



JÄRNGRINDEN®

ÅRSREDOVISNING 2021

Under 40 år har mycket förändras, men vårt mål är bestående – att utveckla bostäder av hög kvalitet som ger extra trygghet och känsla. Därför håller vi kunden i handen genom hela boenderesan och är mer än kärleksfulla ord – det som lovas levereras. Totalt har vi uppfört uppemot 2000 unika bostäder.

Alla noggrant utvecklade – med hjärta för ditt hem.



INNEHÅLL

JÄRNGRINDEN	2
VD/VICE VD har ordet	6
Järngrindens historia	12
Järngrindens utveckling	13
Flerårsjämförelse	14
Koncernöversikt	15
Järngrinden 2021	16
Nytt affärsområde	18
Pallas Tower	20
Vi älskar det vi gör	22
HÅLLBARHET	24
Hållbart ansvar	26
Hållbarhet – människan	28
Hållbarhet – ekonomin	30
PROJEKT	32
Projektåret 2021	34
Projektutveckling – steg för steg	38
Pågående- och kommande projekt	42
Färdigställda projekt	54
Livet i Grönskan	66
Förvaltnings- och utvecklingsfastigheter	70
FINANSIELL INFORMATION	74
Förvaltningsberättelse	76
Koncernens totalresultat	81
Koncernens balansräkning	82
Förändringar i koncernens egna kapital	84
Koncernens kassaflöden	85
Moderbolagets resultaträkning	86
Moderbolagets balansräkning	87
Förändringar i moderbolagets egna kapital	89
Moderbolagets kassaflödesanalys	90
Noter	92
Underskrifter	133
Vi på Järngrinden	134
Järngrindens styrelse	136

A modern interior space featuring a large, textured lamp with a wavy pattern in shades of orange and white. The lamp sits on a dark, minimalist table. On the table, there are several books, including one titled 'ANDO' and another 'Kallgren Kaminsky Architecture'. To the left, a light-colored sofa is partially visible. In the background, there are large windows with sheer curtains and a glass door leading outside. A green exit sign is visible above the door. The overall atmosphere is warm and contemporary.

JÄRNGRINDEN

Järngrinden arbetar med fastighetsutveckling och förvaltning av moderna och attraktiva fastigheter i bra lägen – huvudsakligen bostäder men också kommersiella fastigheter. Vårt mål är att med ett personligt engagemang, ödmjukt förhållningssätt och stort samhällsansvar skapa vackra, funktionella byggnader med god arkitektur.

EKONOMI I KORTHET – RÄKENSKAPSÅRET 2021

825

MKR I EGET KAPITAL

94,6

MKR RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

348

BOSTÄDER I PRODUKTION

72%

SOLIDITET

Rundabords- samtal med Patrik och Tobias

Med facit i hand summerar vi 2021 som ett intensivt och mycket lyckat år, till stor del präglat av väl genomförda projekt och vår förmåga att agera lyhört för marknaden. Året avslutas med ett starkt resultat men vi känner stor respekt för den tid som väntar, när vår omvärld nu befinner sig i ett nytt utmanande läge.

Vid årets början befann vi oss fortfarande mitt i rådande pandemi men vi genomförde våra projekt enligt plan och kan konstatera att både Järngrinden och vår bransch klarat sig väl genom pandemin.

En avgörande faktor för Järngrindens affärsidé är att människor prioriterar sina boenden. Det styr efterfrågan och det är av största vikt att vi som bostadsutvecklare är anpassningsbara och flexibla inför marknadskrafterna. Såsom läget är i skrivande

stund med en mängd orosmoln som tornar upp sig i form av högre räntor, hög inflation, materialbrist, högre priser på entreprenader, geopolitisk turbulens m.m. så gäller det som vanligt att försöka navigera rätt. Vi ser ännu inte att de höga priserna på mark och byggrätter har påverkats vilket i kombination med högre priser på entreprenader är en ekvation som inte går ihop. Branschen kommer inte att helt kunna överföra den högre kostnadsbilden på slutkunder i bostadsrätter eller i hyresrätter. Men följer den här utvecklingen ett historiskt mönster

så kommer priserna att stabilisera sig eller vända ned när orderböckerna minskar.

Med stor glädje har vi under 2021 välkomnat en ny delägare i Genova Property Group AB (publ). Vårt samarbete är redan väletablerat och Järngrinden kommer även fortsättningsvis att arbeta självständigt, nu med stärkta möjligheter för framtidens bostadsutveckling men även expandera vår förvaltning. Vi ser mycket fram emot vad Järngrinden och Genovas samarbete kan frambringa.

”Järngrinden kommer även fortsättningsvis att arbeta självständigt, nu med stärkta möjligheter för framtidens bostadsutveckling.”

För våra medarbetare har året fortsatt på utstakad väg. Även detta år har samtliga kollegor kunnat närvara på kontoret, med respekt för restriktioner och utan att någon smittspridning har skett. Det har gjort att vårt arbetssätt med en nära dialog och snabb återkoppling har kunnat fortgå. Inget projekt är det andra likt i ett planeringsskede och vi känner stor tacksamhet inför det faktum att fysisk närvaro har varit möjligt, med resultatet att affärerna har kunnat fortsätta likt planerat. Ytterligare en avgörande faktor när vi ser tillbaka på ett lyckat år.

Logistik som affärsområde

Ett nytt affärsområde har tillkommit. Med Järngrinden Logistikbyggnader AB tar vi ett kliv in i utvecklingen av logistikbyggnader. När dagens handel i allt större utsträckning sker digitalt, ställs således allt större krav på logistik och lagerhantering. Vi ser även en trend i att företag behöver ha en större lagerhållning av insatsvaror då leveranskedjorna har påverkats i kraft av oron i världen och pandemin. Här är vår gedigna erfarenhet inom fastighetsutveckling värdefull och vår plan är att utveckla egna projekt

samt uppföra byggnader på entreprenad. Järngrinden Logistikbyggnader AB leds med trygg hand av Anders Bothén som har en lång och gedigen erfarenhet i branschen och specifikt inom logistikbyggnation.

Ny VD

Ytterligare ett nytt kapitel i Järngrindens historia tar vid – och ett annat tar en ny riktning. Efter 18 år som VD för Järngrinden och tidigare WästBygg Gruppen, lämnar Patrik Ivarson med varm hand över rollen till nuvarande vice VD Tobias Johannesson.

Successionen, som har varit planerad sedan länge, kommer att ske vid delårsskiftet i år och samarbetet kommer till stor del att fortsätta sömlöst. Patriks engagemang för Järngrinden är oförändrat och fokus fördjupas nu inom affärsutveckling och fastighetsaffärer, alltmedan en av Tobias främsta visioner är att förvalta och vidareutveckla ett starkt Järngrinden 2.0, väl rustat för framtiden.

Projekt

Till följd av att projekt i vår bransch är mycket omfattande och ofta sträcker sig över flera år, är det naturligt att vissa år ser mer händelserika ut än andra. Med det sagt ser

vi 2021 som ett lyckat år även i kategorin färdigställa projekt.

Året inleddes med att lägenheterna i Brf Grönskan tillträdde. Projektet ligger i stadsdelen Kålltorp i Göteborg och består av 67 lägenheter fördelade i fyra punkthus. Vi är stolta och glada att efter flera års arbete äntligen kunna summera det här projektet, vilket vi vann genom en markanvisning 2012.

Under sensommaren färdigställdes sista etappen i projekt Marmorlyckan i Varberg, där de 138 hyresrätterna direkt var fullt uthyrda. Projektet har vi drivit tillsammans

med vår partner Mjölbackens Entreprenad. Totalt består Marmorlyckan av 206 bostäder, lägenheter, par- och radhus med bostadsrätt som upplåtelseform i tillägg till hyresrätterna, och hela området upprättas med fokus på hållbarhet och grönskande natur. Hyresrätterna har nu överlämnats till Fortinova Fastigheter AB (publ.) som tidigare låtit förvärva fastigheterna i en forward purchase-affär.

Under slutet av året inleddes försäljningsstart av Brf Nivå, ett bostadsprojekt bestående av 23 lägenheter (från 1 till 4 rum och kök) i hjärtat av populära Bergdalen i Borås. Här finns ett stort fokus på fina naturmaterial,



Tobias Johannesson,
ny VD för Järngrinden från 1 juli 2022.

*”Järngrinden
sätter stort värde
vid förtroende
och relationer,
och vår strategi
är – och har
alltid varit –
att inte växa
snabbare än vi
kan hantera.”*

hög kvalitet och förutsättningar till att leva en hållbar livsstil. Produktionen pågår för fullt och projektet kommer färdigställas under 2023.

Utöver ovanstående pågår produktion av 310 hyresrätter, varav 161 färdigställs under innevarande år, och 48 småhus i äganderättsform vilka succesivt färdigställs och överlämnas till nya ägare.

Solid ekonomi

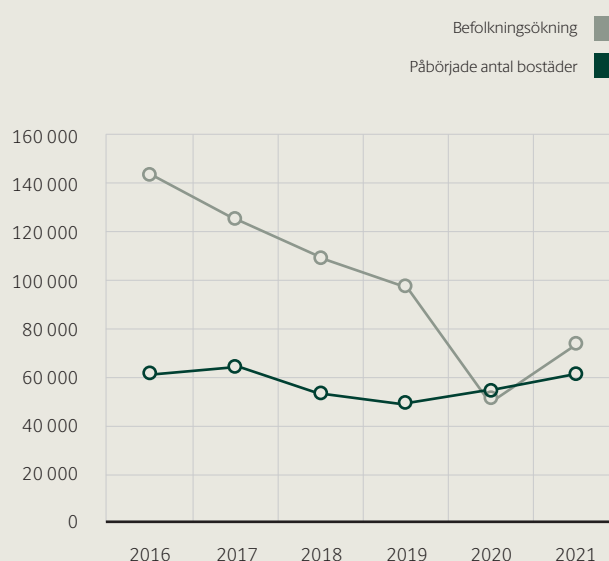
Fastighetsutveckling ställer höga krav på goda förbindelser med banker och tillgång till finansiering, alltmedan en solid ekonomi är absolut grundläggande för en sund

tillväxt. Järngrinden sätter stort värde vid förtroende och relationer och vår strategi är – och har alltid varit – att inte växa snabbare än vi kan hantera inom ramen för vår ekonomi och organisation.

Järngrinden redovisar 2021 ett stabilt resultat på 94,6 mkr (67,9 mkr) efter finansiella poster. Eget kapital uppgår till 825 mkr (480 mkr) med en soliditet på 72% (53%). Det gör det möjligt för oss att skapa fler affärer, både enskilt och i samarbete med våra partners. Med en stabil finansiell grund ser vi möjligheterna som goda för fortsatt trygg tillväxt och fler spännande projekt under kommande år.



Antal påbörjade bostäder i Sverige i förhållande till befolkningsökningen





Pandemin är ännu inte över och faktum är att i skrivande stund, finns ytterligare en parameter att ta hänsyn till. Det spända läget i världen till följd av Rysslands invasion i Ukraina ger skäl till oro. Vad kommer situationen att resultera i och vilka effekter kan väntas? Ovissheten är påtaglig men hittills har vi lyckats navigera rätt. Nu är det viktigare än någonsin att vara lyhörd och responsiv för förändringar i marknaden och vad kunderna efterfrågar. Pågående produktioner fortlöper och nya transaktioner väntar. Tack vare stark balansräkning har Järngrinden en uthållighet, men det är inte utan att vi känner starkt för de bolag och

människor som kanske precis har börjat se ljuset efter pandemin och nu tvingas möta fler oönskade utmaningar. Man skall dock ha i åtanke att det i orostider även kan dyka upp fina affärsmöjligheter.

Så, med fortsatt respekt för världsläget och noggrannhet vid särskilt avgörande skeden, ser vi fram emot 2022. Vi vill uttrycka ett tack till alla våra samarbetspartners och naturligtvis våra kollegor. Målsättningen är att driva Järngrinden som ett nära företag, nu med stärkta möjligheter tack vare ett nytt delägarskap. Gemensamma beslut, personligt engagemang och förmågan

att vara snabbfotade är ovärderligt och i många fall fundamentalt för vår framtid. En framtid där vi fortsätter att utveckla bostäder tillsammans; med pålitlighet, medvetenhet, design och värdeskapande som solid grund.

Patrik Ivarson
VD

Tobias Johannesson
Vice VD



"Målsättningen är att driva Järngrinden som ett nära företag, nu med stärkta möjligheter tack vare ett nytt delägarskap."

VÅR HISTORIA STRÄCKER SIG 40 ÅR BAKÅT I TIDEN

Det är mycket som har förändrats under våra 40 år i branschen. Men vårt mål är bestående: att utveckla bostäder av hög kvalitet, som ger extra trygghet och god känsla. Från projektstart till inflytt – och livet ut.

Företaget grundades i Borås år 1981 av Kjell Berggren och Gunnar Ivarson, då under namnet Wäst-Bbygg. Från början var det ett lokalt företag som arbetade med byggentreprenader och förvaldade egna fastigheter. Under de kommande decennierna hade Wäst-Bbygg en stabil utveckling och etablerade sig på ytterligare orter.

2004 la man till projektutveckling som affärsområde, på initiativ av Patrik Ivarson. Den här delen av verksamheten växte snabbt och har utvecklat många fina bostadskvarter i Västsverige under årens gång.

2013 sålde Patrik Ivarson företagets entreprenadverksamhet och valde att satsa fullt ut på projektutveckling. Samtidigt ändrades företagsnamnet till vårt nuvarande namn, Järngrinden. 2021 blev Genova Property Group AB (publ.) delägare när man förvärvade 50% av bolaget.

Att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter, kräver mer än god kunskap och starkt kapital. Med hjärta och engagemang får vi i Sverige att hända, i gott samarbete med arkitekter, projektledare, ingenjörer, entreprenörer, byggarbetaryre och kommuner. Inte enskilt, inte på varsitt håll – utan tillsammans.



VI ÄR I STÄNDIG UTVECKLING

Järngrindens verksamhet är rätt organiserad och positionerad för att utvecklas.

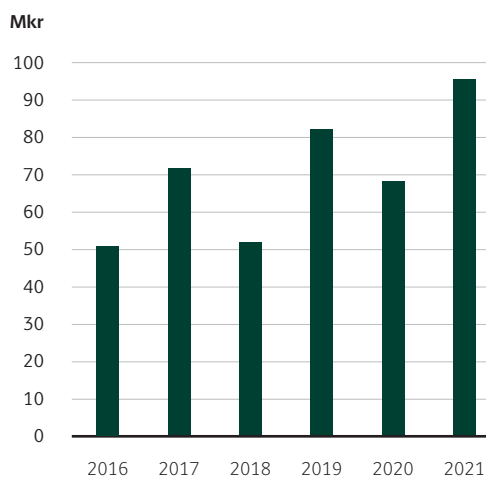
Som en professionell, erfaren och flexibel aktör fortsätter vi arbeta med fastighetsutveckling som huvudfokus och navigera efter marknadsbehovet.

Hela vår organisation brinner för att göra goda affärer och samtidigt skapa trivsamma hem.

Här finns stor kompetens och vilja att driva företaget framåt på ett sunt sätt. Vi har ett gemensamt engagemang för framtiden, och även finansiell kraft för att göra skillnad.

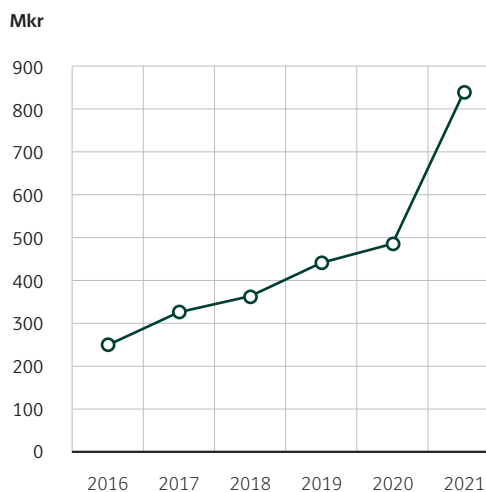
RESULTATUTVECKLING

Resultat efter finansiella poster.



EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare.



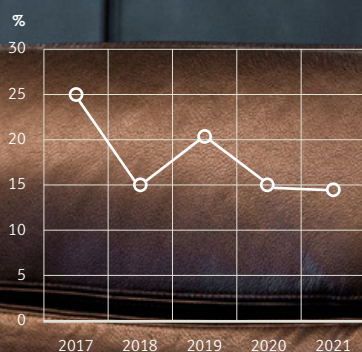
FLERÅRSJÄMFÖRELSE

JÄRNGRINDEN AB KONCERN (TKR)	2021	2020	2019*	2018*	2017	2016
Nettoomsättning	353 702	79 540	244 818	242 495	247 279	188 297
Resultat efter finansiella poster	94 645	67 897	81 879	52 201	71 823	50 925
Balansomslutning	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994	748 587	644 444
Redovisat eget kapital	825 261	489 116	433 535	367 880	317 293	250 338
Antal anställda	13	12	12	12	13	10
Soliditet (%)	72%	53%	40%	44%	42%	39%

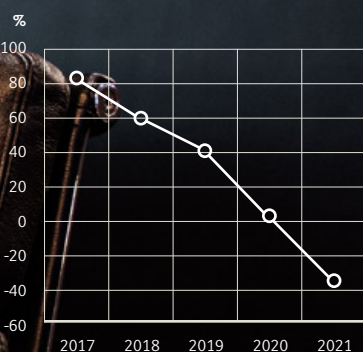
* Från 2019 redovisar Järngrinden koncernen enligt IFRS. 2018 har därmed omräknats till IFRS. Jämförelseåren 2016-2017 har inte omräknats utan redovisas som tidigare enligt K3. Mer detaljerad flerårsjämförelse finns på sid 78.

FINANSIELLA NYCKELTAL

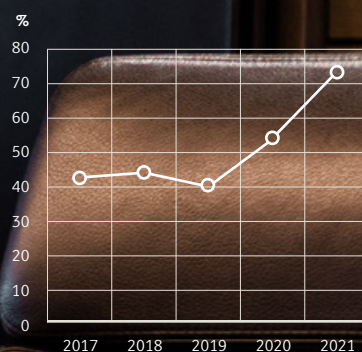
Räntabilitet före skatt på eget kapital



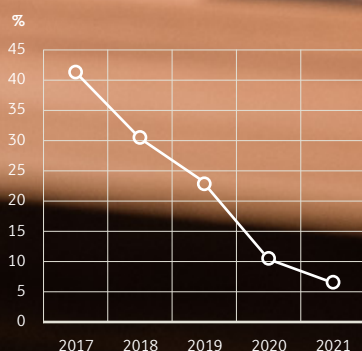
Nettoskuldsättningsgrad



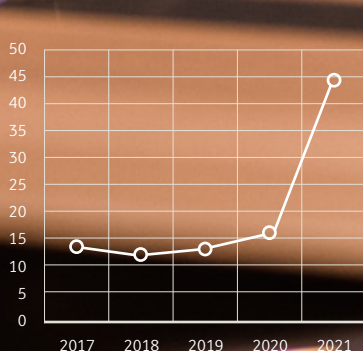
Soliditet



Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad, ggr



KONCERNÖVERSIKT

2021-05-01

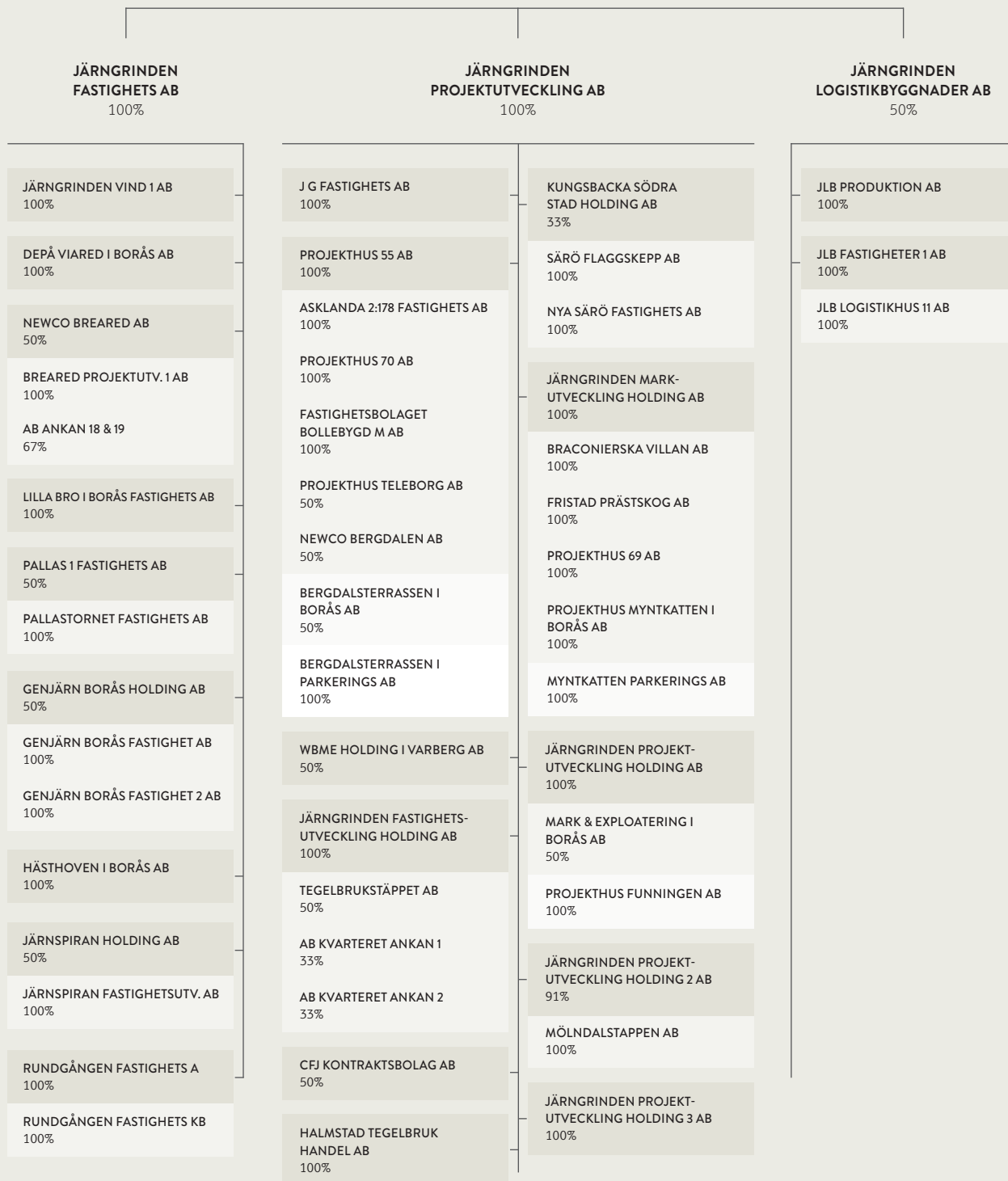


PATRIK IVARSON

50%

GENOVA PROPERTY GROUP AB (publ)

50%



JÄRNGRINDEN OCH ETT INNEHÅLLSRIKT 2021

Efter transaktionsintensiva år har vi under 2021 följt vår plan och gjort intressanta nyförvärv. Vår ambition är att fortsätta växa och tillgodose människors behov av bra boenden, något som vår långsiktiga strategi, våra värdefulla relationer med intressenter och vårt goda renommé möjliggör. Alltid med hjärta och engagemang för såväl organisationen som våra projekt, i tillägg.

