



ÅRSREDOVISNING 2022

Under 40 år har mycket förändrats, 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 boendeprocessen och är mer än kärleksfulla ord – det som lovas levereras. Totalt har vi uppfört fler än 2 000 unika bostäder.

Alla noggrant utvecklade – med hjärta för ditt hem.

INNEHÅLL

JÄRNGRINDEN	4
VD har ordet	6
Järngrindens historia	10
Järngrindens utveckling	11
Flerårsjämförelse	12
Koncernöversikt	14
Järngrinden 2021	16
Väsentliga händelser 2022	18
Pallas Shopping	20
Våra affärsområden	22
Ett starkt förvärvsår	24
Vi älskar det vi gör	26
 HÅLLBARHET	 28
Hållbart ansvar	30
Hållbarhet – människan	32
Hållbarhet – ekonomin	34
 PROJEKT	 36
Projektåret 2021	38
Projektutveckling – steg för steg	42
Pågående- och kommande projekt	46
Färdigställda projekt	58
Förvaltnings- och utvecklingsfastigheter	70
 FINANSIELL INFORMATION	 80
Förvaltningsberättelse	82
Koncernens totalresultat	87
Koncernens balansräkning	88
Förändringar i koncernens egna kapital	90
Koncernens kassaflöden	91
Moderbolagets resultaträkning	92
Moderbolagets balansräkning	94
Förändringar i moderbolagets egna kapital	95
Moderbolagets kassaflödesanalys	96
Noter	98
Underskrifter	139
Vi på Järngrinden	140
Järngrindens styrelse	142

A photograph of a modern office hallway. The hallway features glass partitions with dark frames, creating a sense of openness. A large potted plant is visible on the right side. The floor is light-colored, and the overall atmosphere is professional 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.

ÖKONOMI I KORTHET – RÄKENSKAPSÅRET 2022

856

MKR I EGET KAPITAL

37,6

MKR RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

286

BOSTÄDER I PRODUKTION

57%

SOLIDITET

VD har ordet

Med 2022 i backspegeln kan vi summera året som ett minst sagt utmanande år som präglats av oroligheter i vår omvärld och tvära kast i marknaden. Vi ställde tidigt om vår affärsstrategi för att anpassa oss till de nya marknadsförutsättningarna, vilket möjliggjorts av en stark balansräkning och en flexibel organisation. Med årets bokslut i handen känner vi oss rätt positionerade för att hantera den historiskt turbulenta tid vi fortsatt befinner oss i.

När året inleddes avvecklades de flesta återstående restriktionerna mot covid-19 efter flera år av åtgärder för att bromsa smittan. Samtidigt bröt ett krig ut i Europa och världen gick in i ett nytt utmanande läge. Utöver ofattbart mänskligt lidande har Rysslands invasion i Ukraina skakat om världsekonomin genom snabbt stigande energipriser, inflation och räntor. Trots brist på insatsvaror och instabila leveranskedjor har våra pågående projekt löpt på utan betydande tidspåverkan.

Produktion och överlämnande av hyresrättsprojekten Enedalshöjden, Fristad Prästskog och Bergdalsterrassen, som tillsammans omfattar 310 lägenheter, löper på enligt tidsplan. Dessa projekt ingår i den "paketförsäljning" som gjordes till Fortinova AB (publ) (Fortinova) under 2021 i en s.k. forward purchase-affär. Enedalshöjden, med 69 lägenheter, överlämnades i juni 2022 och projekt Fristad Prästskog med 92 lägenheter färdigställdes i oktober 2022 och överlämnades till Fortinova i januari 2023. Det tredje och sista projektet

Bergdalsterrassen med 149 lägenheter, som är ett delägt projekt med vår samarbetspartner Mjölby Entreprenad, kommer etappvis färdigställas under tredje och fjärde kvartalet 2023 och planeras att överlämnas till Fortinova i december. Samtliga tre projekt som ingår i försäljningen till Fortinova har beviljats statligt investeringsstöd och har en tydlig miljöprofil med en energiförbrukning som maximalt uppgår till 56 % av BBR-kraven. Vid årsskiftet pågick produktion av totalt 286 (348) bostäder i hel- och delägda projekt.



