följer upp verksamheten med nyckeltal för återbruk, cirkuläritet och avfallsmängder. Vi minskar spill och restprodukter genom:

- Varsam hantering av byggmaterial och produkter.
- Minska spill och avfall genom design och att dimensionera och beställa enligt standardmått.
- Hög prefabriceringsgrad.
- Välja material som vid spill inte blir avfall, utan kan återbrukas.
- Designa, och ansvara för, system, utrymmen och utrustning för att säkerställa att hyresgästernas avfall sorteras väl i rätt fraktioner och därmed blir till resurs i den cirkulära ekonomin.

Energi, transporter och entreprenad

Historiskt har energianvändningen på våra fastigheter utgjort en stor del av vår klimatpåverkan. Men med systematiskt energieffektiviseringsarbete och övergång till energi med lägre utsläpp, har klimatpåverkan sett till detta segment ungefär halverats under perioden 2010 till 2025. Denna utveckling ska vi fortsätta, vägleda av vårt energieffektiviseringsmål att halvera energianvändningen mellan 2008 och 2030.

Nyproduktion ska vara nära-nollenergibyggnader och uppfylla kraven i BREEAM och för gröna byggnader enligt EU-taxonomin, och därmed kvalificera för finansiering via gröna obligationer. Genom certifieringskraven ligger energiprestandan alltid minst -50% under gällande BBR-krav.

Jernhusen arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan från energi. Vi arbetar vidare med energieffektivisering av befintligt bestånd samt har högt fokus på energiprestanda i våra projekt.

Förnyelsebar energiproduktion under förvaltningsfasen är ett viktigt bidrag för att gottgöra för de utsläpp som uppstår under byggfasen.

Den energi som krävs kommer där det är praktiskt möjligt från förnybara energikällor. Med egen energiproduktion och energilagring hanterar vi effekttoppar och ökar graden av självförsörjning.

Energi på byggarbetsplatsen

Vid nyproduktion kan ungefär 5–10 % av byggskedets klimatpåverkan komma av energirelaterade utsläpp. Det handlar bland annat om byggel, bränsle till entreprenadmaskiner, värme till byggbodar och fläktar för uttorkning. För att minska utsläppen från byggarbetsplatser och anläggningsarbeten som marksaneringsprojekt ska vi använda:

- Förnyelsebar el.
- Fjärrvärme med lägsta möjliga klimatpåverkan till byggbodar, exempelvis kan ibland byggnadens anslutning användas till byggbodar redan under byggfasen.
- Fossilfria bränslen till entreprenadmaskiner och internlogistik, exempelvis HVO100 eller elektrifiering.

Transport och entreprenadmaskiner

Största källan till klimatpåverkan inom transporter är de som sker i samband med materialframställning och sedan frakten till byggarbetsplatsen. För att minska klimatpåverkan från transporter ska Jernhusen verka för att minimera totalt antal transportkilometer samt styra över till transportslag med lägre utsläpp som exempelvis järnvägen.

För Jernhusen kan även transporter i samband med schaktsaneringar vara betydande. Vi minskar transporters och anläggningsarbetens påverkan genom att:

- Minska transportlängden genom att söka lokala värdekedjor för materialförsörjning.
- Minimera antalet transporter genom samordning till och från byggarbetsplatsen.
- Flytta över transporter till järnväg.
- Elektrifiera eller bränsleväxla till exempelvis HVO100.

Utblick

Orostiderna och de föränderliga regulatoriska förutsättningarna vid mitten av 20-talet ger den gröna omställningen konkurrens. Investeringar riktas om och ekonomiska incitamenten för övergång till ett koldioxidsnålt samhälle ter sig svagare, exempelvis till följd av lägre efterfrågan än förväntat och liberalare system för handel med utsläppsrätter.

Omställningens underliggande behov – att snabbt minska mängden koldioxid i atmosfären – är emellertid mer trängande än någonsin. För Jernhusen är omställningen en hävstång – fler kommer efterfråga, och dessutom högre värderas, vårt erbjudande. Genom ansvarsfull utveckling och förvaltning är vi väl positionerade. En viktig del i det är att transparent kunna kvantifiera och kommunicera nyttan av vår verksamhet. Det bidrar till ökad kundnöjdhet och höjer attraktiviteten på kapitalmarknaden.

Nya klimatrelaterade produkter och tjänster kommer få fäste, exempelvis system för handel med certifikat för undvikna utsläpp. Material med radikalt lägre klimatpåverkan än vad vi idag använder oss av kommer sättas på marknaden – vårt ansvar är att efterfråga och använda dessa.