Vår långsiktiga strategi grundar sig i idén att bostäder är en basprodukt som det alltid kommer att finnas behov av, oavsett pandemi eller annat osäkert världsläge. Om vi som bostadsutvecklare då kan göra bostäderna effektiva och attraktiva säkerställer vi också att de kommer att förbli uppskattade långt in i framtiden. En uppfattning som också visat sig vara rätt ur en strategisk synvinkel, när vi även detta år visar ett bra resultat och har goda utsikter för framtiden.

Med ett intensivt 2021 till ända kan vi konstatera vår tacksamhet i det faktum att verksamheten har kunnat fortsätta utan avbrott under pågående pandemi och med fokus på det som är kärnan i vår affär. Nämligen bostadsutveckling där vi är involverade i alla steg: från markförvärv till inflyttning och avyttring. Därtill har vi arbetat i ett varmt arbetsklimat där alla känner sig välkomna och delaktiga i att driva Järngrinden framåt.

Tack vare att de senaste åren har varit transaktionsintensiva, särskilt gällande avyttringar, står vi med en solid grund och goda möjligheter att göra nya förvärv. Så har också skett under 2021, till vår stora glädje. Det är glädjande att vi har ett gott renommé från tidigare affärer och värdefulla relationer med intressenter. Vår ambition är att fortsätta växa och tillgodose människors behov av bra boenden, något som vår långsiktiga strategi och seriositet bäddar för.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER PÅ JÄRNGRINDEN 2021

1.

Genova Property Group AB (publ.) förvärvat 50 procent av aktierna i Järngrinden för 562,5 Mkr, varav 275 Mkr erläggs genom ett kapitaltillskott i form av en nyemission i Järngrinden och 287,5 Mkr i form av direktförvärv av befintliga aktier från Järngrindens ägare Patrik Ivarson. Ägandet i Järngrinden kommer från och med fjärde kvartalet 2021 att redovisas i Genovas koncernräkenskaper som ett intressebolag.

2.

Tillträde av totalt 138 hyresrätter i Marmorlyckan, Breared i Varberg, sker i augusti 2021. Marmorlyckan är ett nyetablerat bostadsområde i Varberg med totalt 206 bostäder som Järngrinden har utvecklat tillsammans med Mjölbackens under ett flertal år.

3.

Under året har två medarbetare tillträtt. Martin Fritzell stärker Järngrindens affärsutveckling och David Wagström är projektansvarig.

Rollerna är betydelsefulla och kommer stärka och utveckla Järngrindens projekt och affärer i olika segment.

4.

Byggstart för projektet Enedalshöjden skedde 2021 och de 69 hyresrätterna blir, helt enligt plan, redo för inflytt under 2022. Vid avslut tar Fortinova över som ägare och förvaltare.



VÅRA PARTNERS

Att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter kräver inte bara en gedigen kunskap inom branschen, goda nätverk och starkt kapital – som bekant. Vi vill erbjuda sunda bostäder och arbetsplatser som håller långt in i framtiden, och det görs möjligt när vi arbetar med hjärta och engagemang: då föds en naturlig vilja att förbättra. Vi söker samarbetspartners som delar vårt tankesätt.

Våra projekt ska skapa ett spännande avtryck i stadsbilden samtidigt som det lämnar minsta möjliga avtryck i miljön. Vägen dit nås enbart med arkitekter och byggtreprenörer som har förmågan att omsätta våra kvalitets- och miljökrav i praktiken.

Tack till våra samarbetspartners 2021:

- **Genova Property Group**
- **Mjöbäck's Entreprenad**
- **HusArvid**
- **Cernera**
- **Strandlyckan Invest**
- **Tornstaden**
- **Wästbygg**
- **Stadsporten**

5.

Järngrinden stärker sina strategiska satsningar med Järngrinden Logistikbyggnader AB, som kommer att fokusera på utveckling av storskaliga byggnader för logistik och industri, som ytterligare ett affärsområde. Bolaget är samägt mellan Järngrinden och Anders Bothén som också tillträder som vd.

6.

2021 tas första spadtag av projektet Fristad Prästskog, strax norr om Borås. Här

väntar 92 hyresrätter som uppförs av Järngrinden. Planen är att projektet ska vara klart under 2022.

7.

Förvärv av marken Mjölskilvingen på Sjöbo i Borås. Projektet är i planeringsstadiet och bygglov är inskickat. Här planeras initialt för 85 hyresrätter och projektet uppfyller kriterierna för certifiering som Miljöbyggnad Silver.

8.

Förvärv av Malmgården i Bollebygd. Här planerar Järngrinden att uppföra ca 113 bostäder samt lokaler.

NYTT AFFÄRSOMRÅDE: LOGISTIK- OCH INDUSTRIBYGGNADER

Från och med årsskiftet 2021/2022 stärker Järngrinden sina strategiska satsningar genom att addera logistik- och industribyggnader som ytterligare ett affärsområde. Steget från projektutveckling av bostäder till projektutveckling inom logistik- och industribyggnader är inte särskilt långt; sättet att arbeta är likt, även om slutprodukten naturligtvis tar olika proportioner.



Planen för Järngrinden Logistikbyggnader AB är att erbjuda kunden en skräddarsydd helhetslösning, från markförvärv i optimala lägen till komplett färdig byggnad att hyra eller äga. Främst ligger fokus på utveckling av storskaliga byggnader och det görs under ledning av vd Anders Bothén.

E-HANDELN EXPANDERAR

Behovet av moderna logistikbyggnader växer hela tiden, inte minst i en tid då e-handeln expanderar kraftigt. Med kundens nya köpbeteende i fokus – där snabb leverans och rätt paketering är avgörande – ställs logistikbranschen inför nya utmaningar och behovet av exempelvis centrallager ökar. Här är vår främsta ambition att möta efterfrågan.

DELAT ÄGANDESKAP

Det samägda Järngrinden Logistikbyggnader AB ägs till hälften av Järngrinden AB och till hälften av Anders Bothén, som också tillträder som vd. Anders Bothén har tidigare arbetat nära Järngrinden och har över trettio års erfarenhet av lager och logistik. Det utgör ett fint komplement till redan befintliga affärsområden, och i kombination med Järngrindens organisation och kapitalbas går vi nu en än mer spännande framtid till mötes.

Pallas Tower – blickfång i Borås nya siluett

Pallas Tower kommer att bli Borås högsta bostadshus – faktiskt högre än både Big Ben i London och Frihetsgudinnan i New York – och kommer att förändra stadens siluett. Ett antal månader på ritbordet har resulterat i en arkitektur som är inspirerad av stadens textila arv och det faktum att vackra Viskan slingrar sig precis nedanför fastigheten. Här lever de boende nära allt som stadskärnan har att ge samtidigt som utsikten tar de längre än något annat boende i Borås. Här bor man mitt över staden. Nu har vi skickat in bygglov.

Med sin höjd på knappt 100 meter, 29 våningar och ca 103 bostadsrätter kommer Pallas Tower inte bara att bli Borås högsta byggnad, projektet kommer att tillföra en ny skyline till stadens siluett och bli något av ett nytt landmärke. Här lever de boende nära allt som stadskärnan har att ge samtidigt som utsikten tar de längre än något annat boende i Borås; tänk helt enkelt centralt läge och upp, upp, upp. Här väntar utsikt åt alla håll – och vackra, grönskande Stadsparken agerar trädgård.

Samägt projekt

Projektet är samägt med Cerner, ett Borås-baserat fastighetsbolag som Järngrinden haft tidigare bostadsprojekt med. Redan 2017, i samband med ombyggnationen och tillbyggnaden av Pallarhuset och Pallas Roof, var Pallas Tower redo för säljstart. Fin respons och starkt intresseflöde till trots, uppstod en förändring i bostadsmarknaden som skapade viss osäkerhet och vi beslöt för att inte säljstarta projektet just då. För ett stort och skapligt avancerat projekt likt

Pallas Tower krävs inte bara resurser och byggtknisk expertis, naturligtvis måste även tiden vara rätt för bostadsmarknaden. Projektet har legat på ritbordet under en tid och till slut ansåg vi oss så pass klara att bygglov kunde skickas in, vilket gjordes under våren 2021. Tid för bygg- och säljstart är däremot inte fastställt.

Inspiration i textilt arv

Den stabila grunden till tornet är klar sedan ombyggnationen och tillbyggnaden

PALLAS TOWER

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	103 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Cernera 50%
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter
STATUS:	Bygglov inskickat



*"Pallas Tower
kommer inte
bara att bli Borås
högsta byggnad,
projektet kommer
att tillföra en ny
skyline till stadens
siluett och bli
något av ett nytt
landmärke."*

av Pallashuset. Just grunden är annars en komplex del i bygget, med 158 pålar i varierande storlek (den längsta på 30 meter!). Det omfattande grundarbetet är nödvändigt med anledning av byggnadens storlek och dess närhet till Viskan.

Likt delar av Pallashusets plåtfasad som är inspirerad av textila hålkort, är Pallas Towers fasad föreslagen att tegelmuras likt ett vävmönster, som en anknytning till Borås textila arv. Vidare pryds fasaden av ingla-

sade balkonger med en vågliknande form. Det bidrar inte bara till husets estetiskt tilltalande siluett utan hämtar sin inspiration från vackra Viskan som slingrar sig nedanför fastigheten och genom staden.

Tornets entréer kommer att andas exklusiv hotellentré, med en ombonad och välkomnande känsla. Väl i bostäderna väntar väl tilltagna fönster vilket ger ett generöst ljusinsläpp.

VI ÄLSKAR DET VI GÖR

Järngrinden präglas av professionellt utförande och gedigen kunskap inom branschen. Samtidigt har vi ett stort personligt engagemang och hjärta i allt vi gör. Kort sagt, vi älskar vårt jobb.

Med ett personligt engagemang och stort samhällsansvar skapar vi vackra, funktionella byggnader med god arkitektur. Oavsett om det är ett blivande hem eller en framtida arbetsplats så brinner vi för att skapa mervärden, i så väl attraktion som funktion. Vi vill helt enkelt att detta ska vara en plats där människor vill vara.

Våra värderingar är grunden i vår verksamhet. De grundar sig i vår starka tro till att vi genom utveckling, med god kvalitet och arkitektur samt hög kompetens, uppnår en hållbar långsiktighet som gynnar hela samhället.

VI HAR SKAPAT HEM FÖR:

4 312

PERSONER *

* Antal färdigställda bostäder 1 960 st.
Antal personer per hushåll (SCB 2020-12) 2,2 st.



PÅLITLIGHET

Att skapa goda relationer och bli betraktade som engagerade och enkla i mötet med vår omvärld är för oss en hederskodex.

Vi väljer att se det lilla i det stora och med hjärta i det vi arbetar för, håller vi vad vi lovar och arbetar proaktivt för ett gott resultat genom hela processen.

MEDVETENHET

Med mångårig erfarenhet och kunskap kring projekt- och fastighetsutveckling säkrar vi kvalitet i utförandet enligt förväntningarna.

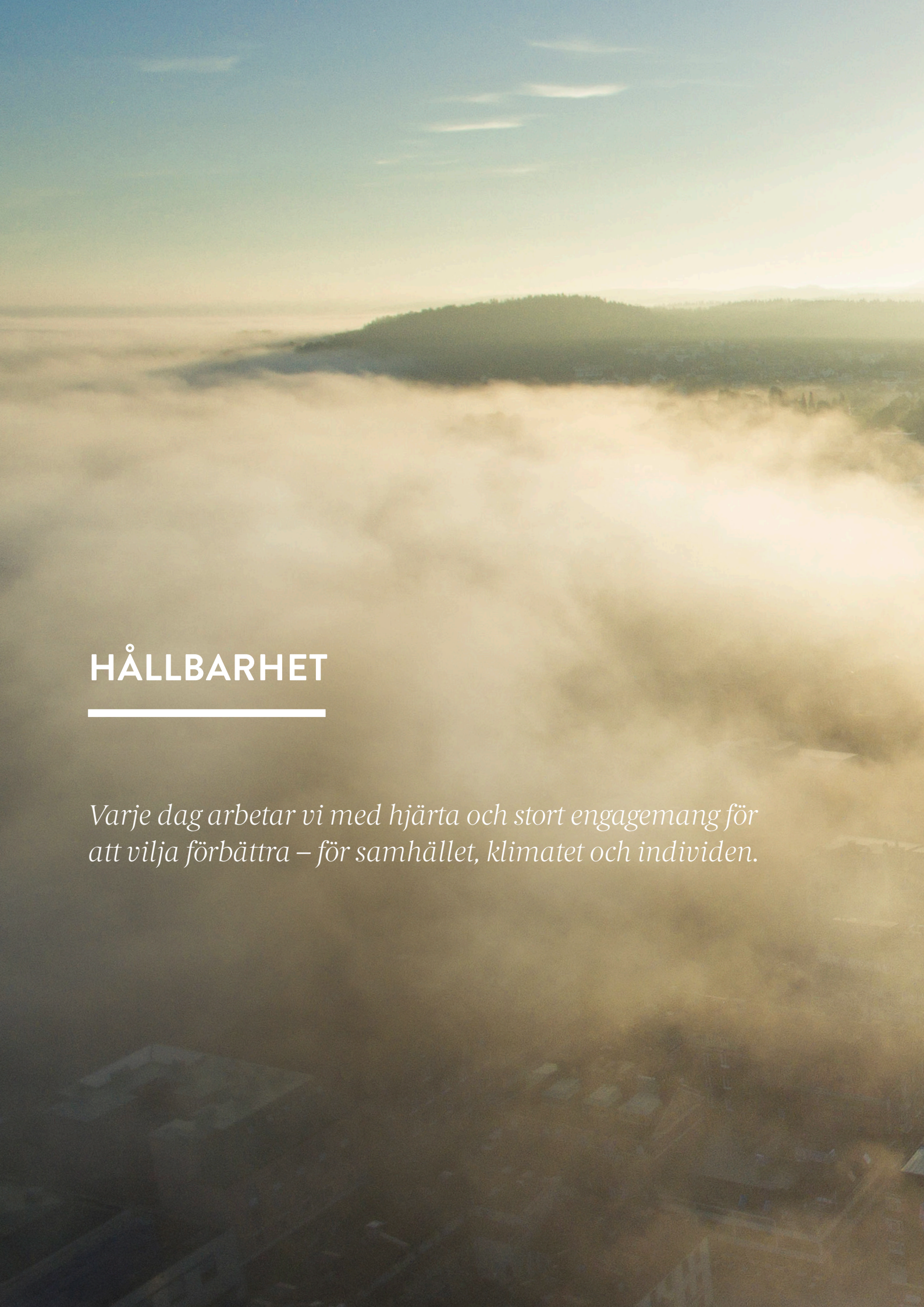
En medveten och positiv effekt i att arbeta med en hög kvalitet genom hela processen är det långsiktigt hållbara. Hållbarheten genom kvalitet främjar både klimat, människor och ekonomi.

DESIGN

Att god design och arkitektur skapar mervärden i form av attraktion och funktion för platsen och i våra byggnader är viktigt för oss. Genomtänkt, hållbar arkitektur ska främja trivsel och trygghet i fastigheten och förmedla en omtanke om dem som ska bo eller arbeta där.

VÄRDESKAPANDE

Vi vill att alla ska känna sig som vinnare. Våra kunder, partners och anställda. Med kunskap, reflektion och en laganda skapas goda resultat, en trygghet över tid och en investering för framtiden. För dig, för oss och för klimatet. Och vi älskar det vi gör.



HÅLLBARHET

Varje dag arbetar vi med hjärta och stort engagemang för att vilja förbättra – för samhället, klimatet och individen.



HÅLLBART ANSVAR – EN VIKTIG DEL AV JÄRNGRINDEN

Som en privat aktör med ambitionen att bidra till ett utvecklande samhälle är hållbarhet – för människan, klimatet och ekonomin – något som genomsyrar vår verksamhet.

Projekten vi bygger ska kunna fungera som sunda bostäder och arbetsplatser i flera decennier framöver. Genom ansvar, kunskapsutveckling och tydlighet verkar vi för att göra lite mer och lite bättre inom samtliga tre områden.

För att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter krävs inte bara gedigen kunskap inom branschen, goda nätverk, noggrannhet, starkt kapital och precision. Det krävs även hjärta och stort engagemang för att vilja förbättra – för samhället, klimatet och individen.

Och det är just det vi gör, varje dag.

Vi har en stark tro på att allt vi gör spelar roll, både nu och i framtiden. Vi bygger ju trots allt fastigheter som ska stå här och fungera i många decennier framöver.



MÄNNISKAN

Vi försöker bidra där vi kan. Utöver ansvaret som har direkt anknytning till bostäderna och arbetsplatserna vi skapar, är vårt engagemang viktigt för en förbättrad tillvaro för människor på vår planet. Vi har valt att bidra inom tre områden här: globalt, nationellt och lokalt. Föreningar och organisationer som Järngrinden stödjer är bland annat: Hand in Hand, UNHCR, SOS Barnbyar, Njurstiftelsen, IF Elfsborg, Borås Fältrittklubb och Borås Basket.

KLIMATET

Hållbarhet genom kvaliteten främjar både klimat, människor och ekonomi. Genom att använda material av hög kvalitet, modern teknik och ställa stora krav i samarbetet med arkitekter och byggentreprenörer ökar vi livslängden på våra hus samt minskar energiåtgången. Vi vill att Järngrindens projekt skapar ett spännande avtryck i stadsbilden, men de ska samtidigt lämna minsta möjliga avtryck i miljön. Ett naturligt steg i vår ambition att vara en god samhällsbyggare som värnar om klimatet och ett sunt hållbarhetsperspektiv är till exempel att bl. a. investera i vindkraft. Järngrinden äger sedan 2014 ett vindkraftverk i Mortorp, strax utanför Kalmar.

EKONOMIN

Vi vill att alla ska känna sig som vinnare. Våra kunder, partners och anställda. Genom god kunskap, reflektion och laganda skapas goda resultat, trygghet över tid och en investering för framtiden.



HAND IN HAND

Järngrinden stödjer, tillsammans med bygg- och fastighetsutvecklingsföretaget Bockasjö, Hand in Hands arbete i byn Molia i Kenya.

HÅLLBAR

FATTIGDOMSBEKÄMPNING GENOM ENTREPRENÖRSKAP

Hand in Hand arbetar med att bekämpa fattigdom inom jobbskapande, skolgång, hälsoundersökningar, demokrati och miljöarbete. Stödet som ges berör hela byns struktur och skapar förutsättningar för en bestående utveckling.

Jobbskapande

Genom bildandet av självhjälpsgrupper får kvinnorna bland annat utbildning och träning i entreprenörskap och finansiering. De kommer även lära sig att spara pengar och när de är redo, länkas till mikrolån för start av små affärsverksamheter.

Hälsoundersökningar

Alla bybor erbjuds hälsoundersökningar och grundläggande utbildning i bland annat hygien, näringslära och preventiv hälsovård av professionella läkare och sjuksköterskor.

Alla barn i skola

Alla barn går i skola, ingen är i arbete. Alla resurser sätts in för att få alla barnen att gå i skolan.

Demokrati och IT-utbildning

Medborgarcenter etableras där byborna får tillgång till utbildning i IT. Lokala kommittéer

bildas som arbetar med barns rättigheter och stärkandet av det civila samhället.

Miljövänlig by

Byborna utbildas till att förbättra sin lokala miljö genom avfallshantering, kompostering och införande av små biogasanläggningar som förbränner avfall och ger gas till hushållen.

Läs mer på handinhand.nu

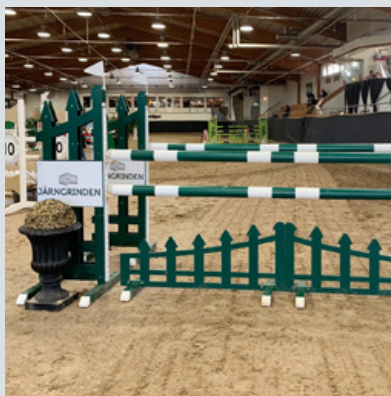
Ytterligare organisationer, klubbar och
välgörenhet som vi är med och stödjer.



UNHCR

Järngrinden stödjer UNHCR som arbetar för att ge flyktingar en fristad, tak över huvudet och sjukvård.

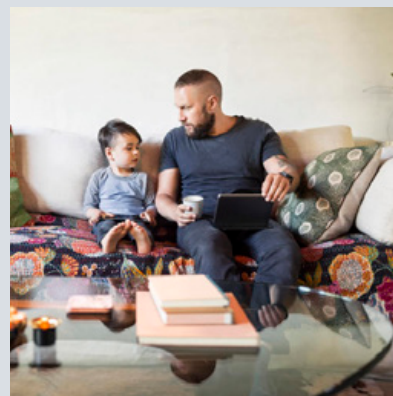
Läs mer på sverigeforunhcr.se



BORÅS FÄLTRITTKLUBB

Järngrinden stödjer Borås Fälttrittklubb och deras verksamhet. Föreningen är en av Sveriges ledande ridsportanläggningar, som utöver sin dagliga verksamhet även håller stora tävlingar.

Läs mer på borasridhus.se



NJURSTIFTELSEN

Paul Frankenius stiftelse för njursjuka fyller en viktig uppgift. Stiftelsen använder sina medel både till forskning och till att ge ekonomiska bidrag till njursjuka personer som lever under knappa omständigheter.

Läs mer på njurstiftelsen.se



IF ELFSBORG

Järngrinden stödjer IF Elfsborg som är en viktig profilbärare för att utveckla staden i positiv riktning. Föreningen bedriver också ett omfattande barn- och ungdomsarbete.

Läs mer på elfsborg.se



BORÅS BASKET

Borås Basket har en plats i många hjärtan och matcherna i Boråshallen bjuder alltid på action och hög stämning. Vi delar passionen och stödjer Borås Baskets väg framåt.

Läs mer på borasbasket.se



BRIS

Bris arbetar för att stötta och hjälpa utsatta barn och unga, men också för att förbättra barns och ungas villkor och rättigheter i samhället.

Läs mer på bris.se

Projekt Mjölskivlingen – en Miljöbyggnad Silver

Markförvärvet av Mjölskivlingen i Borås projekteras för punkthus med hyresrätter – stolt certifierat som Miljöbyggnad Silver. Det ger trygghet för såväl oss som fastighetsförvaltarna, och kommande hyresgäster.

För vårt markförvärv av tomten Mjölskivlingen på Sjöbo i Borås, planerar vi för två punkthus med hyresrätter.

Närområdet har en blandad byggnation av punkthus med hyresrätter, bostadsrätter och industribyggnader, och kommer inom de närmaste åren att genomgå stora förändringar.