*"Vi gick in i
2022 med ett
huvudsakligt
affärsområde
men stänger
året med tre
affärsområden."*

Förvärv

Vi gick in i 2022 med ett huvudsakligt affärsområde men stänger året med tre affärsområden. Projektutveckling har historiskt varit Järngrindens prioriterade affärsområde men i takt med att marknadsläget lett till flera förvärvsmöjligheter har vi kompletterat vårt fastighetsbestånd med 15 förvaltningsfastigheter med olika grad av utvecklingspotential. Förvärven kommer öka våra hyresintäkter under 2023 med drygt 43 mkr till totalt 75 mkr vilket ger oss en stabilare grund att stå på vid en avvaktande marknad inom bostadsutveckling. Mer om våra förvärv finns att läsa på s. 24-25. Vidare har vi i början av 2022 även

startat upp ett bolag för produktion och utveckling av logistikfastigheter, Järngrinden Logistikbyggnader AB. Bolaget samägs 50/50 med Anders Bothén som även är VD i bolaget och har en lång erfarenhet inom detta segment. Verksamheten är i en uppstartsfas och lägger för närvarande grunden för lyckosamma affärer framgent.

Att snabbt ändra strategi och rikta om fokus i vår affärsstrategi har ställt höga krav på vår organisation. Jag är stolt över de kompetenser och kvaliteter som Järngrindens medarbetare besitter och gång på gång visar prov på. Den flexibla inställning och lojalitet som var och en har visat under året

ökar våra förutsättningar att gå starkare ur den lågkonjunktur vi nu befinner oss i.

Ny VD

Den 1 juli 2022 tillträdde jag som VD för Järngrinden. Med en bakgrund som bl.a. vice VD i bolaget sedan 2018 har jag haft förmånen att vid tidigare VD Patrik Ivarsons sida få växa in i rollen; med mandat och full inblick i alla typer av frågor som finns i bolaget. Övergången har skett smidigt och jag är ödmjuk inför det förtroende som Patrik och samtliga medarbetare har visat och fortsätter att visa mig. Patriks engagemang för Järngrinden är oförändrat, med fördjupat fokus inom affärsutveckling,

”Min vision är att förvalta ett redan starkt Järngrinden och se till att vi navigerar rätt även i framtiden.”



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

*”Den flexibla
inställning
och lojalitet
som var och
en har visat
under året
ökar våra
förutsättningar
att gå starkare
ur den
lågkonjunktur
vi nu befinner
oss i.”*



vilket är ett viktigt stöd för mig och hela organisationen. Min vision är att förvalta ett redan starkt Järngrinden och se till att vi navigerar rätt även i framtiden.

Ekonomi

Järngrindens affärsstrategi har alltid byggts på att vara nära marknaden och ha ett öra mot rälserna för att vi snabbt ska kunna anpassa oss och navigera genom marknadssvängningar på ett tillfredställande sätt. Lönsam projektutveckling, sund finansieringsstrategi, väl avvägda beslut om vilka affärer som ska genomföras och att inte växa snabbare än vi kan hantera, ligger till grund för den stabila finansiella ställning vi har idag. Detta i kombination med den kapitalinjektion som genomfördes i samband med att Genova kom in som delägare i Järngrinden har gjort att vi fortsatt har en betryggande likviditet och soliditet trots högt förvärvstempo under 2022.

Järngrinden redovisar för 2022 ett resultat om 37,6 mkr (94,6 mkr) efter finansiella poster. Eget kapital uppgår till 856,0 mkr (825,3 mkr) med en soliditet på 57 % (72 %). Med detta i ryggen känner vi oss väl rustade att fortsätta positionera Järngrinden till att vara ett starkare bolag när konjunkturen vänder och marknaden återhämtar sig.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla mina medarbetare och våra samarbetspartners för ert engagemang och att ni bidrar till att utveckla Järngrinden.

Tobias Johannesson
VD

VÅR HISTORIA TOG SIN BÖRJAN REDAN 1981

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-Bygg. Från början var företaget verksamt lokalt och arbetade med byggentreprenader och förvaltning av egna fastigheter. Under decennierna som följde

var Wäst-Bygg under stabil utveckling, med etablering 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.

Patrik Ivarson sålde företagets entreprenad-verksamhet 2013 och valde att satsa fullt ut på projektutveckling. Samtidigt ändrades företagets namn till det nuvarande, 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 på Järngrinden Sverige att hända; i gott samarbete med arkitekter, projektledare, ingenjörer, entreprenörer, byggarbetare och kommuner. Inte enskilt, inte på varsitt håll – vi tillsammans.