I Järngrindens punkthus återfinns 10 våningar i respektive byggnad, totalt 85 bostäder. För de första två våningarna planeras

garage och förråd, och väl ett par våningar upp väntar en förhöjd gård gentemot gatan (nivåskillnad ca 5 meter).

Projektet uppfyller kriterier för att nå certifiering som Miljöbyggnad Silver. Det innebär att en tredje part granskar miljöarbete och byggnadens miljöprestanda. Det är en stolt markering att vi som byggande bolag är engagerade i miljöfrågor och uppför byggnationen med kommande hyresgäster – och klimatet – i åtanke.

För att uppnå Miljöbyggnad Silver viktas sexton indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material. Det ger en trygghet för såväl oss som fastighetsförvaltarna, och de boende.

Projekt Mjölskivlingen är ett välkommet nytillskott i ett område med enorma förutsättningar. Järngrinden har i skrivande stund skickat in bygglovhandlingar.



*”God miljö att
leva, arbeta
och leka i.”*

MJÖLSKIVLINGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: 85 hyresrätter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

BYGGSTART: 2022

A modern multi-story building with a mix of light and dark brickwork and large glass windows. The scene is set at dusk, with warm interior lights and a colorful sky. A balcony on the upper floor features a potted plant and a modern chair. The word 'PROJEKT' is prominently displayed in white capital letters on the left side of the image.

PROJEKT

Våra projekt driver vi på egen hand eller tillsammans med utvalda partners. Med sann och modern entreprenörsanda tar vi ansvar för hela kedjan från markköp, plan- och tillståndprocessen och projektering till försäljning och byggande. Varje projekt anpassas efter sina unika förutsättningar för att ge kunden ett trivsamt hem eller en modern arbetsplats.

PROJEKT I KORTHET 2022-04-30

381 1935

BOSTÄDER I
PRODUKTION *

POTENTIELLA
BYGGRÄTTER *

205 1960

FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER UNDER 2021 *

FÄRDIGSTÄLLDA OCH
ÖVERLÄMNANDE BOSTÄDER *

* I hel- eller delägda projekt (hyresrätter och bostadsrätter).

JÄRNGRINDEN ANPASSAR SIG EFTER MARKNADENS BEHOV

Under de senaste åren har Järngrinden successivt viktat om projektportföljen. Historiskt har tyngdpunkten legat på utveckling och försäljning av bostadsrätter, medan vi numera har en större andel hyresrätter i portföljen. Valet styrs främst av projektets förutsättningar, rådande marknadssituation och den primära målgruppens behov.

Med de konjunktursvängningar som sker är det viktigt för oss att ha en flexibilitet att kunna välja upplåtelseform utifrån marknadsbehovet och vad som blir bäst vid varje given tidpunkt. Vi är övertygade om att det finns plats på marknaden för båda upplåtelseformerna – bostadsrätter och hyresrätter.

Med hjärta för ditt hem

Järngrindens kundlöfte "Med hjärta för ditt hem", är något som vi alla fyller med värde, var och en utifrån sin egen yrkesroll. Det är också en utgångspunkt vi har i våra samarbeten under hela genomförandet av våra projekt. Varje del i projektet utförs med ansvar och ambition att skapa goda möjligheter för hela omgivningen, och samhället i stort.

De som köper eller hyr en bostad av oss ska kunna göra det i trygg förvisning om att löften har hållits och att förväntningar har uppfyllts. Det gäller alla delar i projektets gång, såväl tidsplan som att hemmet håller hög kvalitet samt att vi förhåller oss med noggrannhet till våra garantiåtaganden.

Med flexibilitet inför varje uppdrag

Järngrinden drivs som en relativt liten men effektiv organisation med flexibilitet att justera riktningar inom ramen för vår affärsidé. Ursprungligen har vi haft fokus på utveckling och försäljning av nya bostadsrätter, men utifrån marknadsbehoven har vi de senaste åren börjat projektera allt fler hyresrätter. Som i alla affärer handlar det om att förstå var behoven finns och sedan på bästa sätt tillgodose dem. Vi ser en stor

styrka i den mångåriga erfarenhet som finns på Järngrinden. Vi har utvecklat och byggt bostäder under flera konjunktursvågar och har gedigen branschkunskap för att ta rätt beslut i alla sorters lägen.

Vi satsar på fler nyförvärv

Året har avslutats med hög omsättning gällande transaktioner. Det är övervägande avyttringar som året har präglats av, vilket betyder att vi har kapacitet och vilja att göra

nyförvärv. I det arbetet riktar vi främst in oss på färdiga byggrätter eller pågående detaljplanearbete för att säkerställa vår bostadsbyggnation kommande år. Vi har goda förbindelser med partners och banker, vilket gör att den framtida projektutvecklingen har alla möjligheter att fortsätta med god fart. Vi ska alltid genomföra bostadsprojekt som genomsyras av hög kvalitet i alla avseenden.

HÄR FINNS VÅRA PROJEKT

Järngrindens verksamhet är i huvudsak koncentrerad till Västsverige. Här finns huvuddelen av de projekt som vi uppfört under årens lopp liksom de som pågår och finns i vår kommande planering.

HELA VÅRT BOSTADSBYGGANDE FÖRDELAT PÅ RESPEKTIVE ORT

1. BORÅS

- Asplyckan
- Balsampoppeln 4/Vägtornet 5
- Depån
- Bergdalsterrassen
- Borgen
- Buxbomen
- Dammkullevägen
- Enedalshöjden
- Fristad Parkstad
- Fristad Prästskog
- Gulmåran 7 och 8
- Hästhoven
- Kolibrin
- Kv. Mjölskivlingen
- Kv. Nagelskivlingen
- Minerva
- Nivå
- Loft 46
- Pallashuset
- Pallas Tower
- Pallas Roof
- Pallas office
- Pallas shopping
- Syrenen 2 och 6
- Söderport
- Trandareds backe

- Trasten
- Tuppen
- Valhall

2. GÖTEBORG

- Ekbäcken
- Grönskan
- Eklunden

3. MÖLNDAL

- Mathildeberg
- Katrineberg

4. MÖLNLYCKE

- Bråta ängar

5. KUNGSBACKA

- Nya Särö
- Söderstaden

6. VARBERG

- Brearedslyckan
- Hälsans Hus
- Iggladammen
- Lorensberg
- Marmorlyckan

- Kommande
- Pågående
- Färdigställt

- Västerport

7. HALMSTAD

- Nya Övraby
- Tegelbruket

8. HELSINGBORG

- Kv. Ankan

9. BOLLEBYGD

- Eken
- Malmgårdan

10. ULTRICEHAMN

- Bogesund
- Ärtan

11. ÖREBRO

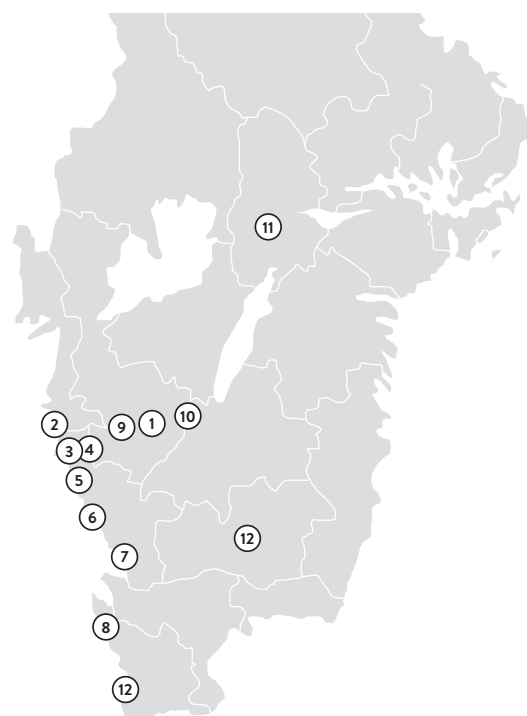
- Gripen

12. VÄXJÖ

- Etage

13. MALMÖ

- Projekt 1





PROJEKTPORTFÖLJEN 2022-04-30

	Antal Bostadsrätter	Antal Hyresrätter	Totalt antal BR + HR	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat fsg-värde (tkr)
Projekt under byggnation	71	310	381	19 085	0	753 583 500
Järngrindens nettoandel	47	236	283	14 868	0	572 673 250
Projekt med detaljplan klar	204	113	317	24 630	0	1 230 148 671
Järngrindens nettoandel	108	113	221	15 864	0	763 609 828
Projekt med pågående detaljplanarbete	415	822	1 237	77 015	0	3 589 503 655
Järngrindens nettoandel	270	532	802	50 614	0	2 394 115 015
Summa	690	1 245	1 935	120 730	0	5 573 235 826
Järngrindens andel	425	881	1 305	81 347	0	3 730 398 093
Historik						
Avslutade projekt över tiden	1 375	585	1 960	140 611	19 564	6 394 716 383
Järngrindens nettoandel	821	438	1 258	89 337	10 446	4 043 040 948

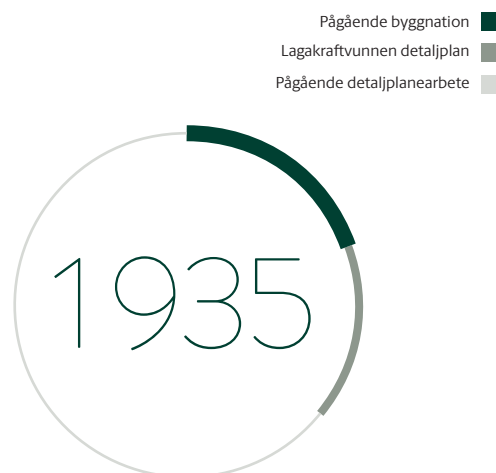
Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

VÅRA PROJEKT I SIFFROR

Bostadsutveckling, med jämförelseår

Antal bostäder	2021	2020
Produktionsstartade	264	117
Pågående byggnation	555	375
Färdigställda	205	86
Upptagna i egen balansräkning	1	1

Projektportföljen, antal bostäder



VÄSENTLIGA PROJEKTHÄNDELSER 2021

1. Inflyttning i Brf Grönskans 67 bostadsrätter i Östra Kålltorp, Göteborg.
2. Byggstart och symboliskt första spadtag för de 92 hyresrätterna i Fristad Prästskog, strax norr om Borås.
3. Efter pågående arbete under ett flertal år färdigställdes området Marmorlyckan i Breared Varberg. Totalt har Järngrinden tillsammans med Mjölback's Entreprenad uppfört 206 bostäder. Områdets fem punkthus med 138 hyresrätter överlämnades till Fortinova under sensommaren.
4. Detaljplanen för Kvarteret Ankan i Helsingborg godkändes.
5. Järngrinden och Mjölback's vinner markanvisning i Växjö med ett förslag ritat av arkitekterna Krook & Tjäder.
6. Säljstart av Brf Nivå med sina 23 bostadsrätter på Bergdalen i Borås.
7. Malmgården i Bollebygd förvärvades och byggstart planeras till 2023.

Bostäder under byggnation

Bostadsrätter ■
Hyresrätter ■



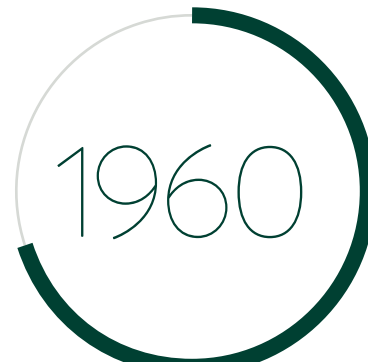
Bostäder under projektutveckling

Bostadsrätter ■
Hyresrätter ■



Färdigställda bostäder

Bostadsrätter ■
Hyresrätter ■





PROJEKTUTVECKLING – STEG FÖR STEG

Järngrindens dna ligger i fastighetsutveckling där vi tar ansvar för hela bostadsutvecklingen och har djup insyn från början till slut i varje projekt.

STEG 1 - FÖRVÄRV

På vilka orter ska vi vara verksamma?
Ett första steg är att genomföra en analys av orten och den lokala marknaden.

Genom att hålla kontinuerlig kontakt med kommunerna på orter som vi identifierat som intressanta får vi reda på vilka markanvisningar som är aktuella.

Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller befintliga fastigheter med god utvecklings-

potential. I många förvärvade fastigheter finns pågående verksamhet som genererar intäkter under tiden som arbete med detaljplan och övrig planering pågår.

Utifrån hur tänkbara markanvisningar eller förvärvsmöjligheter ser ut bestämmer vi om vi ska söka samverkan med någon annan part eller agera på egen hand.

STEG 2 - FÖRBEREDELSE

Efter en vunnen markanvisning eller ett fastighetsförvärv krävs oftast en ny detaljplan, ett arbete som kan ta flera år. När detaljplanen är klar är det dags att påbörja projekteringen och sedan söka bygglov. Innan de slutliga bygglovshandlingarna tas fram handlar vi vanligtvis upp en byggtreprenör för projektet för att kunna samarbeta med det företaget i bygglovsprocessen.

Innan ett projekt kan påbörjas ska finansieringen av byggnationen vara klar. Ofta

finansierar vi markförvärvet själva och söker extern finansiering till själva byggnationen. Majoriteten av lägenheterna ska vara sålda innan vi inleder byggnationen.

Alla Järngrindens projekt placeras i egna bolag som sedan avyttras till respektive bostadsrättsförening så snart denna är bildad.

”Genom att hålla kontinuerlig kontakt med kommunerna på orter som vi identifierat som intressanta får vi reda på vilka markanvisningar som är aktuella.”

STEG 3 - FÖRSÄLJNING

Vid nyproduktion av bostadsrätter inleds arbetet med införsäljningen långt innan lägenheterna är klara för inflyttning. Detta gäller enbart bostadsrätter. När det gäller hyresrätter påbörjas uthyrningen i ett senare skede, vanligtvis 4-6 månader innan inflyttning.

När intressenterna inte kan titta på den färdiga bostaden är kraven desto högre på det presentationsmaterial som tas fram. Den information och de visualiseringar vi tar fram måste vara så tydliga och verklighetsnära som möjligt så att kunden blir nöjd och allra helst känner att det slutliga resultatet överträffar förväntningarna.

Lägenheterna säljs via lokala mäklare som väljs ut med omsorg. De ska vara engagerade och pålästa och kunna förmedla Järngrindens vision på ett positivt sätt till de blivande köparna.



Ett "första spadtag" hålls i regel vid varje byggnationsstart. Varje projekt får en egen graverad spade.

STEG 4 - BYGGNATION

Så snart försäljningen uppnått de mål vi satt upp planeras för byggstart tillsammans med den utvalda byggtreprenören.

Lägenhetsköparna erbjuds att göra olika tillval i sina lägenheter. Järngrinden har som standard en genomgående hög kvalitet på utrustning och ytskikt men de flesta vill sätta sin egen prägel på bostaden.

Själva byggarbetet pågår oftast i mer än ett år. För att säkerställa att kvalitet och tidsplaner hålls har Järngrindens projektledare ett nära samarbete med byggtreprenörens organisation.

STEG 5 - INFLYTTNING/ÖVERLÄMNING

Bostadskvarterets storlek avgör hur många dagar som inflyttningen fördelas över. Alla boende ska få möjlighet till hisstid och till urlastning vid porten. De som vill får även tillgång till hantverkshjälp under några timmar. Gardinstänger, lampor och hyllor kan därmed monteras på ett professionellt sätt.

Vid den första årsstämman i bostadsrättsföreningen väljs en ny styrelse bland de boende.

Interimsstyrelsen, som varit verksam under byggtiden, lämnar över ansvaret för fastigheten till föreningen.

Järngrinden tar fullt ansvar gentemot bostadsrättsföreningen för eventuella osålda lägenheter och fortsätter med ett aktivt försäljningsarbete tills alla lägenheter är sålda.



"Järngrinden har som standard en genomgående hög kvalitet på utrustning och ytskikt."



PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT

2022-04-30

Just nu pågår och planeras flera byggprojekt i Västsverige. Projekten omfattar allt från spektakulära byggnader på höjden till mindre naturnära bostadsområden och förtätningsprojekt.

ANTAL PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE BOSTÄDER

1935

STYCKEN



Arbetet med tornbyggnaden Pallas Tower – som med sina 29 våningar och cirka 103 bostäder blir en imponerande profilbyggnad för hela Borås – fortlöper.

Pallas Tower ritas av en välkänd svensk arkitektbyrå, Erséus Arkitekter, och lägenheterna anpassas till ett modernt helhetstänkande där funktion, material och utsikt är självklara och viktiga delar.

Det omfattande grundarbetet är färdigt och 158 pålar i varierande storlek, den längsta på 30 meter, som ska stötta det stora tornet från berggrunden är redan nedborrade. Det komplexa grundarbetet är nödvändigt med anledning av byggnadens storlek och dess närhet till Viskan.

PALLAS TOWER

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	103 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Cernera 50%
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter
BYGGSTART:	2022

*”Lägenheterna
anpassas till ett
modernt helhets-
tänkande.”*



*”Ett boende nogt anpassat
för den som vill leva en
hållbar livsstil.”*



NIVÅ

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	23 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	PE Arkitekter
BYGGSTART:	2022

För projektet Nivå på attraktiva Bergdalen i Borås är fina naturmaterial och hög kvalitet genomgående – både interiört och exteriört. Här bygger vi för 23 välplanerade lägenheter i varierande storlekar, där samtliga är försedda med balkong eller uteplats. Husets energiprestanda motsvarar energiklass B, vilket möjliggör Grönt Bolån.

Aktuell information och status om projektet finns att läsa på
jarngrinden.se



BERGDALSTERRASSEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	149 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	PE Arkitekter
BYGGSTART:	2021



MALMGÅRDEN

OMRÅDE:	Bollebygd
ANTAL LÄGENHETER:	113 bostadsrätter/hyresrätter/lokal
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Kanozi Arkitekter
BYGGSTART:	2023

IGLADAMMEN

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	53 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 80% Västsvenska Stenfastigheter AB 10% Bålverket Söder i Varberg AB 10%
ARKITEKT:	what! arkitektur
BYGGSTART:	2022





Närhet till vackra Annelundsparken och en kort promenad till både service och hela centrum's utbud.



Två fristående huskroppar – en på varje sida om den gränsande fastigheten Hästhoven som Järngrinden äger – ger möjlighet till att bygga 69 hyresrätter i ett bra läge.

ENEDALSHÖJDEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	69 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Tengbom arkitekter
BYGGSTART:	2020

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på jarngrinden.se



MJÖLSKIVLINGEN

OMRÅDE:	Sjöbo, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	85 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2022/2023



FRISTAD PARKSTAD

OMRÅDE:	Fristad, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	48 villor/radhus med äganderätt
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% HusArvid 50%
BYGGSTART:	2020



FRISTAD PRÄSTSKOG

OMRÅDE:	Fristad, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	92 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	what! arkitektur
BYGGSTART:	2021



NYA ÖVRABY

OMRÅDE:	Halmstad
ANTAL LÄGENHETER:	ca 300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Tornstaden 50%
ARKITEKT:	Mats & Arne arkitektkontor
BYGGSTART:	2026



BUXBOMEN

OMRÅDE:	Fristad, Borås
ANTAL LÄGENHETER:	28 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter
BYGGSTART:	2022

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på jarngrinden.se

VÄSTERPORT

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	40 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Kjellgren Kaminsky
BYGGSTART:	2025



KVARTERET ANKAN

OMRÅDE:	Helsingborg
ANTAL LÄGENHETER:	49 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 33% Mjölback's Entreprenad 33% Strandlyckan Invest 33%
ARKITEKT:	Krook & Tjäder
BYGGSTART:	2022



"Fasaden i cederspån ger en mjuk estetik, är mycket underhållsfritt och blir bara vackrare med tiden."

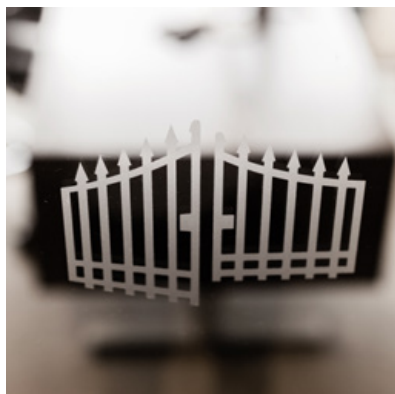
ETAGE

OMRÅDE:	Torparängen, Växjö
ANTAL LÄGENHETER:	24 stadsradhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjöbäck's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Krook & Tjäder
BYGGSTART:	2022

Etage är ett noga utformat bostadsprojekt, med närhet till vackra Södra Bergundasjöns strand, lekplats för barnen och service. Här planerar vi för 24 bostadsrätter i varierande storlekar, från 2–5 rum och kök. Varje boende är unikt i avseendet att det har en egen, separat entré och minst två utomhusytor i form av balkonger, uteplatser eller terrasser.

Växjö's arkitektur trogen, speglar Etage stadens återkommande träfasader – men i modern tappning med vacker cederspån. Materialet åldras inte bara med värdighet utan är också mycket underhållsfritt.

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på jarngrinden.se



PROJEKT 1

OMRÅDE:	Malmö
ANTAL LÄGENHETER:	41 rad- och parhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjögäcks Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Tengbom arkitekter
BYGGSTART:	2023

GULMÅRAN 7 OCH 8

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Genova Property Group 50%
ARKITEKT:	Krook & Tjäder
BYGGSTART:	2026

BALSAMPOPELN 4 / VÄGTORNET 5

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	ca 140 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Tornstaden 50%
BYGGSTART:	2027



BRÅTA ÄNGAR

OMRÅDE:	Mölnlycke
ANTAL LÄGENHETER:	19 bostadsrätter i radhusform
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2023



KATRINEBERG

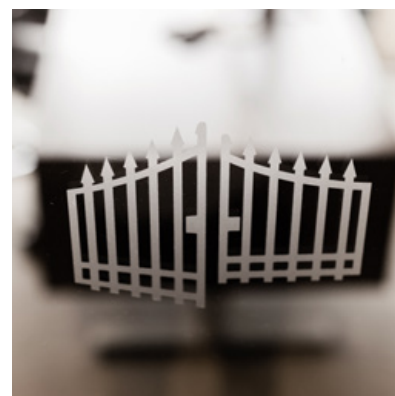
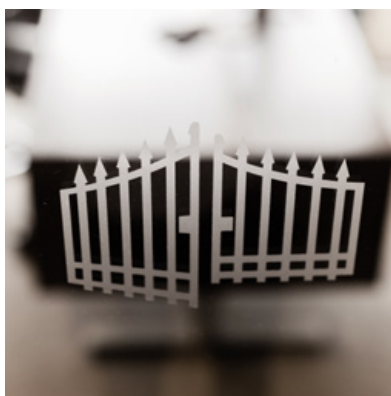
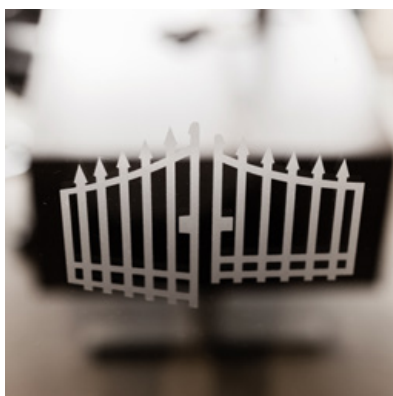
OMRÅDE: Mölndal

ANTAL LÄGENHETER: 80 st

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 91%

BYGGSTART: 2025

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på jarngrinden.se



DAMMKULLEVÄGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 6 villatomter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
HusArvid 50%

BYGGSTART: 2025

BOGESUND

OMRÅDE: Ulricehamn

ANTAL LÄGENHETER: 16 radhus

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

BYGGSTART: 2026

NAGELSKIVLINGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 28 st

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

BYGGSTART: 2026



*"Den 100 år gamla
Braconierska villan, som är
byggd i nationalromantisk stil,
ska stå kvar."*



SYRENEN 2 OCH 6

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	130 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
BYGGSTART:	2026

Aktuell information om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen finns att läsa på jarngrinden.se

På delar av fastigheten av Syrenen 2 och 6 planeras nya bostäder.
I dagsläget finns visionsskisser som omfattar ca 250 nya lägenheter.

PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT 2022-04-30

Projekt där Järngrinden äger fastighet eller har option, detaljplan klar.

Projekt	Antal lgh HR/BR	Ägarandel	Planerad byggstart
Enedalshöjden, Borås	69	100%	2020
Bergdalsterrassen, Borås	149	50%	2021
Fristad Parkstad, Borås	48	50%	2020
Fristad Prästskog, Borås	92	100%	2021
Nivå, Borås	23	100%	2021
Kv. Ankan, Helsingborg	49	33%	2022
Malmgården, Bollebygd	113	100%	2023
Igladammen, Varberg	53	80%	2022
Buxbomen, Borås	28	100%	2022
Etage, Växjö	24	50%	2022
Pallas Tower, Borås	103	50%	2022
Projekt 1, Malmö	41	50%	2022
Summa	792		

Projekt där Järngrinden äger mark eller har option, planbesked finns (PB), arbete med detaljplan pågår (DP) eller översiktsplan för planerat ändamål finns (ÖP).

Projekt	Detaljplan/ Översiktsplan	Antal lgh HR/BR	Ägarandel	Planerad byggstart
Västerport, Varberg	DP	40	50%	2025
Katrineberg, Mölndal	PB	80	91%	2025
Syrenen 2 och 6, Borås	PB	130	100%	2026
Gulmåran 7 och 8, Borås	PB	300	50%	2026
Nya Övraby, Halmstad	ÖP	300	50%	2026
Balsampoppeln 4 / Vägtornet 5, Borås	ÖP	140	50%	2027
Bogesund, Ulricehamn	PB	16	100%	2026
Dammkullevägen, Borås	ÖP	6	50%	2025
Bråta ängar, Mölnlycke	DP	19	100%	2023
Kv. Mjölskivlingen, Borås	DP	84	100%	2022
Kv. Nagelskivlingen, Borås	ÖP	28	100%	2026
Summa		1143		



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

2022-04-30

Järngrindens första egenutvecklade bostadshus stod inflyttningsklart 2007. Sedan dess har vi färdigställt många attraktiva bostäder och kommersiella ytor, främst runt om i Västsverige.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

1375

BOSTADSRÄTTER

585

HYRESRÄTTER

Kvarteret Grönskan är ett bostadsprojekt i ett sällsynt bra boendeläge, med utsökta materialval och närhet till så väl centrums puls som natursköna parker, friluftsområde och badplats.

Brf Grönskan är fördelade i fyra huskroppar. Alla lägenheter i kvarteret har en rymlig balkong eller uteplats som förhöjer boendekvaliteten. Vid före detta Renströmska sjukhuset planeras en utveckling av ett större område där totalt 6 andra byggherrar medverkar.



GRÖNSKAN

OMRÅDE: Göteborg

ANTAL
LÄGENHETER: 67 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Sep 2019 – Feb 2021

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Liljewall arkitekter

*”Hem som andas kvalitet
med utsökta materialval
och närhet till så väl
centrums puls som
natursköna parker.”*

Mer information om Grönskan finns
att läsa på jarngrinden.se



NYA SÄRÖ

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: Etapp 1, 38 bostadsrätter
Etapp 2, 30 bostadsrätter
Etapp 3, 38 hyresrätter

BYGGPERIOD: Maj 2017 – Augusti 2020

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 1/3
Mjöbäck's Entreprenad 1/3
AB Hundra 1/6, Kosen 1/6

ARKITEKT: QPG Arkitekter

EKBÄCKEN

OMRÅDE: Angered/Göteborg

ANTAL
LÄGENHETER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2017 – Juni 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



MATHILDEBERG

OMRÅDE: Mölndal

ANTAL
LÄGENHETER: 146 bostadsrätter
samt 150 p-platser

BYGGPERIOD: Sep 2010 – April 2014

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter





BREAREDSLYCKAN

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	Etapp 1, 35 bostadsrätter Etapp 1, 42 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2016 – Dec 2018
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Etapp 1, QPG Arkitekter Etapp 2, Semrén & Månsson



GRIPEN

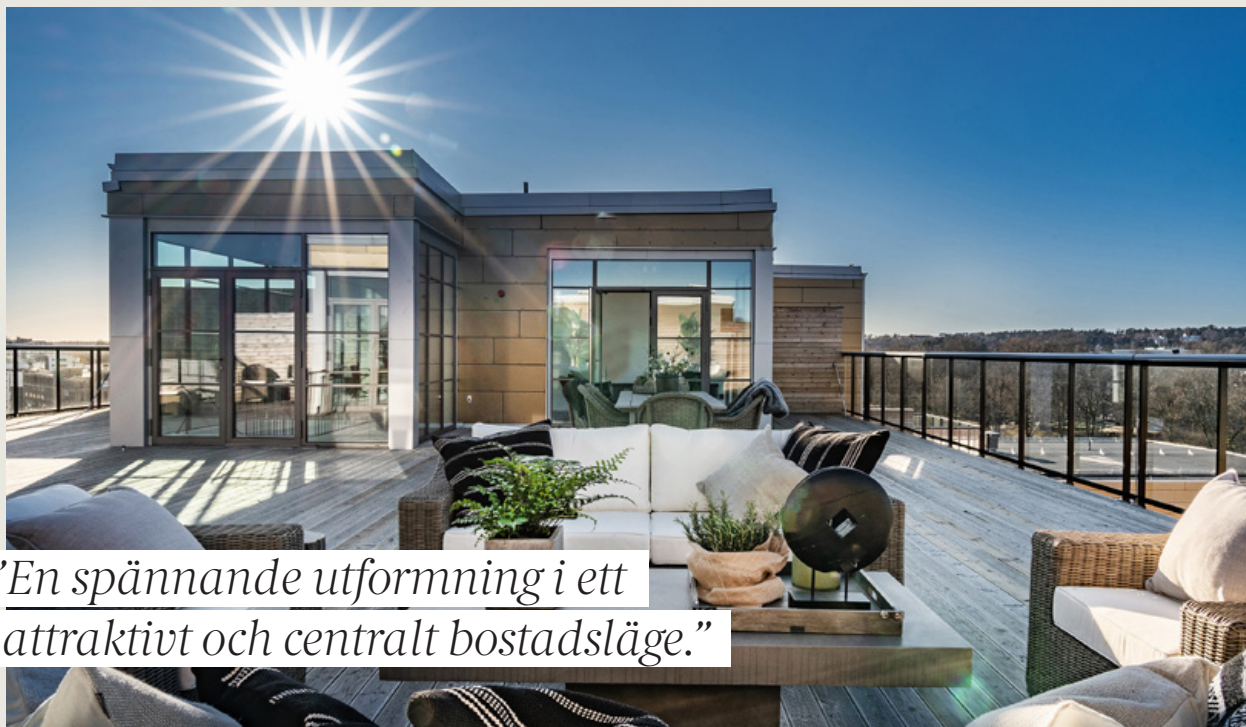
OMRÅDE:	Örebro
ANTAL LÄGENHETER:	146 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Jan 2017 – Nov 2018
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjölback's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	Semrén & Månsson

TEGELBRUKET

OMRÅDE:	Halmstad
ANTAL LÄGENHETER:	330 hyresrätter, samt 2 800 kvm kommersiella ytor.
BYGGPERIOD:	Maj 2016 – Nov 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Semrén & Månsson

TRASTEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	19 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2016 – Dec 2017
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



”En spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge.”



Mer information om projekten finns att läsa på jarngrinden.se

LOFT 46

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	31 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2018 – Dec 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter

Loft 46 erbjuder bästa boendeläget med utsikt över stadens takåsar, Stadsparken, Viskan och Sandwalls plats!

Med takboende som inspirationskälla har Järngrinden utvecklat bostadsrättsföreningen Loft 46 i kvarteret Saturnus i centrala Borås. Bostäderna - totalt 31 bostadsrätter i tre plan - är byggda ovanpå det befintliga huset mellan Kvarngatan och Källegatan. Förutom spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge har bostäderna i Brf Loft 46 en härlig oskymd utsikt och närhet till hela citys utbud.



KOLIBRIN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: 14 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Juni 2014 – Juni 2015

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



ÄRLAN

OMRÅDE: Ulricehamn

ANTAL
LÄGENHETER: 14 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Mars 2013 – Dec 2014

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
Stadsporten 50%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



ASPLYCKAN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: 60 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Mars 2014 – Okt 2015

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Krook & Tjäder



TRANDAREDS BACKE

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: 44 bostadsrätter,
samt 20 p-platser

BYGGPERIOD: Aug 2012 – Maj 2013

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: QPG Arkitekter



LORENSBERG

OMRÅDE: Varberg

ANTAL
LÄGENHETER: 160 bostadsrätter
samt 638 p-platser

BYGGPERIOD: Sep 2010 – Juli 2013

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Fredblad Arkitekter



TUPPEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
LÄGENHETER: 26 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 – Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
Mjölback's Entreprenad 50%

ARKITEKT: Creacon Arkitekter

*”Blandade boendeformer
gagnar social hållbarhet ur
ett längre perspektiv.”*

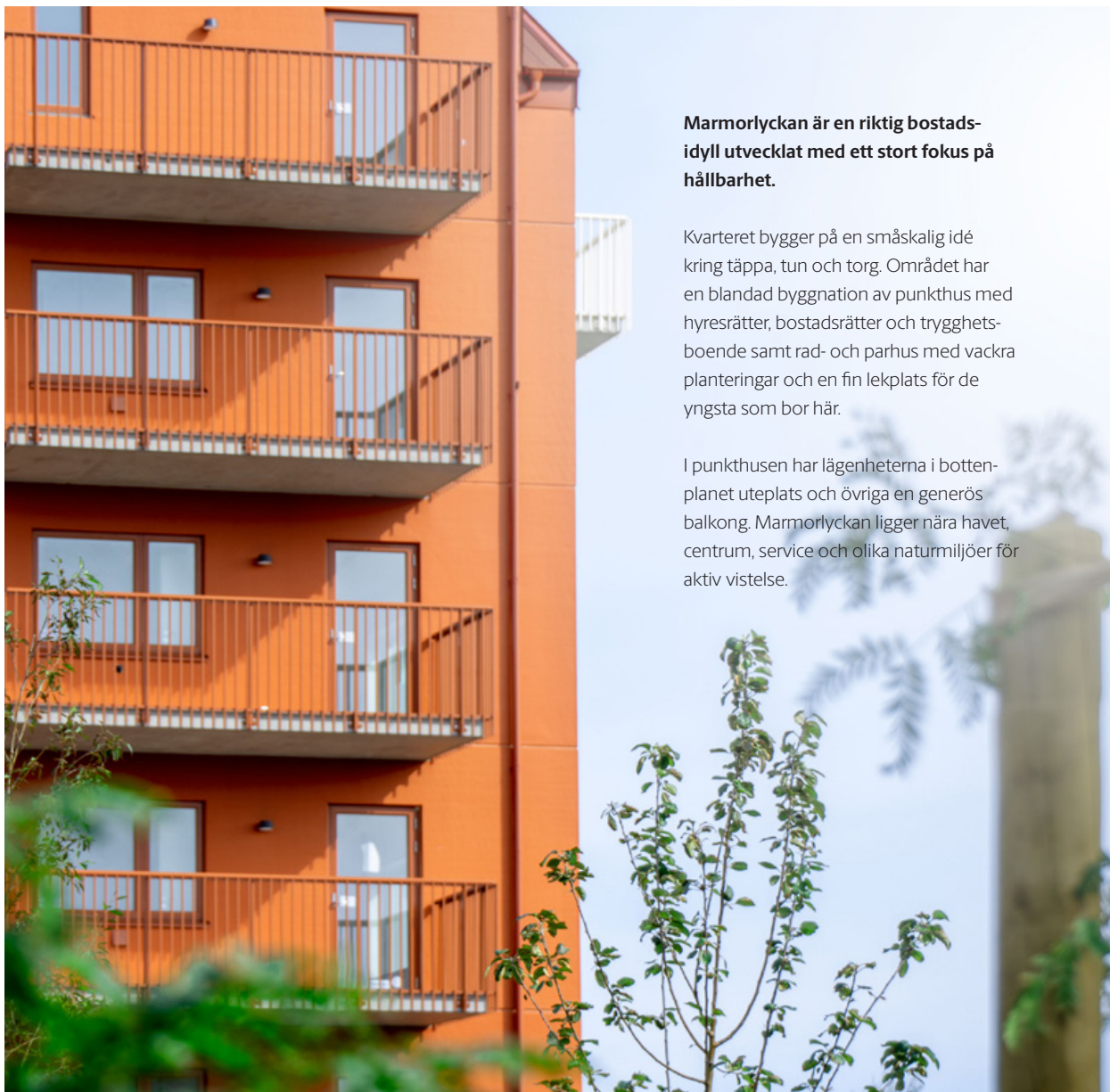
MARMORLYCKAN, ETAPP 1 OCH 2

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	22 i punkthus och 46 i rad-/parhus
BYGGPERIOD:	Juni 2017 – Nov 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjöbäck's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter

Med en kreativ blandning av hyresrätt och bostadsrätt med gemensamma ytor som uppmuntrar till möten mellan människor har Marmorlyckan en plats för alla.

Blandade boendeformer gynnar social hållbarhet i ett längre perspektiv då människor kan bo kvar i samma område även om boendebehovet förändras. Järngrinden har tillsammans med Mjöbäck's projekterat hela kvarteret som består av totalt 138 hyresrätter, 22 bostadsrätter i punkthus och 46 bostadsrätter i rad- och parhus.

Mer information om projekten finns att läsa på jarngrinden.se



Marmorlyckan är en riktig bostads-idyll utvecklat med ett stort fokus på hållbarhet.

Kvarteret bygger på en småskalig idé kring täppa, tun och torg. Området har en blandad byggnation av punkthus med hyresrätter, bostadsrätter och trygghetsboende samt rad- och parhus med vackra planteringar och en fin lekplats för de yngsta som bor här.

I punkthusen har lägenheterna i bottenplanet uteplats och övriga en generös balkong. Marmorlyckan ligger nära havet, centrum, service och olika naturmiljöer för aktiv vistelse.

MARMORLYCKAN - ETAPP 2

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	112 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Mjöbäck's Entreprenad 50%
ARKITEKT:	QPG Arkitekter
BYGGSTART:	2019





SÖDERSTADEN

OMRÅDE: Kungsbacka

ANTAL
LÄGENHETER: 252 bostadsrätter
samt 79 hyresrätter

BYGGPERIOD: Aug 2006 – Juni 2010

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 1/3
Mjölback's Entreprenad 1/3
AB Hundra 1/6, AB Kosen 1/6

ARKITEKT: Liljewall arkitekter

EKEN

OMRÅDE: Bollebygd

ANTAL
LÄGENHETER: 27 bostadsrätter

BYGGPERIOD: April 2006 – Dec 2007

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Molén Arkitekter

EKLUNDEN

OMRÅDE: Kungälv

ANTAL
LÄGENHETER: 20 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 – Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100%

ARKITEKT: Creacon Arkitekter



BORGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 30 bostadsrätter
samt 35 p-platser

BYGGPERIOD: Maj 2010 – Juni 2011

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50%
CA Fastigheter 50%

ARKITEKT: QPG Arkitekter

Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se



SÖDERPORT

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	33 bostadsrätter samt 35 p-platser
BYGGPERIOD:	April 2011 – Jan 2013
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Gota Media 50%
ARKITEKT:	GAJD arkitekter

Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se



MINERVA

OMRÅDE:	Borås
BUTIK/KONTOR:	900 kvm
BYGGPERIOD:	Maj 2012 – Nov 2012
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	DTH Arkitekter

VALHALL

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	14 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	April 2006 – Dec 2007
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50% Borås Fastighets- förvaltning 50%
ARKITEKT:	Molén Arkitekter

HÄSTHOVEN

OMRÅDE:	Borås
KONTOR:	1 330 kvm
BYGGPERIOD:	Nov 2005 – Juni 2006
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100%
ARKITEKT:	Creacon Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2022-04-30

Projekt	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Ägarandel	Färdigställt
Marmorlyckan HR, Varberg	-	112	-	50%	2021
Grönskan, Göteborg	67	-	-	100%	2021
Marmorlyckan 2 BRF4, Varberg	22	-	-	50%	2020
Loft 46, Borås	31	-	-	100%	2019
Ekbäcken, Angered/Göteborg	19	-	-	100%	2019
Marmorlyckan 1 BRF1, Varberg	22	-	-	50%	2019
Marmorlyckan 2 BRF2, Varberg	24	-	-	50%	2019
Marmorlyckan TB, Varberg	-	26	-	50%	2019
Nya Särö, Särö	68	38	-	33%	2019
Tegelbruket, Halmstad	-	330	2 800	100%	2019
Brearedslyckan etapp 2, Varberg	42	-	-	50%	2018
Gripen etapp 1, Örebro	84	-	-	50%	2018
Gripen etapp 2, Örebro	62	-	-	50%	2018
Brearedslyckan etapp 1, Varberg	35	-	-	50%	2017
Trasten, Borås	19	-	-	100%	2017
Pallas Roof, Borås	40	-	-	50%	2017
Pallas shopping, Borås	-	-	7 400	50%	2017
Pallas office, Borås	-	-	2 895	50%	2017
Ärlan, Ulricehamn	14	-	-	50%	2017
Asplyckan, Borås	60	-	-	50%	2015
Kolibrin, Borås	14	-	-	100%	2014
Mathildeberg etapp 3, Mölndal	28	-	94	100%	2014
Mathildeberg etapp 2, Mölndal	58	-	-	100%	2013
Lorensberg etapp 2, Varberg	81	-	446	50%	2013
Trandareds backe, Borås	44	-	-	100%	2013
Minerva, Borås	-	-	900	100%	2013
Söderport, Borås	33	-	185	50%	2012
Mathildeberg etapp 1, Mölndal	60	-	-	100%	2012
Lorensberg etapp 1, Varberg	79	-	-	50%	2012
Borgen, Borås	30	-	159	50%	2012
Eklunden, Kungälv/Ytterby	20	-	-	100%	2011
Söderstaden, Kungsbacka	252	79	2 680	33%	2011
Depån, Borås	-	-	475	100%	2010
Eken, Bollebygd	27	-	200	100%	2010
Tuppen, Borås	26	-	-	50%	2009
Valhall, Borås	14	-	-	50%	2008
Hästhoven, Borås	-	-	1 330	100%	2006
Summa	1 375	585	19 564 kvm		



A photograph of a man and a woman standing outdoors in front of a modern building. The man, on the left, has dark hair and a light beard, wearing a black t-shirt. The woman, on the right, has long, wavy blonde hair and is wearing a light-colored, ribbed sweater. They are both smiling warmly at the camera. The background shows a building with large windows and a bright, sunny sky.

Naturnära nyproduktion med varm hemkänsla

I februari 2021 fick Moa och Mathias nycklarna till sitt nya hem på Virginsgatan i Grönskan, Göteborg.

Lite mer än ett år har passerat sedan inflytt och Moa, sambon Mathias och katten Ralph har inte bara hunnit uppleva Grönskan i alla årstiders skrud – de har landat och hittat hem.

Deras tre rum och kök mäter 70 ljusa, luftiga kvm, det trots att lägenheten ligger på bottenvåning. Anledningen är en charmig planlösning, väl tilltagna fönster och de glasade altandörrarna till den 30 kvm stora uteplatsen, en yta som kommit att bli mycket uppskattad.

– Här kan vi odla, grilla och umgås med nära och kära i såväl lounge- som matgruppsdelen. Känslan är att vi får ytterligare ett rum här, med den härliga innergården som kuliss, berättar Moa.

Både Moa och Mathias är uppvuxna i Lerum, öster om Göteborg. Sedan de fann kärleken och flyttade ihop, har de medvetet

valt att bo på den östra sidan om staden – i exempelvis Munkeback – för närheten till de grönskande omgivningarna och, naturligtvis, Lerum. När de fick upp ögonen med Grönskan i Östra Kålltorp, var det geografiska läget därför självklart.

– Att få naturen så nära inpå knuten är oslagbart. Vi är båda mycket förtjusta i att besöka Härlanda Tjärn och Skatås för motion i frisk luft. Dessutom ligger spårvagnens hållplats ett par minuter från vår entré, och centrala Göteborg väntar bara en kvart bort.

Moa och Mathias lyckades få tag i sin bostad när byggprocessen redan var igång. Det innebar att en grund fanns att se; ett område att känna in – och förälska sig i. Att köpa en bostad i nyproduktion är ändå en annorlunda upplevelse; första gången de blev in i sin lägenhet var den dagen de flyttade in. Med facit i hand är deras erfarenhet av processen enhälligt positiv.

”Att få naturen så nära inpå knuten är oslagbart. Vi är båda mycket förtjusta i att besöka Härlanda Tjärn och Skatås för motion i frisk luft.”

GRÖNSKAN

OMRÅDE:	Östra Kålltorp, Göteborg
ANTAL LÄGENHETER:	67 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Sep 2019–Feb 2021
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 91%
ARKITEKT:	Liljewall arkitekter

– Att kliva in i en helt ny bostad, dra bort plasten på vitvarorna och sätta sin prägel på ett blankt blad, är en superhärlig känsla. Såväl bostadens standard som området i stort med den fina innergården, allt motsvarade och till och med överträffade våra förväntningar. Vi trivs så bra!

Grönskan uppfördes med Järngrinden som projektägare och till antalet finns här 67 bostadsrätter. När det var dags för inflytt för de boende, fördelades tillträdet över ett par veckors tid. Turligt nog fick Moa och Mathias flytta in redan första dagen.

– Vår känsla är lika stark idag som den dagen vi fick nycklarna. Kålltorp som område är tryggt och möjligheten att få bo i en nyproduktion just här känns så speciell. Arkitekturmässigt, känslan i kvarteret, här mår vi gott. Nu ser vi fram emot att få njuta av ytterligare en sommar på vår uteplats, att få se innergårdens grönska växa och bli ännu lummigare. Dessutom välkomnar vi inom kort en liten bebis och tack vare vårt tredje rum blir vi kvar och ser fram emot att få uppleva än fler säsonger här hemma i Grönskan.