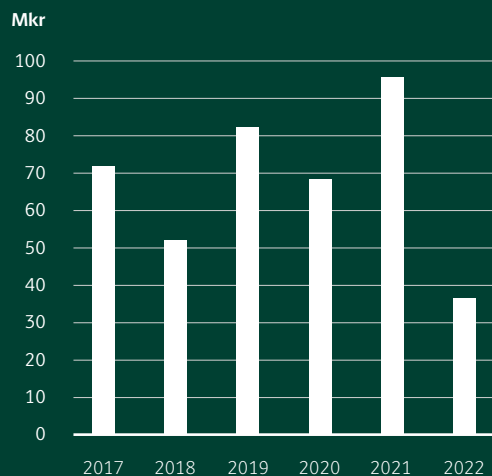
VI ÄR I STÄNDIG UTVECKLING

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.

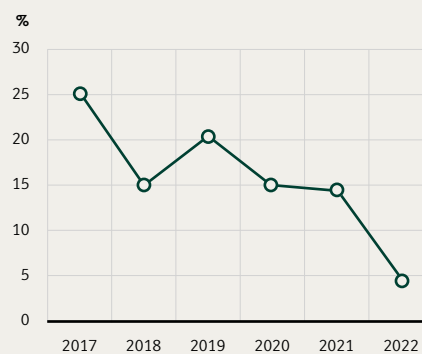


FLERÅRSJÄMFÖRELSE

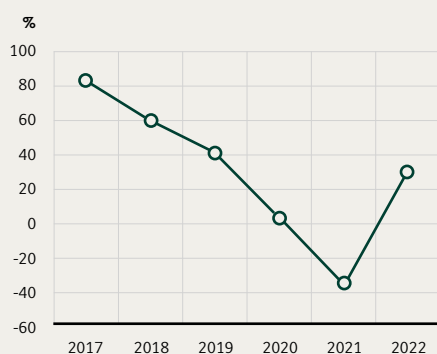
JÄRNGRINDEN AB KONCERN (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495	247 279
Resultat efter finansiella poster	37 565	94 645	67 897	81 879	52 201	71 823
Balansomslutning	1 501 808	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994	748 587
Redovisat eget kapital	855 948	825 261	489 116	433 535	367 880	317 293
Antal anställda	14	13	12	12	12	13
Soliditet (%)	57 %	72 %	53 %	40 %	44 %	42 %

FINANSIELLA NYCKELTAL

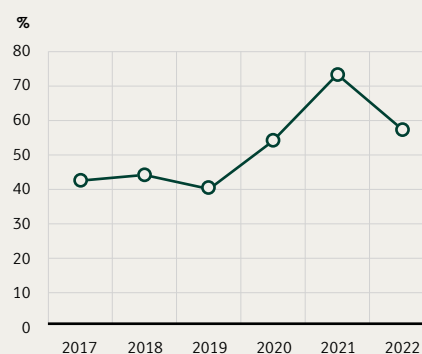
Räntabilitet före skatt på eget kapital



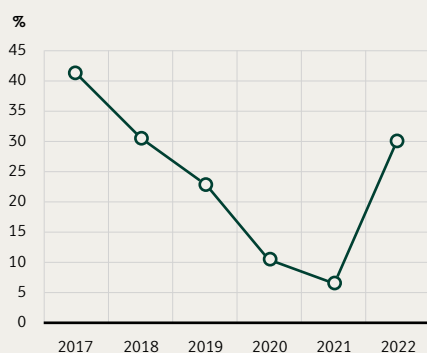
Nettoskuldsättningsgrad



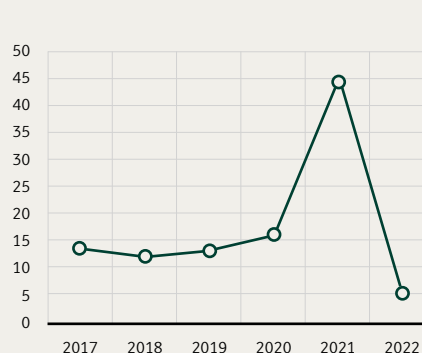
Soliditet



Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad, ggr





KONCERNÖVERSIKT

2023-04-30



JÄRNGRINDEN

**PATRIK
IVARSON**
49 %

**GENOVA PROPERTY
GROUP AB (publ)**
51 %

**JÄRNGRINDEN
FASTIGHETS AB**
100 %

JÄRNGRINDEN VIND 1 AB
100 %

DEPÅ VIARED I BORÅS AB
100 %

NEWCO BREARED AB
50 %

BREARED PROJEKTUTV. 1 AB
100 %

AB ANKAN 18 & 19
67 %

LILLA BRO I BORÅS FASTIGHETS AB
100 %

PALLAS 1 FASTIGHETS AB
50 %

PALLASTORNET FASTIGHETS AB
100 %

GENJÄRN BORÅS HOLDING AB
50 %

GENJÄRN BORÅS FASTIGHET AB
100 %

GENJÄRN BORÅS FASTIGHET 2 AB
100 %

HÄSTHOVEN I BORÅS AB
100 %

HÄRRYDA KULLHÖNA 1:509 KB
100 %

JÄRNSPIRAN HOLDING AB
50 %

JÄRNSPIRAN FASTIGHETSUTV. AB
100 %

RUNDGÅNGEN FASTIGHET AB
96 %

JÄRNGRINDEN FASTIGHETS
HOLDING AB
96 %

JÄRNGRINDEN FASTIGHETS
HOLDING 1 AB
100 %

FASTIGHETS AB MÅLERIFABRIKEN
100 %

FASTIGHETS AB ÖVERÅS
100 %

FASTIGHETS AB ELFABRIKEN
100 %

FASTIGHETS AB SANDFABRIKEN
100 %

JÄRNGRINDEN FASTIGHETS
HOLDING 2 AB
100 %

FASTIGHETS AB TRÄFABRIKEN
100 %

FASTIGHETS AB TROLLFABRIKEN
100 %

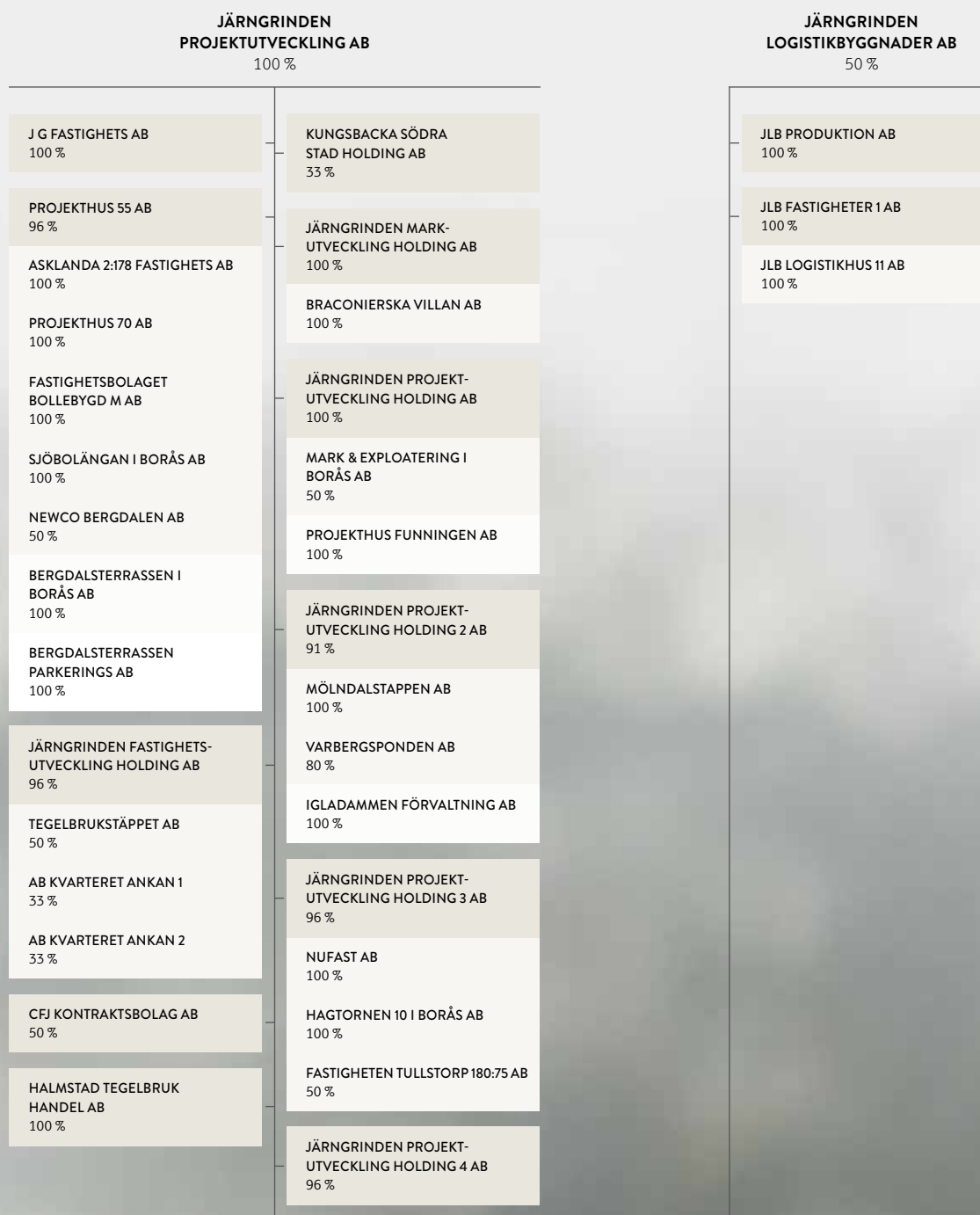
ORGELFABRIKEN FASTIGHETS AB
100 %

BYTTORPSHÖRN 2 AB
100 %

FJÄDERN I BORÅS AB
100 %

ROTORN FASTIGHETER AB
100 %

FASTIGHETSBOLAGET ÄLVSborg
178:8 I GÖTEBORG AB
100 %



JÄRNGRINDEN OCH ETT INNEHÅLLSRIKT 2022

Vår plan för 2022 kunde fortgå för pågående produktioner, allt medan nya uppstarter fick ge plats för nya fastighetsförvärv. Vår ambition att växa och tillgodose människors behov av boenden och arbetsplatser är lika stark som alltid; ett arbete som är möjligt tack vare värdefulla relationer, kompetenta medarbetare och ett gott renommé.