"Vår känsla är lika stark idag som den dagen vi fick nycklarna. Kålltorp som område är tryggt och möjligheten att få bo i en nyproduktion just här känns så speciell."

Mathias och Moa tycker att boendet har överträffat alla förväntningar.





FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER

2022-04-30

Vår portfölj av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter omfattar nu drygt 50 000 kvm i hel- och delägda projekt. Våra tankar kring fastigheternas framtida utveckling redovisas under avsnittet "Kommande projekt".

ANTAL KVADRATMETER UNDER FÖRVALTNING
OCH UTVECKLING, HEL- OCH DELÄGDA*

50 660

KVM

8	PALLAS
7	PALLAS
6	PARKER
5	PARKER
4	PARKER
3	PARKER
E	ENTRÉ BUTIKER
B	BUTIKER WC



PALLAS

OMRÅDE:	Borås
BUTIKER OCH KONTOR:	10 300 kvm
PARKERING:	10 800 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Cernera 50%

Information om fastigheterna finns
att läsa på jarngrinden.se



HÄSTHOVEN

OMRÅDE:	Borås
KONTOR:	1 330 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



MINERVA

OMRÅDE:	Borås
BUTIK OCH KONTOR:	900 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



SYRENE 2

OMRÅDE:	Borås
KONTOR/VILLA:	1 200 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



HÄLSANS HUS

OMRÅDE:	Varberg
BUTIK OCH KONTOR:	1 575 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Mjöbäcks 50%



DEPÅN

OMRÅDE:	Borås
SÄKERHETS- ANLÄGGNING:	475 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



SYRENE 6

OMRÅDE:	Borås
BUTIK, KONTOR OCH LAGER:	2 520 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 100%



BALSAMPOPELN/ VÄGTORNET

OMRÅDE:	Borås
KONTOR OCH KALLAGER:	5 000 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Tornstaden 50%



GULMÅRAN 7

OMRÅDE:	Borås
KOMMERSIELLA YTOR:	13 500 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Genova 50%



GULMÅRAN 8

OMRÅDE:	Borås
BUTIK, KONTOR OCH LAGER:	3 060 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50% Genova 50%

FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER 2022-04-30

Projekt	Yta kvm	Typ	Ägarandel
Pallashuset, Borås	21 100	Handel, kontor och parkering	50%
Hästhoven, Borås	1 330	Kontor	100%
Minerva, Borås	900	Kontor och butik	100%
Hälsans Hus, Varberg	1 575	Vårdcentral, kommersiellt	50%
Balsampoppeln 4/Vägtornet 5, Borås	5 000	Kontor och kallager	50%
Syrenen 2, Borås	1 200	Kontor/villa	100%
Syrenen 6, Borås	2 520	Kontor, handel och lager	100%
Gulmåran 7, Coop/Borås	13 500	Kommersiellt	50%
Gulmåran 8, Billpunkten/Borås	3 060	Kontor, handel och lager	50%
Depån, Borås	475	Säkerhetsanläggning	100%
Summa kvm	50 660		
Järngrindens andel	28 543		

A man with short brown hair, wearing a light blue button-down shirt and dark blue jeans, is looking towards a woman. The woman has blonde hair tied back and is wearing a dark blue top. They are in a modern office environment with dark wood shelving in the background. The man is holding a folder or tablet under his left arm.

FINANSIELL INFORMATION

*Järngrindens finansiella information med
årsredovisning och koncernredovisning för
räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.*



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	76
Koncernens totalresultat	81
Koncernens balansräkning	82
Förändringar i koncernens egna kapital	84
Koncernens kassaflöden	85
Moderbolagets resultaträkning	86
Moderbolagets balansräkning	87
Förändringar i moderbolagets egna kapital	89
Moderbolagets kassaflödesanalys	90
Noter	92
Underskrifter	133
Vi på Järngrinden	134
Järngrindens styrelse	136

ÅRSREDOVISNING- OCH KONCERNREDOVISNING

Räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Järngrinden AB, org nr 556645-7221.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören i Järngrinden AB, organisationsnummer 556645-7221, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget började sin verksamhet år 2003, men har i praktiken genom dotter- och koncernbolag bedrivit verksamhet sedan 1981. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag fastighetsutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

Säte: Borås.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Moderbolaget ägs sedan den 27:e oktober 2021 till lika delar av Patrik Ivarson och Genova Property Group AB (publ), 556864-8116.

KONCERNSTRUKTUR

Bolaget äger 100% i Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860, 100% i Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281, samt 50% i Järngrinden Logistikbyggnader AB, 556759-6522.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN

Järngrinden har under året välkomnat en ny delägare i Genova Property Group

AB (publ). Affären genomfördes som en kombinerad försäljning av befintliga aktier (287,5 mkr) och kontant nyemission (275 mkr) vilket gav Genova 50% ägande. Det delade ägarskapet kommer bidra med ytterligare finansiell stabilitet, kompetens och affärsmöjligheter på Järngrindens fortsatta resa.

Verksamheten har under 2021 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, färdigställande och överlämnande av projekt, planering av befintliga projekt samt uthyrningsarbete.

Totalt har Järngrinden under 2021 färdigställt och lämnat över 205 bostäder i hel- och delägda projekt med olika upplåtelseformer till förväntansfulla kunder.

Över årsskiftet pågick produktion av totalt 348 hyres- och bostadsrättslägenheter samt äganderätter i hel- och delägda projekt. Bostadsrättslägenheter i produktion uppgick till 23 st i Brf Nivå i ett attraktivt läge på Bergdalen i Borås som vi driver i egen regi. Vid årsskiftet var nära hälften av lägenheterna sålda och inflyttning i projekt planeras till sommaren 2023.

Hyresrätter i produktion i hel- och delägda projekt uppgick över årsskiftet till 310 lägenheter. Tillträde av de olika projekten sker 2022 av Enedalshöjden i Borås 69 lägenheter och Fristad Prästskog i Fristad 92 lägenheter samt under 2023 av

Bergdalsterrassen i Borås 149 lägenheter. Bergdalsterrassen är ett samarbetsprojekt med vår partner Mjölback's Entreprenad medan Prästskogen och Enedalshöjden är projekt som vi driver i egen regi. Pågående hyresrättsprojekt såldes under 2020 till Fortinova Fastigheter AB (publ) i form av en "forward purchase"-affär till ett totalt värde om drygt 620 mkr med tillträde löpande allt eftersom projekten färdigställs.

Vidare fortlöper försäljning, tillträden och rad- och parhusproduktion i projektet Fristad Parkstad, som beskrivs närmare nedan under Pågående projekt. 33 av 48 bostäder är sålda och tillträdde vid årsskiftet, 15 återstår.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

I vår kommande nyproduktion har vi för närvarande en tyngdpunkt på bostadsrättsprojekt, men planerar även för produktionsstart av ett flertal hyresrättsprojekt. Vi tror på en fortsatt stark marknad för hyresrättssegmentet, både vad gäller efterfrågan från boende och från företag som vill investera i hyresfastigheter.

Under 2022 planerar vi för produktionsstart av fyra bostadsrättsprojekt; Brf Ankan i Helsingborg om 49 lägenheter som vi driver i samarbete med bland annat Mjölback's Entreprenad, Brf Pallas Tower om 103 lägenheter som vi driver i samarbete med Cernera, Brf Etage i Växjö om 24 lägenheter i samarbete med Mjölback's Entreprenad



samt Brf Buxbomen i Fristad om 28 lägenheter som vi driver i egen regi.

Under 2021 har totalt 36 (vår andel 23) bostäder sålts i de under året pågående bostadsrätts- och äganderättsprojekten. Den genomsnittliga försäljningsgraden i pågående projekt uppgick per 2021-12-31 uppgick till 61%.

Inflyttning har under året skett i projektet Brf Grönskan i Östra Kålltorp, Göteborg. Samtliga 67 lägenheter var upplåtna vid inflyttningen.

Vi driver även i ett joint venture med Hus- Arvid, ett område med 48 par- och radhus samt villor i äganderättsform i projekt Fristad Parkstad. Dessa bostäder säljs och byggs "on demand". Marken förvärvades under 2019 med då redan färdig detaljplan. Fram till och med 2021 har 33 st tomter sålts och tillträtts.

Vi produktionsstartade under 2021 totalt tre bostadsprojekt avseende hyres- och bostadsrätter. Produktionsstarten omfattade totalt 264 bostäder (69). Under 2022 planeras för ytterligare produktionsstart av 288 (315) bostäder fördelat på 204 bostadsrätter och 84 hyresrätter. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret 2022 kommer att uppgå till 567 (544) bostäder. Av dessa är 227 bostadsrätter och 325 är hyresrätter och 15

äganderätter, varav Järngrindens ägda andel är 389 bostäder.

Koncernen har per 2021-12-31 1 bostadsrätt i eget lager (1). Av dessa är samtliga sålda vid årsskiftet och tillträdades under början av 2022.

Under 2021 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om cirka 268 bostäder (260).

Järngrinden Projektutveckling är främst engagerad i bostadsprojekt i Västra Götaland och Halland samt Skåne med centralorterna Göteborg, Borås, Kungälv, Varberg, Halmstad, Helsingborg och Malmö med närområden.

STRATEGISKA FÖRVÄRV

Vi har under 2021 varit fortsatt aktiva med att söka kommunala markanvisningar. Vi har deltagit i och vunnit en markanvisning i Växjö, Kv Fotbollen där vi planerar för 24 bostadsrätter i radhusform.

Vi har även valt att själva investera i mark med potential för bostäder. Det medför naturligtvis lite längre och mer komplexa processer med att driva detaljplaner, men den högre förädlingsgraden vi tillför innebär också att vi kan förvärva marken till ett mer rimligt pris.

2020 köpte vi fastigheten Kiden 7 i anslutning till vårt delägda hyresrättsprojekt på Bergdalen i Borås. På Kiden 7 har vi under 2021 påbörjat uppförandet av

ett punkthus med 23 bostadsrätter. Under 2020 erhöles även en markanvisning avseende projekt Fristad Prästskog med 92 hyreslägenheter.

2021 har vi köpt fastigheten Nagelskvivlingen i Borås på vilken vi planerar för 28 hyresrätter. Vi förvärvade även Fastighetsbolaget Bollebygd M AB med detaljplanelagd fastighet i centrala Bollebygd där vi planerar för 113 hyresrätter.

EKONOMI OCH RESULTAT

Järngrindenkoncernen redovisar ett stabilt resultat på 94,6 mkr (67,9 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 825,3 mkr (489,1 mkr); en ökning av kapitalet med 336,2 mkr där den under året genomförda nyemissionen tillfört bolaget 275 mkr före emissionskostnader. Det ger en soliditet på 72 procent med en balansomslutning om 1 149 mkr (920 mkr). Utöver en stabil balans- och resultaträkning har koncernen likviditet som tillsammans med goda bankrelationer ger möjlighet till nya framtidsriktade förvärv av fastigheter för utveckling.

I årsredovisningen har rättelse gjorts av tidigare koncernmässig eliminering av ett fastighetsvärde där det bokförda värdet numera motsvaras av framtaget marknadsvärde, med effekt att 5,1 mkr har påverkat koncernens egna kapital positivt retroaktivt från och med 2018-12-31. Korrigeringen har ingen effekt på koncernens historiska resultaträkningar.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (TKR)

Järngrinden AB Koncern	IFRS 2021	2020	2019*	2018*	K3 2017
Nettoomsättning (ackumulerat)					
- fastighetsutveckling***	342 740	71 606	223 467	211 464	230 241
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter**	6 911	5 292	17 423	12 739	17 012
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	23 069	23 047	21 829	20 542	0
Summa hyresintäkter	29 980	28 339	39 252	33 281	17 012
- övriga rörelseintäkter	1 330	1 308	2 783	2 292	0
- produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite)	2 721	1 334	1 145	16 000	26
Summa intäkter enligt årsredovisning	353 702	79 540	244 818	242 495	247 279
Summa intäkter inklusive intresseföretag	376 771	102 587	266 647	263 037	247 279
Fastighetsutveckling					
- Omräkning vid försäljning av hyresrätter	-	-	-	-	329 826
Totalt summa intäkter	376 771	102 587	266 647	263 037	577 105
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling	64 884	53 624	45 691	33 105	94 522
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	14 958	13 299	18 212	11 426	2 102
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	9 650	1 869	17 514	11 223	0
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	2 183	-2 396	3 128	1 282	-20 000
- produktion vindkraft	-324	-1 421	-2 644	-3 114	-2 390
- avskrivning goodwill	0	0	0	0	-4 020
- värdeförändring derivat och övrigt	3 294	2 922	-22	-1 721	1 609
- Övrigt	0	0	0	0	0
Summa resultat efter finansiella poster	94 645	67 897	81 879	52 201	71 823
Minoritetens andel av årets resultat	6 711	-12	21	0	0
Balansomslutning	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994	748 587
Redovisat eget kapital	825 261	489 116	433 535	367 880	317 293
Antal anställda	13	12	12	12	13
Soliditet	72%	53%	40%	44%	42%

* Från 2019 redovisar Järngrinden koncernen enligt IFRS. 2018 har därmed omräknats till IFRS.

Jämförelseåret 2017 har inte omräknats utan redovisas som tidigare enligt K3.

** I hyresintäkter för året 2017 ingår även koncernens andel av hyresintäkter från delägda förvaltningsfastigheter.

*** Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. Redovisad omsättning enligt IFRS inkluderar ej ägd andel av omsättning från delägda projekt. Därmed ger fastighetsutvecklingen upphov till jämförelsevis lägre omsättningstal från och med 2018. Vidare bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.



MILJÖPÅVERKAN

Koncernen

Bolag i koncernen bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODENS UTGÅNG

- I februari tillträdde aktierna i Asklanda 2:178 Fastighets AB, ägare av fastigheten Asklanda 2:178 i Borås som avses utvecklas för bostadsändamål.
- Det vindkraftverk koncernen innehar genom Järngrinden Vind 1 AB, är i dagsläget taget ur drift för undersökning av huvudlagret.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 400-500 lägenheter per år. Regionerna kring Borås, Göteborg och Halland samt Skåne, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt positiv.

Under 2022 räknar vi med produktionsstart av ytterligare 288 bostäder (315 bostäder) i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret 2022 kommer därmed 567 bostäder i hel- och delägda projekt att vara i produktion varav 325 hyresrätter, 227 bostadsrätter och 15 äganderätter.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med ytterligare cirka 1 400 möjliga byggrätter i olika skeden.

OMVÄRLDSRISKER

Järngrinden Projektutveckling AB beaktar och hanterar löpande de olika risker som verksamheten omgärdas av och tar hänsyn till dem vid val av inriktningar och beslut kopplat till affären samt i våra rutiner. Det är vår uppfattning att en aktiv riskhantering, genom kompetenta medarbetare och goda rutiner, inte bara identifierar risker i tid utan också kan bidra till ökad lönsamhet. Bolaget följer noggrant likviditeten i respektive projekt samt totalt för koncernen löpande. Innan beslut om projektstart tas utvärderas respektive projekts möjligheter och risker noggrant.

Verksamheten i bolaget består av nyproduktion av bostadsfastigheter i bostadsrättsform samt i hyresrättsform och som en del i affären

svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt garanterar produktionskostnader i färdigställda projekt. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

Den pandemi som de senaste två åren rådit till följd av Covid-19-viruset kan konstateras ha haft en hittills mycket begränsad påverkan på bolagets verksamhet och resultat.

Järngrinden bevakar händelseutvecklingen i Rysslands krig mot Ukraina och beaktar de effekter för verksamhetens ekonomi och produktion som omvärldsläget skulle kunna medföra. I detta skede är påverkan på verksamheten begränsad.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	622 672 545
Årets resultat	15 058 599
Totalt	637 731 144

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	637 731 144
Totalt	637 731 144





KONCERNENS TOTALRESULTAT (KR)

	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		342 739 647	71 605 856
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	6 911 017	5 292 045
Övriga intäkter		4 050 873	2 642 110
Nettoomsättning	6	353 701 537	79 540 011
Kostnader fastighetsutveckling		-261 230 983	-55 208 452
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-1 225 939	-577 360
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-29 890 540	-29 503 585
Avskrivningar vindkraftverk	14	-1 205 550	-1 205 550
Övriga externa kostnader		-5 142 822	38 839
Rörelsekostnader		-298 695 834	-86 456 108
Rörelseresultat		55 005 703	-6 916 097
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	27 938 336	33 828 739
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		43 800	0
Finansnetto	30	-1 286 994	-708 289
Resultat före värdetförändringar		81 700 845	26 204 353
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	14 958 168	13 298 998
Värdetförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	9 650 000	38 770 731
Nyproduktion		0	22 623 120
Övriga		9 650 000	16 147 611
Värdetförändring derivat och övrigt	5	3 293 813	2 922 096
Resultat före skatt		94 644 658	67 897 180
Skatt på årets resultat	10	-3 319 658	-1 328 644
Årets resultat		91 325 000	66 568 536
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		6 710 549	-12 318
Hänförligt till moderföretagets ägare		84 614 451	66 580 854

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.
Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4			
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		19 652 757	19 652 757	19 652 757
Summa immateriella anläggningstillgångar		19 652 757	19 652 757	19 652 757
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter helägda	13	162 510 062	97 904 714	279 138 267
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		827 310	680 809	6 512 991
Vindkraftverk	14	20 063 019	21 268 569	22 474 119
Inventarier	14	4 929 310	5 345 309	5 934 433
Summa materiella anläggningstillgångar		188 329 701	125 199 401	314 059 810
Nyttjanderätter	24	8 211 382	9 411 576	10 908 861
Finansiella anläggningstillgångar	16			
Andelar i intresseföretag	12, 23	264 372 887	242 046 002	212 804 636
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	12 034 779	8 712 966	645 870
Fordringar hos intressebolag		8 287 114	13 636 405	15 187 539
Andra långfristiga fordringar		6 813 589	1 061 250	3 225 869
Summa finansiella anläggningstillgångar		291 508 369	265 456 623	231 863 914
Uppskjutna skattefordringar	21	5 229 044	5 229 044	5 229 044
Summa anläggningstillgångar		512 931 253	424 949 401	581 714 386
Omsättningstillgångar				
Bostadsprojekt	15			
Exploateringsfastigheter		28 788 877	38 256 689	30 074 590
Pågående bostadsprojekt		194 648 726	329 180 755	354 866 234
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 470 208	1 085 060	1 085 060
Summa Bostadsprojekt		226 907 811	368 522 504	386 025 884
Kortfristiga fordringar	16			
Kundfordringar		2 175 276	562 024	6 567 891
Fordringar hos intressebolag		2 735 216	3 755 672	14 470 555
Övriga kortfristiga fordringar		26 764 750	41 737 162	9 396 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 24	1 723 326	964 056	1 704 366
Summa kortfristiga fordringar		33 398 568	47 018 914	32 139 089
Likvida medel	19	376 043 367	79 970 289	80 876 891
Summa omsättningstillgångar		636 349 746	495 511 707	499 041 864
SUMMA TILLGÅNGAR		1 149 280 999	920 461 108	1 080 756 250



KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital	20	81 613 130	61 661 600	61 661 600
Övrigt tillskjutet kapital		253 081 542	0	0
Balanserad vinst inkl. årets resultat		490 566 387	427 454 502	371 873 648
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		825 261 059	489 116 102	433 535 248
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>1 062 250</i>	<i>-4 478 299</i>	<i>25 470</i>
Summa eget kapital		826 323 309	484 637 803	433 560 718
SKULDER				
Långfristiga skulder	16			
Uppskjuten skatteskuld	21	8 373 306	5 312 721	18 512 455
Långfristiga räntebärande skulder	22	65 932 250	62 637 551	216 855 000
Byggnadskreditiv	22, 23	134 397 572	179 253 564	111 689 192
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	22, 24	7 727 252	29 453 918	107 025 249
Summa långfristiga skulder		216 430 380	276 657 754	454 081 896
Kortfristiga skulder	16			
Kortfristiga räntebärande skulder	22	11 049 000	37 415 000	13 685 000
Förskott från kunder		0	6 700 001	11 790 001
Leverantörsskulder	25	17 733 742	2 946 160	8 601 042
Aktuell skatteskuld		0	0	335 814
Skulder till intresseföretag		40 018 333	6 989 101	4 998 000
Övriga kortfristiga skulder	22, 24	21 766 375	80 471 329	126 810 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	15 959 860	24 643 960	26 893 674
Summa kortfristiga skulder		106 527 310	159 165 551	193 113 636
Summa skulder		322 957 690	435 823 305	647 195 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 149 280 999	920 461 108	1 080 756 250

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGNA KAPITAL (KR)

	Not	Aktie- kapital	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare			Innehav utan bestämman- de inflytande	Totalt Eget kapital
			Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital		
Ingående Eget kapital							
1 januari 2020	20	61 661 600	0	371 873 648*	433 535 248	25 470	433 560 718
Årets resultat				66 580 854	66 580 854	-12 318	66 568 536
Utdelning minoritet					0	-4 491 451	-4 491 451
Summa totalresultat för året		61 661 600	0	438 454 502	500 116 102	-4 478 299	495 637 803
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning				-11 000 000	-11 000 000		-11 000 000
Utgående Eget kapital							
31 december 2020		61 661 600	0	427 454 502	489 116 102	-4 478 299	484 637 803
Ingående Eget kapital							
1 januari 2021	20	61 661 600	0	427 454 502	489 116 102	-4 478 299	484 637 803
Årets resultat				84 614 451	84 614 451	6 710 549	91 325 000
Utdelning minoritet					0	-1 170 000	-1 170 000
Summa totalresultat för året		61 661 600		512 068 953	573 730 553	1 062 250	574 792 803
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Nyemission stamaktier		19 948 964	255 051 036		275 000 000		275 000 000
Emissionskostnader			-1 969 494		-1 969 494		-1 969 494
Nyemission preferensaktie		2 567	2 697 433		2 700 000		2 700 000
Inlösen preferensaktie		-2 567	-2 697 433	-11 500 000	-14 200 000		-14 200 000
Fondemission		2 567		-2 567	0		0
Utdelning				-10 000 000	-10 000 000		-10 000 000
Utgående Eget kapital		81 613 130	253 081 542	490 566 386	825 261 059	1 062 250	826 323 309
31 december 2021							

* I årsredovisningen har rättelse gjorts av tidigare koncernmässig eliminering av ett fastighetsvärde där det bokförda värdet numera motsvaras av framtiget marknadsvärde, med effekt att 5,1 mkr har påverkat koncernens egna kapital positivt retroaktivt från och med 2018-12-31. Korrigeringen har ingen effekt på koncernens historiska resultaträkningar.

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



KONCERNENS KASSAFLÖDEN (KR)

	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration		55 005 703	-6 916 097
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-6 623 867	-15 047 100
Räntenetto	30	-1 286 994	-708 289
Erhållen utdelning		43 800	0
Betalda inkomstskatter		-502 400	-403 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		46 636 242	-23 075 418
Förändring varulager		0	0
Förändring rörelsefordringar		121 832 906	-18 677 665
Förändring rörelseskulder		-34 797 349	17 831 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		133 671 799	-23 921 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-19 985 871	0
Investeringar i intresseföretag		-21 729 668	-27 268 455
Investeringar i fastigheter		-155 358 608	-126 193 481
Investeringar i maskiner och inventarier		-181 250	0
Avyttring av dotterföretag		0	25 991 299
Avyttring av intresseföretag		12 819 947	36 217
Uttag från intresseföretag		9 750 000	36 260 767
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-7 995 541	-13 156 588
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		7 703 437	40 844 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-174 977 554	-63 485 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		273 033 073	0
Upptagna lån	28	134 516 271	129 576 875
Amortering av lån	28	-9 809 944	-13 900 000
Amortering av kortfristiga finansiella skulder	28	-37 688 000	-13 685 000
Lösen av preferensaktie		-11 502 567	0
Utdelning till minoriteten		-1 170 000	-4 491 450
Utbetald utdelning		-10 000 000	-11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		337 378 833	86 500 425
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		296 073 078	-906 602
Likvida medel vid årets början	19	79 970 289	80 876 891
Likvida medel vid årets slut		376 043 367	79 970 289

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (KR)

	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	31	-9 743 309	-2 020 542
Övriga externa kostnader	32	-2 271 303	-1 821 894
Summa rörelsekostnader		-12 014 612	-3 842 436
Rörelseresultat		-12 014 612	-3 842 436
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		43 800	0
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	15 000 000	136 950 000
Finansnetto	42	4 779 411	2 357 376
Resultat efter finansiella poster		7 808 599	135 464 940
Bokslutsdispositioner	45	7 250 000	0
Resultat före skatt		15 058 599	135 464 940
Skatt på årets resultat	33	0	0
Årets resultat		15 058 599	135 464 940

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.
Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4			
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier		0	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	11, 34, 43, 44	185 900 000	185 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	35	7 780 000	2 570 000	2 570 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	36	5 838 000	5 810 000	665 000
Uppskjutna skattefordringar	37	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		201 918 000	196 680 000	191 535 000
Summa anläggningstillgångar		201 918 000	196 680 000	191 535 000
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar hos koncernföretag	40	263 541 680	254 490 607	136 003 225
Fordringar hos intresseföretag		510 000	860 000	760 000
Övriga kortfristiga fordringar		457 682	385 427	284 021
Summa kortfristiga fordringar		264 509 362	255 736 034	137 047 246
Likvida medel	38	254 481 323	2 191 264	272 026
Summa omsättningstillgångar		518 990 685	257 927 298	137 319 272
SUMMA TILLGÅNGAR		720 908 685	454 607 298	328 854 272

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4			
Eget kapital				
Aktiekapital	39	81 613 130	61 661 600	61 661 600
Överkursfond		253 081 542	0	0
Balanserad vinst inkl. årets resultat		384 649 601	391 093 568	266 628 628
Summa eget kapital		719 344 274	452 755 168	328 290 228
SKULDER				
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		90 633	230 134	12 500
Skulder till koncernföretag	40	0	0	489 044
Övriga kortfristiga skulder		757 011	510 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	716 767	1 111 777	62 500
Summa kortfristiga skulder		1 564 411	1 852 130	564 044
Summa skulder		1 564 411	1 852 130	564 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		720 908 685	454 607 298	328 854 272

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGNA KAPITAL (KR)

	Not	Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		Summa Eget kapital
		Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	
Ingående Eget kapital per 1 januari 2020	39	61 661 600	0	266 628 629	328 290 229
Årets resultat och tillika totalresultat				135 464 940	135 464 940
Utdelning extra bolagsstämma				- 11 000 000	- 11 000 000
Utgående Eget kapital per 31 december 2020		61 661 600	0	391 093 569	452 755 169

	Not	Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		Summa Eget kapital
		Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	
Ingående Eget kapital per 1 januari 2021	39	61 661 600	0	391 093 569	452 755 169
Årets resultat och tillika totalresultat				15 058 599	15 058 599
Nyemission stamaktier		19 948 964	255 051 036		275 000 000
Emissionskostnader			-1 969 494		-1 969 494
Nyemission preferensaktie		2 567	2 697 433		2 700 000
Inlösen preferensaktie		-2 567	-2 697 433	-11 500 000	-14 200 000
Fondemission		2 567		-2 567	0
Utdelning extra bolagsstämma				-10 000 000	-10 000 000
Utgående Eget kapital per 31 december 2020		81 613 130	253 081 542	384 649 601	719 344 274

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KR)

	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 014 612	-3 842 436
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Räntenetto	42	4 823 211	2 357 376
Betald inkomstskatt		239 913	24 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-6 951 488	-1 460 852
Förändring rörelsefordringar		13 476 672	18 261 212
Förändring rörelseskulder		-527 631	1 263 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 997 553	18 064 238
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intresseföretag		-7 780 000	0
Avyttring av intresseföretag		2 570 000	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-28 000	-5 145 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 238 000	-5 145 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		273 033 073	0
Lösen av preferensaktie		-11 502 567	0
Utbetald utdelning		-10 000 000	-11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		251 530 506	-11 000 000
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		252 290 059	1 919 238
Likvida medel vid årets början	38	2 191 264	272 026
Likvida medel vid årets slut		254 481 323	2 191 264

Noterna på sidorna 93 till 132 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



NOTER

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Allmän information	93
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	93
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	98
Not 4	Finansiell riskhantering	99
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	101
Not 6	Nettoomsättning	102
Not 7	Hyresintäkter	103
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	104
Not 9	Ersättningar till revisorerna	105
Not 10	Inkomstskatt	105
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	106
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	106
Not 13	Förvaltningsfastigheter	110
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	114
Not 15	Bostadsprojekt	115
Not 16	Finansiella instrument per kategori	116

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118
Not 19	Likvida medel	118
Not 20	Aktiekapital	118
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	119
Not 22	Upplåning	120
Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	121
Not 24	Leasing	121
Not 25	Närstående	122
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	123
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	124
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	124
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	125
Not 30	Finansnetto	125

MODERBOLAGETS NOTER

Not 31	Ersättningar till anställda m.m	126
Not 32	Ersättningar till revisorerna	127
Not 33	Skatt på årets resultat	127
Not 34	Andelar i koncernföretag	128
Not 35	Andelar i intressebolag	128
Not 36	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	128
Not 37	Uppskjuten skatt	129
Not 38	Likvida medel	129
Not 39	Aktiekapital	129
Not 40	Närstående	130
Not 41	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	130
Not 42	Finansnetto	130
Not 43	Eventalförpliktelser	131
Not 44	Ställda säkerheter	131
Not 45	Bokslutsdispositioner	131
Not 46	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131
Not 47	Händelser efter balansdagen	132

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

Allmän information

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Järngrinden AB (moderföretaget) med org.nr 556645-7221 och dess dotterföretag (koncernen). Moderföretaget är registrerat i Sverige med säte i Borås. Adressen till huvudkontoret är BOX 926, 501 10 Borås.

Koncernens huvudinriktning är projektutveckling av bostäder samt att äga och förvalta hyresbostäder samt kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 27:e april 2022 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser jämförelseåret.

NOT 2

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning har upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Koncernredovisningen omfattar det legala moderbolaget Järngrinden AB och dess dotterföretag.

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Järngrinden har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen*. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen tillämpar samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.2.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaff-

ningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 *Finansiella instrument*, p. 3-10). Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättnings-tillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

Operationell leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

2.1.1 Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen.

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som publicerats men ännu inte har trätt i kraft, förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 KONCERNREDOVISNING

(a) Dotterföretag

Järngrinden konsoliderar alla företag och föreningar i vilka koncernen har bestämmande inflytande. För att erhålla bestämmande inflytande krävs att bolaget kontrolleras direkt eller indirekt till mer än 50% av rösterna. Koncernen kontrollerar ett företag eller en förening när bolaget exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Bostadsrättsföreningar där Järngrinden innehar ett bestämmande inflytande konsolideras i sin helhet, medan de föreningar som utvecklas inom ett joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se nedan).

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår och redovisas i posten "Övriga rörelsekostnader" i koncernens rapport över totalresultat.

Goodwill värderas initialt som det belopp varmed den totala köpeskillingen och eventuellt verkligt värde för innehav utan bestämmande inflytande på förvärvsdagen överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Om köpeskillingen är lägre än verkligt värde på det förvärvade bolagets nettotillgångar, redovisas mellan-skillnaden direkt i periodens resultat.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinst och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i till-

gångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag och föreningar där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se nedan). Bostadsrättsföreningar under bestämmande inflytande konsolideras in i koncernens balansräkning.

(c) Samarbetsarrangemang

Enligt IFRS 11 ska ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller ett joint venture beroende på de kontraktuella rättigheterna och skyldigheterna varje investerare har. Samtliga Järngrindens samarbetsarrangemang har klassificerats som joint ventures.

Joint ventures

Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden (se nedan).

(d) Kapitalandelsmetoden

Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag, -föreningar samt joint ventures initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag, -föreningar och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag, -föreningar och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag, -förening eller joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag, -förening eller joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta intresseföretag, -förening eller joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å intresseföretagets, -föreningens eller joint ventures vägnar.

Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag, -förening och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag, -förening och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs. Redovisningsprinciperna för intresseföretag, -förening och joint ventures har justerats om nödvändig för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

2.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

(a) Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativt ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Majoriteten av koncernens fastigheter utgörs av förvaltningsfastigheter. Koncernens fastigheter som inte redovisas som förvaltningsfastigheter är koncernens vindkraftverk (rörelsefastighet), samt omsättningsfastigheter som inte är avsedda för koncernens förvaltning på medellång till lång sikt. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses användas som förvaltningsfastigheter när arbetet är färdigställt, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga utgifter. I efterföljande perioder redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i rapport över totalresultat i posten "Verkligt värdeförändringar förvaltningsfastigheter". I not 13 finns en närmare beskrivning av grunderna för koncernens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, dvs sådana som är värdehöjande, och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktssdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

(b) Inventarier

Inventarier utgörs i allt väsentligt av kontorsinventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar görs linjärt utifrån den beräknade nyttjandeperioden.

- Inventarier 5 år – 10 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod provas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

2.4 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.5 FINANSIELLA INSTRUMENT

(a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första

redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

(b) Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i kategorin *upplupet anskaffningsvärde* och *finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet*. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel, och fordringar hos intresseföretag.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen utgörs i Järngrinden av noterade och onoterade aktieinnehav, samt derivatinstrument som klassificeras som att de innehas för handel då de inte är identifierade som säkringsinstrument. Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat i posten värdeförändring derivat och övrigt, med undantag för de finansiella instrument som finns i intressebolag och därmed redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Derivatinstrument som innehas för handel klassificeras alltid som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som efterföljande värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Övriga finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut (lång- och kortfristiga), leverantörsskulder, övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder.

(c) Bortbokning av finansiella instrument Bortbokning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, eller en del av tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgångarna har löpt ut eller överförts och antingen (i) koncernen överför allt väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägande eller (ii) koncernen överför inte eller behåller i allt väsentligt alla risker och fördelar förknippade med ägandet och koncernen har inte behållit kontrollen över tillgången.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser

och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.6 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9 från och med den 1 januari 2018, de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förklarade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringslivslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster.

2.7 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda tjänster i den löpande verksamheten. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.8 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden endast banktillgodohavanden. Redovisade banktillgodohavanden avser likvida medel i helägda dotterbolag samt kontrollerade bostadsrättsföreningar, men ej likvida medel i intressebolag. Härutöver tillkommer beviljad outnyttjad checkkredit.

2.9 AKTIEKAPITAL

Koncernens stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.10 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

2.11 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.12 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i rapporten över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatteskuld redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med

tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller avisats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjuten skatteskuld beräknas på skattepliktiga temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom för uppskjutna skatteskulder där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader avseende innehav i dotterföretag, redovisas endast i den omfattning det är sannolikt att den temporära skillnaden kommer att återföras i framtiden och det kommer att finnas skattepliktiga överskott som avdraget kan utnyttjas mot.

Uppskjutna skattefordringar och –skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.13 INTÄKTSREDOVISNING

Järngrinden har huvudsakligen tre intäktsflöden. Dessa är (1) försäljning av bostadsrättsprojekt till konsumenter, (2) försäljning av hyresbostadsprojekt till investerare och (3) hyresintäkter (se 2.14 Leasing).

Intäktsstandarden (IFRS 15) är uppbyggd på en femstegsmodell som behandlar alltifrån kundavtalet (steg 1) till när intäkten ska redovisas (steg 5).

Steg 1 – Identifiera kontrakt

Beroende på vilket intäktsflöde som Järngrinden analyserar kan detta vara ett kundavtal med en privatperson eller med en investerare.

Steg 2 – Identifiera de olika åtagandena

Kundavtalen som tecknas i steg 1 genererar en tillgång och en skuld hos Järngrinden. Järngrinden har ett distinkt prestationsåtagande och det är att leverera en bostad, de olika delmomenten i den processen ses inte som separata distinkta prestationsåtaganden.

Steg 3 – Fastställa transaktionspriset

Transaktionspriset är ett fastpris som finns angivet i kundavtalet. Enligt avtalet som tecknas i steg 1 ska kunderna betala in angivna förskott vid olika tidpunkter. Storleken och tidpunkten på förskotten skiljer sig mellan olika projekt. Förskottet är villkorat av att Järngrinden slutför sitt prestationsåtagande vilket innebär att det inte påverkar bedömningen gällande att det finns ett distinkt prestationsåtagande.

Steg 4 – Fördela transaktionspriset

Detta steg är inte applicerbart eftersom Järngrinden endast har ett prestationsåtagande.

Steg 5 – Redovisa en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt

Järngrinden redovisar en intäkt när prestationsåtagandet är uppfyllt vilket det är när bolaget har överfört kontrollen till köparen. Detta innebär att prestationsåtagande uppfylls vid en given tidpunkt vilket innebär att även intäkten redovisas vid en given tidpunkt. Detta gäller samtliga intäktsflöden.

Bostadsrättsprojekt för konsumenter

Järngrindens affärsmodell vid försäljning av bostadsrätter innebär att bolaget tecknar ett avtal med respektive bostadsrättsförening om uppförandet av bostaden. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader under posten Pågående Bostadsprojekt. Intäkter redovisas när bostadsrätterna är färdiga och tillträde har skett (nyckelöverlämning).

Bostadsprojekt för investerare

Försäljningen av hyresbostadsfastigheter till investerare redovisas vid tidpunkt då bindande kontrakt undertecknats med köparen. Dock förutsätts erhållit bygglov och tecknat entreprenadkontrakt med entreprenör.

Hyresintäkter

Hyresintäkter härstammar från koncernens förvaltningsfastigheter och redovisas löpande för den period lokaler nyttjas (se 2.14 Leasing).

2.14 LEASING

Koncernen leasar i huvudsak lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering

av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Vid första rapporten enligt IFRS har samtliga nyttjanderätter värderats till leasingkuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 2018-01-01.

Leasingkulden inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingkulden.
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasatagaren.

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i rapporten över totalresultat.

Optioner att förlänga och säga upp avtal
Option att förlänga avtal finns i koncernens leasingavtal gällande lokalförhyrning.

Koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal avseende förvaltningsfastigheter klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra samt tillkommande fastighetstjänster som inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och eventuella tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Hyresintäkter betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

2.15.1 Kortfristiga ersättningar

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i balansräkningen.

2.15.2 Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernföretagen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som kostnad i periodens resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under perioden.

2.16 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Järngrindens fastighetsinnehav och bostadsprojekt redovisas som omsättningstillgångar då avsikten är att sälja fastigheterna direkt vid färdigställande. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bostadsprojektet avser färdigställda bostäder, pågående bostadsprojekt, utvecklad mark och mark för framtida exploatering.

Järngrindens bostadsprojekt delas upp på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående bostadsprojekt
- Andelar i bostadsrättsföreningar

När ett byggprojekt startas sker en omklassificering från exploateringsfastighet till pågående bostadsprojekt. För att se fördelningen mellan de tre olika klassificeringarna se not 15.

2.16.1 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheterna består av mark- och byggrätter för framtida bostadsutvecklingsprojekt och aktiverade projektutvecklingskostnader. Fastigheter med uthyrda byggnader klassificeras som exploateringsfastigheter om avsikten med ägande är att fastigheten ska rivas eller byggas om. Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn till om projektutveckling ska ske eller om de ska säljas vidare. En investeringskalkyl ligger alltid till grund för värderingen av mark och byggnader med syfte att utvecklas. Kalkylen uppdateras löpande kopplat till förändringar i försäljningspris och kostnadsutvecklingen på marknaden men om behov uppstår kan även andra parametrar vägas in. I de fall positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall Järngrinden äger mark eller fastigheter sker aktivering löpande av utvecklingskostnader.

2.16.2 Pågående Bostadsprojekt

Vid byggstart omklassificeras värdet på mark och aktiverade utvecklingskostnader till pågående bostadsprojekt tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart. Pågående Bostadsprojekt utgörs i Järngrinden-koncernen av bostadsrättsföreningar under uppförande med bestämmande inflytande, samt helägda hyresrättsbostäder under uppförande som avses avyttras och därmed är en omsättningsfastighet. Pågående Bostadsprojekt innefattar även inflyttade men ännu ej överlämnade bostadsrättsföreningar.

2.16.3 Andelar i bostadsrättsföreningar

Koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man producerat bostäder. I förekommande fall redovisas dessa inköpta och ägda lägenheter som andelar i bostadsrättsföreningar.

2.17 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

NOT 3

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till antingen anskaffningsvärde eller verkligt värde. Järngrinden har valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket fastställts av externt värderingsföretag (Newsec Advice AB) baserat på fastighetersnas marknadsvärde. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av avkastningskrav bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förrentningskrav på jämförbara fastigheter. Not 13 Förvaltningsfastigheter innehåller mer detaljerad information om de bedömningar och antaganden som gjorts i samband med beräkning av verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter.

Konsolidering av Brf-projekt

Järngrinden har konsoliderat samtliga bostadsföreningar vilket innebär att det inte föreligger någon extern motpartsrisk innan slutkunden har tecknat något avtal. Detta innebär således att intäktsredovisningen sker när bostäderna är färdigställda och slutkunden har tillträtt.

Värdering av bostadsprojekt

Järngrinden värderar bolagets bostadsprojekt till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet har sin grund i ett antal antagande vilka innefattar bland annat försäljningspriser, produktionskostnader, avkastningskrav och hyresnivåer. Järngrinden följer löpande marknadsutvecklingen och prövar löpande tidigare antagande. Förändringen mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärdet är ofta marginellt. Om det sker en förändring i de tidigare antagandena kan detta leda till nedskrivning.

Garantiåtagande

Vid utgången av 2021 uppgick garantiavsättningarna till 0 kr (0 kr). Koncernen utfäster inga garantier för färdigställda projekt. Garantiåtaganden åligger entreprenören inom respektive entreprenadåtagande.

Borgensåtagande och garantiförpliktelser, rättstvister mm.

Vid utgången av 2021 förelåg inga rättstvister.

Känslighetsanalys- och riskanalys

Järngrinden analyserar sina respektive projekts risker utifrån säljförutsättningar, entreprenaderisk samt likviditetsrisk. Vidare simuleras risker och effekter på koncernnivå utifrån tänkbara scenarion för projekten.

Järngrinden följer också noggrant den marknad koncernen verkar på. Projektportföljen utvärderas alltid mot den allmänna konjunkturen, ränteutvecklingen och förutsättningarna för hushållens bostadsfinansiering. Analysen ligger till grund för bland annat val av upplåtelseform och projekttidpunkt, så att projektet uppnår en godtagbar risk.

NOT 4

Finansiell riskhantering

4.1 FINANSIELLA RISKFAKTORE

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig valutarisk då inga transaktioner, tillgångar eller skulder förekommer i utländsk valuta. Koncernen har inte heller några utländska dotterföretag. Koncernens externa finansiering utgörs av banklån. Det förekommer ingen obligationsfinansiering med tillhörande likviditets- och refinansieringsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Det förekommer att intressebolag inom koncernen använder sig av derivatinstrument i form av ränteswappar för att säkra ränterisk avseende kassaflödet i rörliga räntebetalningar hänförliga till koncernens upplåning.

(a) Marknadsrisk

(i) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar är kopplade till marknadsräntor och påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som löper med rörlig ränta. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning. I intresseföretag inom koncernen förekommer derivatinstrument i form av ränteswappar för att hantera ränterisken avseende rörliga räntebetalningar, det vill säga en kassaflödessäkring. I förekommande fall där räntederivat används ingår koncernen upplåning till rörlig ränta och swappar sedan denna till fast ränta. Långfristig upplåning till fast ränta utsätter inte koncernen för ränterisk. Koncernens långfristiga upplåning (skulder till kreditinstitut) sker i regel till bunden ränta med varierande löptid och förfallostruktur.

Koncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan

3-5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Instrument som används av koncernen
I det intressebolag där utestående ränteswappar förekommer, täcks 50,9% av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2021-12-31.

Derivatinstrument - ränteswappar	2021-12-31
Redovisat belopp	-1 638 878
Nominellt belopp	62 500 000
Förfallotidpunkt	2025-09-24

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 76 981 250 kronor (100 052 551 kr) och koncernens likvida medel till 376 043 367 kronor (79 970 289 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 192 453 kr (+/- 250 131 kr).

(b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar/hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimer fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp re-

gelbundet. Koncernen har en väldiversifierad fastighetsportfölj vars hyresgäster kännetecknas av väletablerade hyresgäster.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens beräkning av förväntade kreditförluster på kundfordringar/hyresfordringar uppgår till oväsentliga belopp och därmed har ingen justering gjorts i redovisningen.

(c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för sina kommersiella åtaganden. Likviditetsprognoser upprättas löpande för såväl koncernen som helhet som för respektive projekt. Ledningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande dotterföretag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, tillgängliggörs Koncernens likviditetsutrymme. Vid årets utgång uppgick koncernens likvida reserv till 376,0 mkr (80,0 mkr).

Outnyttjad checkkredit tillkommer om 15,0 mkr (15,0 mkr).

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och derivatinstrument (ränteswappar) som utgör finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena förutom för ränteswappar.

Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen. Ränteswappar som utgör finansiella skulder har inkluderats i tidsintervallet med dess verkliga värden eftersom de avtalsenliga förfallodagarna inte är väsentliga för att förstå tidpunkterna för kassaflödena.

Per 31 december 2021	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	10 059 750	168 066 572	22 215 000	1 050 000	9 987 500	211 378 822	211 378 822
Leasingskulder	509 004	1 570 016	1 814 581	3 017 900	1 680 000	8 591 501	7 976 578
Derivatinstrument (ränteswappar)	201 094	603 281	804 375	1 135 157	0	2 743 907	1 638 878
Leverantörsskulder	17 749 649	0	0	0	0	17 749 649	17 749 649
Övriga kortfristiga skulder	3 290 794	18 475 583	0	0	0	21 766 377	21 766 377
Summa	31 810 291	188 715 452	24 833 956	5 203 057	11 667 500	262 230 256	260 510 304

4.2 HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av nettoskuldssättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med eget kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel.