Bostäder är en basprodukt som det alltid kommer att finnas behov av, oavsett osäkert världsläge. Det är vår långsiktiga strategi och vi är stolta över de många bostäder som vi har färdigställt de senaste åren. Genom att ha utformat bostäderna på ett effektivt och attraktivt sätt, säkerställer vi också att de kommer förbli uppskattade långt in i framtiden. Under året som har gått har vi förberett så långt det går för kommande projektstarter, liksom investerat i nya förvärv.

Med 2022 bakom oss konstaterar vi en djup ödmjukhet och tacksamhet inför det faktum att vår verksamhet har kunnat fortsätta, om än i något kompletterad karaktär. Bostadsutveckling är kärnan i vår verksamhet som,

till följd av ett nytt marknadsläge, under året har kompletterats av ett utökat fastighetsinnehav. Tack vare ett varmt arbetsklimat med högt i tak, ges varje kollega förutsättningarna att framföra idéer, utvecklas och växa. En klart avgörande faktor för omställningen att bli möjlig. Det är tillsammans som vi driver Järngrinden framåt; genom de olika prövningar som skilda konjunkturer innebär.

De senaste åren har varit transaktionsintensiva för vår del, inte minst gällande avyttringar. Det har gett oss en stabil grund och goda möjligheter för nya förvärv, vilket har burit frukt under 2022. Det är glädjande att vi har ett gott renommé från tidigare affärer och värdefulla relationer med intressenter, ett resultat av vårt kontinuerliga arbete under ett av våra viktiga värdeord; pålitlighet.

VÅRA PARTNERS

I vår strävan efter att erbjuda hållbara bostäder, arbetsplatser och fastigheter, finns hela tiden en vilja att förbättra. För miljöer som ska förbli för en lång tid, krävs mer än gedigen kunskap, goda nätverk och starkt kapital; det förutsätter också engagemang och hjärta i varje projekt.