	31 december 2021	31 december 2020	31 december 2019
Total upplåning (not 22)	76 981 250	100 052 551	260 540 000
Avgår: likvida medel	-376 043 367	-79 970 289	-80 876 891
Nettoskuld	-299 062 117	20 082 262	179 663 109
Eget kapital	825 261 059	489 116 102	433 535 248
Totalt kapital	526 198 942	509 198 364	613 198 357
Nettoskuldssättningsgrad	-36,2%	4,1%	41,4%



NOT 5

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 31 december 2021.

Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021.

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	11 731 779			11 731 779
Onoterade aktier			303 000	303 000
Summa finansiella tillgångar	11 731 779		303 000	12 034 779

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020.

Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020.

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	8 437 966			8 437 966
Onoterade aktier			275 000	275 000
Summa finansiella tillgångar	8 437 966		275 000	8 712 966

Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument inkluderar:

- Verkligt värde för ränteswappar beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen.
- Värdering av onoterade andelar värderas genom ledningens uppföljning och bedömning. Om förändringar i det underliggande bolagets verksamhet har skett som bedöms påverka andelarnas värde, justeras värdeförändringen via resultatet. Vid bokslutstillfällena 2021-12-31 och 2020-12-31 bedöms andelarnas värde oförändrade.

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2021-01-01 – 2021-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2021-01-01	0	275 000	275 000
Förvärv	0	28 000	28 000
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	0
Utbetalning	0	0	0
Utgående balans	0	303 000	303 000
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut	0	0	0
Utgående balans 2021-12-31	0	303 000	303 000

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument på nivå 3 under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2020-01-01	0	275 000	275 000
Förvärv	0	0	0
Vinster och förluster redovisade i rapporten över totalresultat	0	0	0
Utbetalning	0	0	0
Utgående balans	0	275 000	275 000
Summa vinster och förluster under perioden redovisade i rapport över totalresultat, för skulder som innehas vid rapportperiodens slut.	0	0	0
Utgående balans 2020-12-31	0	275 000	275 000

Indata vid värdering till verkligt värde i nivå 3 och värderingsprocessen

Villkorad köpeskilling: Det verkliga värdet på överenskommelsen om villkorad köpeskilling baseras på ledningens bedömning om vad som sannolikt kommer att utbetalas givet villkoren i aktieöverlåtelseavtalet.

Onoterade aktier: Koncernen har ett onoterat aktieinnehav i InkInvest AB. Bolaget är ett investeringsbolag på initiativ av nio lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen sedan 2019 ett mindre onoterat aktieinnehav i Parkhallen i Borås AB.

NOT 6

Nettoomsättning

Intäkter

Då intäkter från externa parter rapporteras till verkställande direktör värderas de på samma sätt som i koncernens rapport över totalresultat.

Intäkter från externa kunder	2021	2020
Fastighetsutveckling	342 739 647	71 605 856
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	6 911 017	5 292 045
Övriga intäkter	4 050 873	2 642 110
Summa	353 701 537	79 540 011

Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. I beloppet ingår även debiterade projektutvecklingskostnader till delägda projekt avseende kostnader från egen organisation samt externa konsulter. Koncernen har under 2020 ändrat redovisningsprincip avseende fastighetsutveckling i helägda projekt till att ske enligt bruttoredovisning av intäkter och kostnader. Omräkning har skett retroaktivt av jämförelseåren 2019 och 2018.



NOT 7

Hyresintäkter

Nedan visas koncernens ägda andel av hyresintäkter från hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Majoriteten av fastigheter-na förvaltas genom intressebolag, varför koncernens redovisade hyresintäkter kan skilja sig väsentligt från koncernens sammanlagda hyresintäkter från hel- och delägda bolag. För att få en rättvisande bild av koncernens totala hyresintäkter återspeglar noten därför både hyresintäkter som i koncernen presenteras som hyresintäkter på egen rad i koncernens resultaträkning, samt hyresintäkter som redovisas inom ramen för intressebo-

lag på raden "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures".

Under året har resterande andelar i det fastighetsförvaltande bolaget ABCWB M 1-10 Fastighets AB förvärvats och fastigheten Minerva 1 utgör därmed en helägd förvaltningsfastighet. I Varberg har ett färdigställt bostadsprojekt med 26 trygghetsbostäder avyttrats. Det jämförbara fastighetsbeståndet har under året genererat cirka 1,7 mkr högre hyresintäkter än föregående år.

	2021			2020		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Utveckling Hyresintäkter						
Jämförbart bestånd	6 897 502	22 216 192	29 113 694	5 292 045	22 112 935	27 404 980
Förvärvade fastigheter	13 515	0	13 515	0	0	0
Sålda fastigheter	0	852 672	852 672	0	0	0
Färdigställda projektfastigheter	0	0	0	0	934 137	934 137
Hyresintäkter	6 911 017	23 068 864	29 979 881	5 292 045	23 047 072	28 339 117

	2021			2020		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori						
Kontor	4 342 060	2 629 143	6 971 203	3 642 206	2 921 524	6 563 730
Handel	0	9 461 521	9 461 521	0	9 276 967	9 276 967
Bostäder	0	852 672	852 672	0	934 137	934 137
Övrigt	2 568 957	10 125 528	12 694 485	1 649 839	9 914 444	11 564 283
Hyresintäkter	6 911 017	23 068 864	29 979 881	5 292 045	23 047 072	28 339 117

Av årets totala hyresintäkter om 29 979 881 kronor (28 339 117 kr) ingår variabla hyresintäkter om 2 844 826 kronor (2 584 584 kr). Samtliga hyresintäkter utgörs av kunder i Sverige och samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

Kontrakterade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt där koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal, med koncernen som leasegivare. Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9-12 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida sammanlagda minimileaseavgifter för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal avseende koncernens hel- och delägda förvaltningsfastigheter fördelas enligt nedan. Beloppen avser indexerad bashyra exklusive eventuella tillägg.

	2021-12-31			2020-12-31		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Minimileaseavgifter						
Inom 1 år	6 687 255	16 233 112	22 920 367	4 900 389	16 786 113	21 686 502
Mellan 1 och 5 år	7 266 042	55 620 144	62 886 186	7 960 927	41 241 899	49 202 826
Mer än 5 år	0	15 419 285	15 419 285	0	14 794 942	14 794 942
Summa	13 953 297	87 272 541	101 225 838	12 861 316	72 822 954	85 684 270

NOT 8

Ersättningar till anställda, m.m.

	2021	2020
Löner och andra ersättningar	12 877 037	12 006 445
Sociala avgifter	4 528 647	3 861 093
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 139 811	1 627 494
Summa ersättningar till anställda	19 545 495	17 495 032

	2021		2020	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 454 969 (1 336 360)	1 536 349 (445 340)	3 824 648 (1 674 000)	1 539 630 (364 438)
Övriga anställda	9 422 068 (1 952 180)	5 132 109 (1 694 471)	8 181 797 (1 541 300)	3 948 957 (1 263 056)
Koncernen totalt	12 877 037	6 668 458	12 006 445	5 488 587

Antalet anställda på balansdagen	2021	2020
Kvinnor	4	5
Män	9	7
Summa	13	12

	2021		2020	
Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	8	8	6	6
Varav styrelseledamöter	6	6	4	4
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2



NOT 9

Ersättningar till revisorerna

	2021	2020
PwC		
– Revisionsuppdraget	648 250	728 291
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	21 550	196 175
– Skatterådgivning	288 500	329 800
– Övriga tjänster	283 700	1 665 351
Summa	1 242 000	2 919 617

NOT 10

Inkomstskatt

	2021	2020
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-233 201	-37 102
Summa aktuell skatt	-233 201	-37 102
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	-3 086 457	-1 291 542
Summa uppskjuten skatt	-3 086 457	-1 291 542
Inkomstskatt	-3 319 658	-1 328 644

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av den svenska skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2021	2020
Resultat före skatt	94 644 658	67 897 180
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (21,4%)	-19 496 800	-14 529 997
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	21 472 437	18 159 194
Ej skattepliktig utdelning	3 663 754	0
Ej avdragsgilla kostnader	-4 078 926	-2 710 212
Räntenetto	974 545	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-792	-1 058
Förändring av underskottsavdrag	-5 857 730	-2 218 831
Effekt av ändrad skattesats	-2 189	-36 499
Temporära skillnader	6 043	8 759
Skattekostnad	-3 319 658	-1 328 644

Vägd genomsnittlig skattesats var 3,5% för räkenskapsåret 2021 (2,0%).

NOT 11

Innehav och investeringar i dotterföretag

Samtliga dotterföretag som direktägs av moderföretaget Järngrinden AB finns specificerade i moderföretagets tilläggsupplysningar not 34. I koncernen ingår följande koncernföretag per den 31 december 2021:

Namn	Org. nr	Registrerings- och verksamhetsland	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Sverige	Borås	100
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Sverige	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Sverige	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Sverige	Borås	100
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Sverige	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Sverige	Borås	100
J.G Fastighets AB	556655-7541	Sverige	Borås	100
Projekthus 55 AB	556973-5581	Sverige	Borås	100
Projekthus 70 AB	559346-1683	Sverige	Borås	100
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207-9155	Sverige	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Sverige	Borås	100
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Sverige	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Sverige	Borås	100
Projekthus Myntkatten i Borås AB	559018-6457	Sverige	Borås	100
Myntkatten Parkerings AB	559326-1497	Sverige	Borås	100
Braconierska villan AB	559070-2147	Sverige	Borås	100
Fristad Prästskog AB	559070-2154	Sverige	Borås	100
Projekthus 69 AB	559150-9764	Sverige	Borås	100
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Sverige	Falkenberg	100
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Sverige	Borås	100
Rundgången Fastighets KB	916835-4455	Sverige	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Sverige	Borås	91
Mölnadalstappen AB	559049-6146	Sverige	Göteborg	91

Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i samtliga dotterföretag skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

Under räkenskapsåret 2021 har koncernen förvärvat dotterföretaget Fastighetsbolaget Bollebygd M AB, samt resterande andelar i ABCWB M 1-10 Fastighets AB. Vidare har dotterföretagen Projekthus 70 AB och Myntkatten Parkerings AB bildats. Under räkenskapsåret har dotterföretaget Projekthus 67 AB avyttrats. ABCWB M 1-10 Fastighets AB har efter räkenskapsårets utgång namnändrats till Lilla Bro i Borås Fastighets AB.

NOT 12

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2021. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående andel	242 046 002	212 804 636	121 946 082
Aktieägartillskott	13 691 336	28 592 944	39 438 956
Förvärv	7 838 332	0	702 433
Försäljningar	-8 337 841	-39 968	0
Andel av årets resultat efter skatt	22 178 967	33 832 490	52 717 165
Utdelning	-9 750 000	-33 144 100	-2 000 000
Omklassificering	-3 293 909	0	0
Utgående andel	264 372 887	242 046 002	212 804 636



Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2021	Ägarandel % 2020	Karaktären av före- tagets förbindelse
Givestment Holding i Borås AB	Borås	0	49	Intresseföretag
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	33,33	33,33	Intresseföretag
Projekthus 10 i Borås AB	Borås	0	38	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 1	Malmö	33,33	0	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 2	Malmö	33,33	0	Intresseföretag
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Sotenäs	50	0	Joint venture
Mark & Exploatering i Borås AB	Borås	50	50	Joint venture
WBME Holding i Varberg AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Bergdalen AB	Borås	50	50	Joint venture
AB Ulricehamn Australien 3	Borås	0	50	Joint venture
NewCo Breared AB	Svenljunga	50	50	Joint venture
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Borås	100	50	Joint venture
Pallas 1 Fastighets AB	Borås	50	50	Joint venture
GenJärn Borås Holding AB	Stockholm	50	50	Joint venture
CFJ Kontraktsbolag AB	Borås	50	50	Joint venture
JärnSpiran Holding AB	Borås	50	50	Joint venture
Tegelbrukstället AB	Borås	50	50	Joint venture
Projekthus Teleborg AB	Borås	50	0	Joint venture

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2021	Redovisat värde 2020
Givestment Holding i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	0	2 339 000
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	902 006	978 007
Projekthus 10 i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	0	300 225
AB Kvarteret Ankan 1	Kapitalandelsmetoden	34 999	0
AB Kvarteret Ankan 2	Kapitalandelsmetoden	34 999	0
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	7 574 987	0
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	5 931 100	1 710 522
WBME Holding i Varberg AB	Kapitalandelsmetoden	1 683 497	11 332 386
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	37 632 918	24 360 503
AB Ulricehamn Australien 3	Kapitalandelsmetoden	0	1 424 031
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	42 749 432	34 112 968
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	0	7 300 519
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	114 550 064	113 644 300
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	45 456 792	36 803 895
CFJ Kontraktsbolag AB	Kapitalandelsmetoden	251 695	277 361
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	843 277	793 433
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 702 658	6 668 852
Projekthus Teleborg AB	Kapitalandelsmetoden	24 463	0
Andelar i intressebolag		264 372 887	242 046 002

Åtaganden och eventualförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures	2021	2020
<i>Åtaganden – joint ventures</i>		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	0	0
<i>Eventualförpliktelser – intresseföretag</i>		
Andel av eventualförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	36 599 930	40 969 960
	36 599 930	40 969 960

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag och joint venture

Nedan tabell visar finansiell information i sammandrag för joint venture-bolag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-bolag och inte Järngrinden AB:s andel av dessa belopp. De har justerats för att åter-spegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Tillgångarna i koncernen Pallas 1 Fastighets AB består dels av en kommersiell fastighet med hyresintäkter som redovisas nedan och dels en påbörjad projektfastighet, Pallas Tower. Nedlagda kostnader i projektfastigheten Pallas Tower uppgår till ca 65 mkr.

Anläggningstillgångarna i koncernen GenJärn Borås Holding AB består av två kommersiella fastigheter med hyresintäkter som redovisas nedan. Fastigheterna innehåller dessutom utvecklingsbar mark för bostäder.

Balansräkning i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Anläggningstillgångar	415 528 613	488 175 846	247 276 848	231 829 450
Omsättningstillgångar	70 928 161	7 533 398	7 905 683	2 435 388
Summa Tillgångar	486 456 774	495 709 244	255 182 531	234 264 838
Långfristiga skulder	233 949 540	245 749 780	117 440 000	124 968 333
Kortfristiga skulder	21 485 518	22 396 701	11 304 586	8 672 691
Avsättningar	1 056 862	274 163	31 191 027	27 016 023
Summa Skulder	256 491 920	268 420 644	159 935 613	160 657 047
Nettotillgångar	229 964 854	227 288 600	95 246 918	73 607 791


Avstämning mot redovisade värden

Ingående nettotillgångar 1 januari	227 288 600	225 351 090	73 607 791	70 066 808
Förändring aktieägartillskott	0	6 000 000	0	-5 333 333
Resultat för perioden	1 811 528	-4 062 490	17 305 794	8 874 316
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	229 100 128	227 288 600	90 913 585	73 607 791
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	114 550 064	113 644 300	45 456 792	36 803 895
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	114 550 064	113 644 300	45 456 792	36 803 895

Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter	27 610 495	24 758 908	16 078 440	15 440 106
Rörelsekostnader	-9 258 741	-8 411 033	-5 959 263	-3 874 587
Driftnetto	18 351 754	16 347 905	10 119 177	11 565 519
Administrationskostnader	-1 301 215	-856 408	-440 241	-440 793
Rörelseresultat	17 050 539	15 491 497	9 678 936	11 124 726
Värdeförändring fastighet	-12 059 474	-10 897 769	14 886 344	4 382 577
Finansiella kostnader	-1 784 767	-5 928 453	-2 602 584	-3 730 510
Resultat för perioden	3 206 298	-1 334 725	21 962 696	11 776 793
Skatt och uppskjuten skatt	-1 394 770	-2 727 765	-4 656 902	-2 902 477
Summa resultat	1 811 528	-4 062 490	17 305 794	8 874 316

Finansiell information i sammandrag för resterande intresseföretag och joint ventures

Utöver innehaven i intresseföretagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett flertal övriga intresseföretag, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2021	2020	2019
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	104 366 030	91 597 807	65 095 685
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:			
Resultat från kvarvarande verksamheter	12 620 306	31 426 578	45 695 736
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat	12 620 306	31 426 578	45 695 736

Totalresultat från kvarvarande verksamheter härstammar i huvudsak från resultat från projektutvecklingsverksamhet i intressebolag, varpå resultaten kan variera över tid utifrån projektaktivitet i allmänhet och när projekt färdigställs i enlighet med completed contract i synnerhet.

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

Järngrinden redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Helägda förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen som "Förvaltningsfastigheter helägda" och förändringar i helägda förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i rapporten över totalresultat som "Värdet förändringar helägda förvaltningsfastigheter". Förändringar i delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde ingår i "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures". Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2021-12-31 av 8 stycken helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 6 stycken genom intressebolag, vilka i allt väsentligt hyrs ut

till bolag som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandel, samhällsfunktioner, kontor, handel och restaurang. Koncernen innehar också förvaltningsfastigheter som i dagsläget inte genererar hyresintäkter, men som förväntas ge avkastning på sikt genom utveckling för intern förvaltning. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. I posten förvaltningsfastigheter i balansräkningen inkluderas även byggrätter där avsikten är att uppföra nya och/eller utveckla befintliga förvaltningsfastigheter. Av nedanstående tabell framgår förändringen av de helägda förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	97 904 714	279 138 267	219 688 847
Förvärv av fastigheter	53 503 843	0	43 125 349
Investeringar i befintliga fastigheter	0	0	3 998 776
Avyttringar	0	-176 102 978	-5 188 847
Omklassificeringar	0	-29 623 120	0
Avskrivningar och uppskrivningar genom förvärv av dotterbolag	1 451 505	0	0
Värdeförändring netto	9 650 000	24 492 545	17 514 142
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	162 510 062	97 904 714	279 138 267
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	360 300 000	428 300 000	449 389 900
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	522 810 062	526 204 714	728 528 167

Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 145 835 000 kronor (125 835 000 kronor). Se även not 23 *Ställda säkerheter*.

Väsentliga åtaganden

Koncernen har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar. Koncernen har per 2021-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.



Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten	2021	2020
Hysesintäkter	29 979 881	28 339 117
Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter	6 911 017	5 292 045
Fastighetskostnader	-8 053 003	-7 325 544
Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter	-1 225 939	-577 360
Driftöverskott	21 926 878	21 013 573
Överskottsgrad	73%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 684 558	-1 839 317
Rörelseresultat	20 242 320	19 174 256
Finansnetto	-5 284 152	-5 875 258
Förvaltningsresultat	14 958 168	13 298 998
Värdetförändringar	11 832 748	-526 765
Varav värdetförändringar från helägda förvaltningsfastigheter	9 650 000	1 869 425
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	26 790 916	12 772 233

Se not 7 Hyresintäkter avseende hyresintäkternas fördelning, samt framtida kontrakterade hyresintäkter.

Beräkning av verkligt värde
Värderingsmetod

Värdering av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter har utförts av externt värderingsföretag, Newsec Advice AB har likt tidigare år anlåtts för uppdraget. Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Värdena har bedömts med stöd av marknadsanpassade kassaflödeskal-

kyler i vilken man genom simulering av framtida intäkter och kostnader analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Nedan avsedda värderingsobjekt innefattar hel- och delägda förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Fastigheterna är av olika kategorier. Inga bostadsfastigheter innefattas per 2021-12-31.

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	Viktat medelvärde
Hyresintäkter kr/kvm	1 953
Vakans	4,8%
Fastighetskostnader kr/kvm	365

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,3% - 7,0%	5,4%
Diskonteringsränta	4,0% - 9,1%	7,3%

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-28 000 000 / +33 600 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5%	-41 800 000 / +45 300 000
Marknadshyra	+/- 5%	+39 900 000 / -39 900 000
Långsiktig vakans	+/- 5%	-9 400 000 / +9 400 000

Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 *Beräkning av samt upplysning om verkligt värde* avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.



NOT 14

Materiella anläggningstillgångar

	Inventarier	Vindkraftverk
Per 31 december 2019		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Akkumulerade avskrivningar	-1 564 686	-23 664 631
Redovisat värde	5 934 433	22 474 119
Räkenskapsåret 2020		
Ingående redovisat värde	5 934 433	22 474 119
Årets anskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-589 124	-1 205 550
Utgående redovisat värde	5 345 309	21 268 569
Per 31 december 2020		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-2 153 810	-24 870 181
Redovisat värde	5 345 309	21 268 569
Räkenskapsåret 2021		
Ingående redovisat värde	5 345 309	21 268 569
Årets anskaffningar	181 250	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-597 249	-1 205 550
Utgående redovisat värde	4 929 310	20 063 019
Per 31 december 2021		
Anskaffningsvärde	7 680 368	46 138 750
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-2 751 059	-26 075 731
Redovisat värde	4 929 310	20 063 019



NOT 15

Bostadsprojekt

2020	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	30 074 590	354 866 234	1 085 060	386 025 884
Investeringar	8 182 099	160 944 021	0	169 126 120
Avyttringar	0	-186 629 500	0	-186 629 500
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2020	38 256 689	329 180 755	1 085 060	368 522 504
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	0	0
Avyttringar	0	0	0	0
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	0	0	0	0
Restvärde vid årets början	30 074 590	354 866 234	1 085 060	386 025 884
Restvärde vid årets slut	38 256 689	329 180 755	1 085 060	368 522 504
2021	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	38 256 689	329 180 755	1 085 060	368 522 504
Investeringar	7 188	171 391 971	2 385 148	173 784 307
Avyttringar	0	-315 399 000	0	-315 399 000
Omklassificeringar	-9 475 000	9 475 000	0	0
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2021	28 788 877	194 648 726	3 470 208	226 907 811
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	0	0	0	0
Avyttringar	0	0	0	0
Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut	0	0	0	0
Restvärde vid årets början	38 256 689	329 180 755	1 085 060	368 522 504
Restvärde vid årets slut	28 788 877	194 648 726	3 470 208	226 907 811

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i lager", vilka vid bokslutstillfället 2021-12-31 uppgår till 1 st till ett värde av 3 470 208 kr (1 st, 1 085 060 kr).

I Pågående bostadsprojekt ingår per 2021-12-31 nedlagda kostnader i Brf Nivå i Borås om 12 399 238 kr (0 kr), samt i hyresrättsprojekten Enedalshöjden i Borås om 111 418 693 (13 993 004 kr) och Fristad Prästskog i Borås om 59 320 557 (0 kr). Avyttringar under året avser Brf Grönskan i Göteborg, -315 399 000 kr.

NOT 16

Finansiella instrument per kategori

2020-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8 712 966	0
Kundfordringar	0	562 024
Fordringar hos intresseföretag	0	3 755 672
Övriga kortfristiga fordringar	0	41 737 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	964 056
Likvida medel	0	79 970 289
Summa	8 712 966	126 989 203

2020-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	2 946 160
Skulder till kreditinstitut	0	100 052 551
Byggnadskreditiv	0	179 253 564
Övriga långfristiga skulder	0	29 453 918
Övriga kortfristiga skulder	0	80 471 329
Summa	0	392 177 522



2021-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12 034 779	0
Kundfordringar	0	2 175 276
Fordringar hos intresseföretag	0	2 735 216
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 764 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 723 326
Likvida medel	0	376 043 367
Summa	12 034 779	409 441 935

2021-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	17 733 742
Skulder till kreditinstitut	0	76 981 250
Byggnadskreditiv	0	134 397 572
Övriga långfristiga skulder	0	7 727 252
Övriga kortfristiga skulder	0	21 766 375
Summa	0	258 606 191

NOT 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	1 723 326	964 056	1 704 366
Totalt	1 723 326	964 056	1 704 366

NOT 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 265 160	1 507 510	4 638 606
Förutbetalda projektintäkter	9 738 519	19 207 828	18 322 776
Upplupna räntekostnader	556 385	95 491	1 112 703
Upplupna löner och sociala kostnader	2 166 388	3 692 870	2 131 937
Övriga upplupna kostnader	1 233 408	140 261	687 652
Totalt	15 959 860	24 643 960	26 893 674

NOT 19

Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	376 043 367	79 970 289	80 876 891
Totalt	376 043 367	79 970 289	80 876 891

I ovanstående banktillgodohavanden ingår ej koncernens andel av likvida medel i intressebolag.
Härutöver tillkommer en för koncernen outnyttjad checkkredit om 15,0 mkr (15,0 mkr).

NOT 20

Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2021 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr.

Under det gångna räkenskapsåret, 1 januari 2021 till 31 december 2021, har 7 772 stamaktier emitterats genom en riktad, kontant nyemission. Vidare har under året 1 st preferensaktie emitterats och åter dragits in genom inlösen av den utgivna preferensaktien. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.



NOT 21

Uppskjuten inkomstskatt

Förändring i uppskjutna skatteskulder under året, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

Uppskjutna skatteskulder	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Per 1 januari	5 312 721	18 512 455	14 058 823
Redovisat i resultaträkningen	3 086 457	1 291 542	4 378 304
Ombokat från uppskjutna skattefordringar	0	0	0
Genom förvärv	-25 872	0	75 328
Genom avyttring	0	-14 491 276	0
Uppskjutna skatteskulder UB	8 373 306	5 312 721	18 512 455
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

Uppskjutna skatteskulder:

– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	8 373 306	5 312 721	18 512 455
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	0	0	0

Uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastigheter avser temporära skillnader mellan verkligt värde och justerat skattemässigt värde. Justeringsbeloppet utgörs av skillnaden mellan fastighetens redovisade anskaffningsvärde vid förvärvstidpunkten, efter avdrag för skatterabatt, och fastigheternas skattemässiga värde vid förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 044	5 229 855
Ombokat till uppskjutna skatteskulder	0	0	-811
Redovisat i årets resultat	0	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	5 229 044	5 229 044	5 229 044
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

Uppskjutna skattefordringar:

– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader	5 229 044	5 229 044	5 229 044
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas inom 12 månader	0	0	0

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 159 926 490 kronor per den 31 december 2021 (31 december 2020: 133 784 328 kronor, 31 december 2019: 127 771 585 kronor). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 22

Upplåning

Koncernens skulder till kreditinstitut belöper med rörlig ränta. Anskaffningsvärdet motsvarar verkligt värde. För förfallostruktur, se not 4.1.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig upplåning			
Skulder till kreditinstitut	65 932 250	62 637 551	202 955 000
Övriga räntebärande skulder	0	0	13 900 000
Skulder till ägarna	0	0	0
Summa långfristig upplåning	65 932 250	62 637 551	216 855 000
Kortfristig upplåning			
Skulder till kreditinstitut	11 049 000	37 415 000	3 685 000
Övriga räntebärande skulder	0	0	10 000 000
Skulder till ägarna	0	0	30 000 000
Summa kortfristig upplåning	11 049 000	37 415 000	43 685 000
Summa upplåning	76 981 250	100 052 551	260 540 000

Byggnadskreditiv

Projekt	2020-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2020-12-31
Brf Loft 46	45 431 202	0	-45 431 202	0
Brf Grönskan	66 257 990	112 995 574	0	179 253 564
Summa Byggnadskreditiv	111 689 192	112 995 574	-45 431 202	179 253 564
Projekt	2021-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2021-12-31
Brf Grönskan	179 253 564	2 492 261	-181 745 825	0
Enedalshöjden HR	0	99 983 598	0	99 983 598
Fristad Prästskog HR	0	34 413 974	0	34 413 974
Summa Byggnadskreditiv	179 253 564	136 889 833	-181 745 825	134 397 572



NOT 23

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	145 835 000	125 835 000	161 735 000
Aktier i dotterföretag	308 918 445	359 894 441	437 727 518
Aktier i intresseföretag	113 644 300	113 644 300	112 675 545
Totalt	568 397 745	599 373 741	712 138 063
Eventualförpliktelser			
Begränsad borgen för Givestment Holding i Borås AB	0	1 470 000	1 470 000
Begränsad borgen för Breared Projektutveckling 1 AB	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Begränsad borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Marmor 4 i Varberg AB	0	16 000 000	19 000 000
Begränsad borgen för Projekthus 51, 52, 53, Netsö AB	0	0	5 000 000
Begränsad borgen för Pallas 1 Fastighets AB	5 999 930	11 999 960	11 999 960
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000	0
Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB	19 100 000	0	0
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0	23 205 421
Totalt	36 599 930	40 969 960	67 175 381

NOT 24

Leasing

Leasade tillgångar redovisas i en separat post i balansräkningen benämnd Nyttjanderätter. Nedan presenteras upplysningar om dessa leasingavtal.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt			
Kontor	4 939 582	6 174 478	7 409 374
Fordon	1 118 028	963 672	1 106 407
Markarrende vindkraftverk	2 153 772	2 273 426	2 393 080
Summa	8 211 382	9 411 576	10 908 861
Leasingskulder			
Långfristiga	6 027 252	7 306 467	8 698 464
Kortfristiga	1 949 326	1 817 258	1 854 332
Summa	7 976 578	9 123 725	10 552 796

Redovisade belopp i resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2021	2020
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-718 335	-675 263
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-159 354	-180 376
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal eller leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i administrationskostnader)	0	0
Summa	-2 232 239	-2 210 189

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 180 tkr under 2021, och 2 145 tkr under 2020.

NOT 25

Närstående

Patrik Ivarson och Genova Property Group AB (publ) äger 50% vardera av moderföretagets aktier och har betydande inflytande över koncernen. Närstående parter är samtliga dotterföretag inom koncernen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

Inför ägarförändring i koncernen har intressebolagsandelar avseende Givestment Holding i Borås AB avyttrats till närstående till bokfört värde.

Följande transaktioner har skett med närstående:		2021	2020
Försäljning av tjänster			
Försäljning av tjänster		0	0
Summa		0	0
Köp av tjänster			
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå		967 671	903 927
Ulf Öjerklint Advokatbyrå		234 251	1 670 875
Summa		1 201 922	2 574 802
Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster			
	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar på närstående:		0	0
Skulder till närstående:			
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå		68 365	49 825
Ulf Öjerklint Advokatbyrå		42 000	161 250
Summa		110 356	211 075
		394 925	



<i>Lån från närstående</i>	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Lån från Kopparåsen Invest AB</i>			
Vid årets början	4 167 766	3 997 203	0
Lån som upptagits under året	1 700 000	0	3 900 000
Amorterade belopp	-3 900 000	0	0
Räntekostnader	69 069	170 563	97 203
Utbetald ränta	-280 525	0	0
Vid årets slut	1 756 310	4 167 766	3 997 203
<i>Lån från Patrik Ivarson</i>			
Vid årets början	0	30 000 000	30 000 000
Lån som upptagits under året	0	0	0
Amorterade belopp	0	-30 000 000	0
Räntekostnader	0	0	0
Utbetald ränta	0	0	0
Vid årets slut	0	0	30 000 000

NOT 26

Värdeförändringar fastigheter

	2021	2020
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter, orealiserad	9 650 000	1 869 425
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter, realiserad	0	14 278 186
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	0	22 623 120
Summa	9 650 000	38 770 731

Koncernens realiserade värdeförändringar avser värdeutveckling på koncernens befintliga bestånd av helägda förvaltningsfastigheter till följd av årlig omvärdering till dess aktuella marknadsvärde.

Koncernens realiserade värdeförändring avser avyttring av helägda förvaltningsfastigheter. Under 2020 avyttrades fastigheten Saturnus 14 i Borås.

Värdeförändring i helägda förvaltningsfastigheter under byggnation avser orealiserad värdeförändring hänförligt till projektets förväntade marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för projektets bedömda anskaffningskostnad. Värdeförändringen under 2020 avser det pågående hyresrättsprojektet Enedalshöjden i Borås, som under året klassificerats om från förvaltningsfastighet (anläggningstillgång) till pågående bostadsprojekt (omsättningstillgång).

NOT 27

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	2021	2020
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	21 080 441	31 139 881
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	6 857 895	2 688 858
Resultat från andelar i intresseföretag	27 938 336	33 828 739

NOT 28

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2020-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2020-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	216 855 000	1 581 301	-13 900 000	-104 483 750	-37 415 000	0	62 637 551
Byggnadskreditiv	111 689 192	112 995 574	0	-45 431 202	0	0	179 253 564
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	107 025 249	15 000 000	0	0	-85 695 000	-6 876 331	29 453 918
Summa	435 569 441	129 576 875	-13 900 000	-149 914 952	-123 110 000	-6 876 331	271 345 033
Kortfristiga räntebärande skulder	13 685 000	0	-13 685 000	0	37 415 000	0	37 415 000
Summa	13 685 000	0	-13 685 000	0	37 415 000	0	37 415 000

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2021-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	62 637 551	0	0	15 834 000	-12 539 301	0	65 932 250
Byggnadskreditiv	179 253 564	132 816 271	0	-179 253 564	1 581 301	0	134 397 572
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	29 453 918	1 700 000	-9 809 944	9 809 944	-15 000 000	-8 426 666	7 727 252
Summa	271 345 033	134 516 271	-9 809 944	-153 609 620	-25 958 000	-8 426 666	208 057 074
Kortfristiga räntebärande skulder	37 415 000	0	-37 688 000	364 000	10 958 000	0	11 049 000
Summa	37 415 000	0	-37 688 000	364 000	10 958 000	0	11 049 000



NOT 29

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021	2020
Förändring avsättningar	-7 147 451	-5 484 334
Avskrivningar	1 802 799	1 794 674
Realisationsresultat	0	-9 965 443
Förändring lång leasingskuld	-1 279 215	-1 391 997
Totalt	-6 623 867	-15 047 100

NOT 30

Finansnetto

	2021	2020
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	317 342	642 420
Övriga ränteintäkter	270 687	1 301 835
Summa	588 029	1 944 255
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-1 447 823	-2 011 347
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, intresseföretag	-230 137	-126 051
Övriga räntekostnader	-37 709	-334 770
Räntekostnader, leasing	-159 354	-180 376
Summa	-1 875 023	-2 652 544
Finansnetto	-1 286 994	-708 289

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 31

Ersättningar till anställda m.m.

Sedan oktober 2020 har Järngrinden AB anställda varpå löner och andra ersättningar uppkommit för perioden.

Ersättningar till anställda	2021	2020
Löner och andra ersättningar	5 313 787	1 133 810
Sociala avgifter	1 620 764	354 949
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 013 352	531 784
Summa	7 947 903	2 020 543

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 454 969 (1 336 360)	1 536 349 (445 340)	719 139 (174 000)	310 218 (85 094)
Övriga anställda	1 858 818 (669 680)	1 097 767 (568 012)	414 671 (149 000)	576 515 (446 690)
Koncernen totalt	5 313 787	2 634 116	1 133 810	886 733

Antalet anställda på balansdagen	2021	2020
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	8	8	6	6
Varav styrelseledamöter	6	6	4	4
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2



NOT 32

Ersättningar till revisorerna

	2021	2020
PwC		
– Revisionsuppdraget	87 500	223 875
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	9 750	136 625
– Skatterådgivning	134 250	0
– Övriga tjänster	267 625	46 875
Summa	499 125	407 375

NOT 33

Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2021	2020
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Justeringsavseende tidigare år	0	0
Summa aktuell skatt	0	0

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesats för resultaten i moderföretaget enligt följande:

	2021	2020
Resultat före skatt	15 058 599	135 464 940
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (21,4%)	-3 102 071	-28 989 497
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktig utdelning	3 090 000	29 307 300
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-128 424	-60 669
Räntenetto	984 435	0
Förändring av underskottsavdrag	-843 940	257 134
Summa redovisad skatt	0	0

NOT 34

Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000	185 900 000
Förvärv av dotterföretag	0	0	0
Avyttringar	0	0	0
Återföring nedskrivningar	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000	185 900 000

Moderbolaget Järngrinden AB direktäger dotterbolagen Järngrinden Fastighets AB, org.nr 556872-7860, samt Järngrinden Projektutveckling AB, org.nr. 556655-9281. För ytterligare information om andelar i koncernföretag se not 11 i koncernredovisningen.

NOT 35

Andelar i intressebolag

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 570 000	2 570 000	2 570 000
Förvärv av intressebolag	7 780 000	0	0
Avyttringar	-2 570 000	0	0
Nedskrivning av andelar	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 780 000	2 570 000	2 570 000

För ytterligare information om andelar i intressebolag se not 12 i koncernredovisningen.

NOT 36

Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 083 450	9 938 450	9 913 450
Förvärv	28 000	5 145 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 111 450	15 083 450	9 938 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450	-9 273 450
Återförd nedskrivning	0	0	0
Årets nedskrivning	0	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450	-9 273 450
Redovisat värde vid årets slut	5 838 000	5 810 000	665 000



	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Bokfört värde:			
Genova Property Group AB	2 925 000	2 925 000	0
Fortinova Fastigheter AB	2 220 000	2 220 000	0
Scandinavian Enviro Systems AB	390 000	390 000	390 000
InkInvest AB	278 000	250 000	250 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000	25 000
Summa	5 838 000	5 810 000	665 000

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 12 034 779 kr (8 712 966 kr).
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

NOT 37

Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående avsättningar	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 400 000	2 400 000	2 400 000

NOT 38

Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	254 481 323	2 191 264	272 026
Totalt	254 481 323	2 191 264	272 026

Härutöver tillkommer en outnyttjad checkkredit om 5,0 mkr (5,0 mkr).

NOT 39

Aktiekapital

För information om aktiekapital se not 20 i koncernredovisningen.

NOT 40

Närstående

Inför ägarförändring i koncernen har intressebolagsandelar avseende Givestment Holding i Borås AB avyttrats till bokfört värde. Inga andra transaktioner har genomförts på annat än marknadsmässiga villkor med närstående.

Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernföretag

Moderbolaget har sedan oktober 2020 anställda. Inköp från koncernföretag har skett under 2021 avseende kontorsomkostnader 559 539 kr (142 158 kr). Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2021 (0 kr).

<i>Fordringar och skulder vid årets slut</i>	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	189 888 829	173 527 782
Järngrinden Projektutveckling AB	73 652 851	80 962 825
Skulder till närstående:		
Järngrinden Projektutveckling AB	0	0

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättningar till ledande befattningshavare har påverkat resultatet i moderbolaget Järngrinden AB. Se upplysning om ersättningar i not 31.

NOT 41

Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Anticiperad utdelning	15 000 000	136 950 000
Totalt	15 000 000	136 950 000

NOT 42

Finansnetto

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	4 801 073	2 652 507
Ränteintäkter, intresseföretag	6 833	11 281
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	4 807 906	2 663 788
Räntekostnader, banklån	0	0
Nedskrivning lånefordran	0	-150 000
Övriga finansiella kostnader	-28 495	-156 412
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-28 495	-306 412
Finansnetto	4 779 411	2 357 376



NOT 43

Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Generell borgen för dotterföretag	51 793 750	78 073 750
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	0	66 257 990
Generell borgen för intresseföretag	17 499 930	40 969 960
Totalt	69 293 680	185 301 700

NOT 44

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterföretag	185 900 000	185 900 000
Totalt	185 900 000	185 900 000

NOT 45

Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	9 350 000	12 546 000
Lämnade koncernbidrag	-2 100 000	-12 546 000
Totalt	7 250 000	0

NOT 46

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	654 267	1 049 276	0
Totalt	716 767	1 111 777	62 500

NOT 47

Händelser efter balansdagen

Koncernens verksamhet bedrivs genom dess koncern- och intressebolag. Förutom nedan nämnda omvärldsrisker har moderbolaget Järngrinden AB inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Järngrinden bevakar händelseutvecklingen i Rysslands krig mot Ukraina och beaktar de effekter för verksamhetens ekonomi och produktion som omvärldsläget skulle kunna medföra. I detta skede är påverkan på verksamheten begränsad.





Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2022-04-27 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redo-

visningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Borås 2022-04-27

Jens Gentzel
Ordförande

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Styrelseledamot

Henrik Sandström
Styrelseledamot

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Tobias Johannesson
Vice verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz
Auktoriserad revisor

VI PÅ JÄRNGRINDEN



PATRIK IVARSON
VD



TOBIAS JOHANNESSEN
Vice VD



HANS NILSSON
Byggchef



PÄR THURESON
Ekonomichef



PETRA HEDBLOM
Marknadschef



ANDERS BOTHÉN
VD Järngrinden Logistikbyggnader



DANIEL LÖVGREN
Projektansvarig, affärsutveckling



MARTIN FRITZELL
Affärsutveckling



MATHILDA FREIDLITZ
Marknadskommunikatör



MAGDALENA ÅKESSON
Projektansvarig



DAVID WAGISTRÖM
Projektansvarig



JOHAN SÄRÉN
Controller



KICKI LINUSSON
Redovisningsekonom



LARS IVARSON
Fastighetsansvarig

STYRELSEN



JENS GENTZEL

Ordförande

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Jag är advokat och delägare i en advokatbyrå sedan flera år tillbaka och arbetar i huvudsak med fastighetsrättsliga uppdrag som specialitet. Under åren har jag medverkat i flera större projekt inom fastighetsutveckling och nybyggnation avseende bostäder, handel, logistik och andra kommersiella fastigheter. Vidare sitter jag även med i ett antal styrelser.

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden är ett bolag med härlig och kompetent personal, och mycket god kontroll och styrning. Här brinner man för att göra sunda affärer och med sin professionalitet är man en seriös aktör inom fastighetsutveckling.

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Järngrinden kommer att fortsätta utveckla fastigheter i samma goda anda som tidigare, men med det tillskott som skett av såväl kapital som kompetens kommer bolagets utveckling och flexibilitet att öka ytterligare, med möjlighet att avyttra eller behålla fastigheter i egen portfölj. Järngrinden är väl rustat för det marknadsläge som råder.



HENRIK SANDSTRÖM

Styrelseledamot

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Via tidigare anställningar på Capital Markets CBRE Sweden har jag erfarenhet av transaktioner och förvaltning. Därtill har jag arbetat som fastighetschef på Fabege för fastighetsbeståndet i Solna Business Park.

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden är ett gediget och välskött företag med en mycket kompetent organisation. Genom aktiv affärs- och projektverksamhet med hög genomförandekraft är Järngrinden en framstående aktör på marknaden.

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Det gäller att fortsätta på inslagen bana: att utveckla kvalitativa bostäder för människor att bo och trivas i. Till det, addera strategiska investeringar med kommersiella inslag samt utveckla fastighetsportföljen för egen långsiktig förvaltning.



MICHAEL MOSCHEWITZ

Styrelseledamot

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Magisterexamen i ekonomi och finans, följt av juridikstudier på Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance och finanschef på Oscar Properties Holding AB (publ).

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden är ett fantastiskt bolag som brinner för ett långsiktigt värdeskapande samt har ett gediget kunnande att producera framtidens boende. De har ett personligt engagemang och tar ett stort samhällsansvar i allt dom tar sig an. De uppför genomtänkta, vackra byggnader med god arkitektur där människan är i fokus.

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Järngrindens styrka är dess flexibilitet som tillåter dem att styra om och anpassa verksamheten efter rådande marknadsläge. Med en solid finansiell grund ser framtiden lovande ut för en fortsatt positiv tillväxt.



ANDREAS ENESKJÖLD

Styrelseledamot

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Utbildad civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Partner i Genova Property Group sedan 2006 och VD mellan 2014–2017. Grundare och tidigare VD i Nordier Property Group AB (nu Novier AB). Grundare och ägare av Manacor Group AB och Manacor Capital AB inklusive dotterbolagen Holocen AB och Stadsnyckeln AB. Tidigare varit partner i Stronghold (Newsec).

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Välskött fastighets- och bostadsutvecklare med fokus på västra Sverige. Organisationen är välbyggd, kompetent och har en lång historia inom bygg- och fastighetsutveckling. Pålitlig aktör!

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Genom förvärvet av 50% av Järngrinden tillfördes bolaget ordentligt med kapital. Bolaget har nu helt andra muskler att utveckla verksamheten framgent. Jag ser framför mig en jämn och stark tillväxt och med det positiva utsikter.

STYRELSEN



TOBIAS JOHANNESSEN

Vice verkställande direktör

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

2010 började jag arbeta med bygg- och projektledning på Ramböll Sverige AB, efter ekonomexamen. 2015 började jag min anställning på Järngrinden och genom åren har jag haft roller som Projektansvarig och Transaktionsansvarig. Sedan hösten 2018 är jag vice VD.

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Järngrinden kännetecknas av kompetenta medarbetare, öppenhet och en fin historik inom fastighetsutveckling. Järngrinden skall alltid uppfattas som en professionell och seriös aktör i branschen och vara en arbetsplats med medarbetare som trivs och tycker det är kul att gå till jobbet.

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Vi är rätt organiserade och positionerade för att fortsätta utvecklas och göra fler bra affärer. Vårt huvudfokus kommer alltid vara bostadsutveckling, vilket det kommer finnas en marknad för oavsett konjunktur. Men våra korta beslutsvägar och flexibla organisation gör dessutom att vi snabbt kan anpassa oss till nya segment och följa marknadsförutsättningarna över tid.



PATRIK IVARSON

Verkställande direktör

ANSTÄLLNINGAR OCH UPPDRAG:

Jag började 1995 på WästBygg Gruppen som ekonomichef. Sedan var jag VD och Koncernchef i WästBygg Gruppen från 2005 fram till 2013 då jag sålde av entreprenadverksamheten i WästBygg Gruppen. Kvar blev projektutvecklingsdelen och moderbolaget som numera är verksamt under firmanamnet Järngrinden där jag har varit VD sedan 2013.

BILD AV JÄRNGRINDEN:

Ett tight gäng med kollegor som tillsammans brinner för att göra affärer och bygga fina bostäder.

OM JÄRNGRINDENS FRAMTID:

Jag säger som jag alltid säger att "de flesta husen fortfarande är obbyggda". Det finns otroligt mycket kvar att göra i vår bransch då det är ett konstant underskott på bostäder. Dessutom har jag väldigt kompetenta och entusiastiska kollegor så jag är övertygad om att vi går mot en fin framtid!



BESÖK: Lilla Brogatan 6
Plan 6
Pallashuset, Borås

POST: Box 926,
501 10 Borås

TEL: 033-722 57 00

jarngrinden.se