Vår ambition är att samtliga utvecklingsprojekt ska skapa ett spännande avtryck i stadsbilden om än ge ett lägre klimatavtryck. Därför sätter vi stort värde vid arkitekter och byggentreprenörer som kan omsätta våra kvalitets- och miljökrav i praktiken. Vi är stolta över de fina samarbeten som 2022 har inneburit.

Tack till våra samarbetspartners 2022:

- Genova Property Group
- Mjölback's Entreprenad
- HusArvid
- Cernera
- Västsvenska Stenfastigheter
- Bålverket Söder i Varberg
- Strandlyckan Invest
- Tornstaden
- Olofsson Bygg
- Bygg-bröderna S AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER PÅ JÄRNGRINDEN 2022

1. Dubbel byggstart på Bergdalen, Borås

Två projekt byggstartade på Bergdalen i Borås. Brf Nivå med sina 23 bostadsrätter och Bergdalsterrassen med sina 149 hyresrätter. Bergdalsterrassen är ett samägt projekt med Mjölbackens Entreprenad. Inflyttning för bostadsrätterna beräknas ske sommaren 2023 och för hyresrätterna planeras inflyttning till slutet av 2023.

2. Gina Tricot i Pallas

Modekedjan Gina Tricot signerade avtal för butiksytta om 525 kvadratmeter på entréplan i gallerian Pallas Shopping, som årligen besöks av runt 1,4 miljoner personer. Butiken blir kedjans andra konceptbutik i Sverige, i sällskap av butiken på Drottninggatan i Stockholm. Här möts besökaren av uppdaterade provrum, självutcheckning samt stora digitala skärmar som visar aktuella erbjudanden och de senaste modekampanjerna. Butiken öppnade i oktober 2022.

3. Lyckad säljstart för Brf Nivå

Brf Nivå säljstartades i slutet av 2021 och redan i januari 2022 var förhandsavtal tecknat på 50 % av lägenheterna. Samtliga 23 bostäder har balkong eller uteplats och genomgående hög kvalitet som standard. Yttertaket smyckas med solceller och fasadmaterialet är av tegel. Projektet var slutsålt vid årets slut.

4. Förvärv på Göta, Borås

Under våren förvärvade Järngrinden Hagtornen 10 av SBB, en utvecklingsfastighet belägen på Göta i Borås. Hagtornen ligger i anslutning till Syrenen 2 och Syrenen 6 vilka Järngrinden äger sedan tidigare. Med förvärvet har Järngrinden cirka 23 000 kvadratmeter i sammanhängande markareal, strategiskt belägen i kommunens uttalade urbana stråk för bostadsexploatering. Planen är att utveckla 250–300 bostäder här.

5. Enedalshöjden överlämnas

Hyresrätterna i Enedalshöjden på Bergsåter i Borås stod färdiga till sommaren 2022. Här bor man med närhet till service, vackra Annelundsparken och hela centrumets utbud på kort promenadavstånd. I samband med att projektet färdigställs sker överlämning till Fortinova, som nu är ägare och förvaltare.

8. Byggstart för Brf Ejder

Projektet Brf Ejder i Kinna, med sina 13 bostadsrätter, sälj- och byggstartades. Inflyttning sker hösten 2023.

”Med förvärvet har Järngrinden cirka 23 000 kvadratmeter i sammanhängande markareal, strategiskt belägen i kommunens uttalade urbana stråk för bostadsexploatering.”

6. Tobias Johannesson ny VD

Den 1 juli 2022 tillträder Tobias Johannesson som VD för Järngrinden. Tidigare VD Patrik Ivarson, också grundare och delägare, kommer fortsättningsvis att fokusera på affärsutveckling. Tobias har varit verksam i Järngrinden sedan 2015, då med fokus på projektutveckling och transaktioner samt förvärv till företagets projektportfölj. 2018 tillträdde Tobias rollen som vice VD och blev också del i styrelsen.

7. Förvärv på Getängen, Borås

Järngrinden förvärvade förvaltningsfastigheten Byttorpshörn 2 av Ella Fastigheter AB i juli 2022. Fastighetens tomtareal omfattar 5 000 kvadratmeter, varav uthyrningsbar area på 1 453 kvadratmeter. Byttorpshörn 2 är belägen på Getängen i Borås; ett framtida utvecklingsområde för bland annat bostäder.

9. Förvärv på Ramnaslätt och Getängen, Borås

Järngrinden tecknade avtal om att förvärva fyra fastigheter i Borås av Bolix Kommersiella Fastigheter AB. Affären avser fastigheterna Fjädern 3, Fjädern 4 och Rotorn 1, samtliga belägna på Ramnaslätt, och fastigheten Pantängen 19, belägen på Getängen. Den uthyrningsbara arean är cirka 18 000 kvadratmeter, med uthyrningsgrad på cirka 82 %. Fastigheterna tillträdde i oktober 2022.

10. Normal i Pallas Shopping

Handelskedjan Normal signerade avtal för butiksyta om 465 kvadratmeter på entréplan i gallerian Pallas Shopping. Butikens sortiment omfattar kända märkesvaror inom exempelvis hudvård, hårvård och rengöring, och bidrar på ett mycket positivt sätt till den fortsatta utvecklingen i gallerian. Butiken öppnade i december 2022.

11. Förvärv i Mölnlycke, Härryda

I september 2022 förvärvade Järngrinden åtta fastigheter i Mölnlycke, Härryda kommun, av fastighetsägaren Peter Kollberg genom sitt bolag Mölnlycke Fastighets AB. Samtliga av fastigheterna är centralt belägna och utgörs huvudsakligen av industri-, lager- och handelsfastigheter med god utvecklingspotential. Den uthyrningsbara arean är cirka 18 600 kvadratmeter. Fastigheterna tillträdde i oktober 2022.

12. Förvärv i Långedrag, Göteborg

Järngrinden förvärvade handels- och kontorsfastigheten Älvsborg 178:8 som är belägen i Långedrag, västra Göteborg. Fastigheten utgörs huvudsakligen av handel och kontor med god utvecklingspotential, vilket innebär att Järngrinden stärker såväl förvaltningsportfölj som projektportfölj vid förvärvet. Den uthyrningsbara arean är cirka 6 700 kvadratmeter. Fastigheterna tillträdde i december 2022.



Pallas Shopping; nav för upplevelser

Pallas Shopping bjuder in boråsare och andra orsbor till ett centrum av upplevelser. Efter omdisponering av gallerians yta och adderade aktörer, står gallerian rustad och redo att svara för marknadens nya köpbeteende – och önskan om underhållning.

Borås invånare är vana vid att besöka en galleria på denna plats mitt i stadens centrum, precis intill Viskans vatten och den grönskande Stadsparken. Redan under början av 70-talet huserade varuhuset Domus här, för att under 2000-talets början ändra skepnad och anta karaktären av ett centrumkvarter. 2010 inledde Järngrinden ett samarbete med Cerna med syfte att förädla huset i fråga om arkitektur och utbud. Invigningen av Pallas Shopping ägde rum 2016, för att under 2022 breddas med fler och nya aktörer – liksom spännande aktivitetsytor. Från karaoke till styrketräning.



Gallerians källarplan är nu mer aktivitetsbaserad. Här möts besökare av den moderna sportbaren Bowers, som erbjuder allt från bowling, biljard och shuffleboard, till karaoke, bar och restaurang. Intill baren ligger Grand Fitness, ett modernt boutiquegym med inspiration från metropoler som London och New York.

Mångfacetterad shopping

Handel har koncentrats till gallerians entréplan, i kombination med den franskinspirerade restaurangen Balthazar. Cervera (som tidigare var lokaliserad på källarplan) har flyttat upp, alltmedan Gina Tricot och Normal har flyttat in och kompletterar de befintliga butikerna Joel Jolina och Rituals

för en mångfacetterad shoppingupplevelse. Butiksytorna är nu generellt sett mindre till storlek och utformade för kvadratsmart handel; ett medvetet beslut baserat på analys av besökarens beteende och marknadens köpbeteende generellt.

Starka siffror

Pallas Shoppings nya utformning förväntas stötta den vision som finns för gallerian framåt. Det handlar om att få en kontinuitet i gallerian, där vi på Järngrinden tillsammans med Cervera och hyresgästerna säkrar en attraktiv mötesplats och handelsplats; oavsett om det är för att äta en bit mat, bowla, träna eller shoppa. Responsen är glädjande då besöksrekord

har slagits och antalet besökare stiger kontinuerligt. Dessutom erhåller hyresgästerna god omsättning och en lönsam affär. Och i vår värld är just det ett av de finaste bland kvitton; att varje aktör är positiva till sin etablering och inför framtiden tillsammans med oss.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Järngrinden är ett Borås-baserat företag som uppfört mer än 2 000 bostäder, främst i Västsverige. Med över 40 års erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen och samarbete med några av de ledande aktörerna är våra processer effektiva och trygga. Vår kärnverksamhet är främst att utveckla fastigheter till nya bostäder, arbetsplatser och mötesplatser.

För att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter krävs inte bara en gedigen kunskap inom branschen, goda nätverk, noggrannhet, starkt kapital och precision. Det krävs även hjärta och ett stort engagemang för att vilja förbättra – för samhället, klimatet och individen. Och det är just det vi gör tillsammans på Järngrinden, varje dag.

PROJEKTUTVECKLING

Vårt huvudsakliga affärsområde är projektutveckling av bostäder – både bostadsrätter och hyresrätter. Vi ansvarar för hela kedjan från markköp, plan- och tillståndprocess och projektering till byggande och försäljning.

FÖRVALTNING

I vår förvaltningsverksamhet hyr vi ut lokaler och bostäder i både hel- och delägda fastigheter. Fastigheterna är centrerade till Västsverige, med fokus på Borås och Göteborgstrakten och är av mixad karaktär och syfte – kommersiella, industri, kontor, lager och samhällsfastigheter.

INDUSTRI- OCH LOGISTIKBYGGNADER

Järngrinden Logistikbyggnader hjälper kunderna med planer för storskaliga industri- och logistikbyggnader genom skräddarsydda helhetslösningar – från markförvärv i optimala lägen till komplett färdig byggnad att hyra eller äga.

Ett starkt förvärvsår

2022 går till historien som ett transaktionsintensivt år för Järngrinden.

Under året har vi förvärvat 15 förvaltningsfastigheter och därmed ökat våra hyresintäkter med 75 %. Särskilt utmärkande är portföljförvärvet i Mölnlycke, där vi förvärvade 8 fastigheter.

Vid årets början uppgick Järngrindens hyresintäkter till 32 mkr. I takt med svängningen som råder på bostadsmarknaden har vi aktiverat vårt kapital genom förvärv av ytterligare förvaltningsfastigheter.

Beslutet är strategiskt och bidrar till en större stabilitet och stärkta kassaflöden. De fastigheter som har förvärvats ligger i lägen som vi identifierar med utvecklingspotential - där platsen naturligt möter hur närliggande stad växer.

Årets förvärv är 15 fastigheter; 8 i Mölnlycke, 1 i Långedrag och 6 i Borås, som alla svarar väl till vår kravspecifikation. Med dessa förvärv uppgår Järngrindens totala hyresintäkter på rullande 12 månader till cirka 75 mkr.

Grannförvärv i kranskommun

Fastigheterna i Mölnlycke, Härryda kommun, förvärvades från Mölnlycke Fastighets AB. De fastigheter som ingick i portföljen är Hönekulla 1:509, Hönekulla 1:468, Hönekulla 1:463, Hönekulla 1:462, Hönekulla 1:469, Hönekulla 1:430, Hönekulla 1:599 och Bråta 2:19. Varav de sju förstnämnda är centralt belägna i Mölnlycke, en stark

kranskommun till Göteborg. Utvecklingspotentialen är hög tack vare läget, närhet till kommunikation och bostadsområden och dessutom finns förtätningsplaner från kommunens håll. Med fastigheterna – varav sju ligger sammanhängande – kommer starka hyresgäster och vi är ödmjuka inför uppdraget att förvalta deras förtroende.

Utmärkande affär

Från Mölnlycke och vidare ut till Göteborgs skärgård; och vårt förvärv av handels- och kontorsfastigheten Älvsborg 178:8, belägen i Långedrag, sydväst om centrala Göteborg. Affären är särskilt utmärkande, då perioden från det att vi fick fastigheten introducerad för oss, tillträdde endast fem veckor senare. Snabbfotade kollegor gjorde en tidsintensiv Due Diligence möjlig och vi visade prov på bland annat ett av våra värdeord: pålitlighet. Löften om snabba beslut från vår sida upprätthölls och fastigheten adderades i december 2022 till vår portfölj.

Bland industrikvarter

Väl i vår hemmamarknad, Borås, har vi förvärvat fastigheterna Fjäders 3, Fjäders 4, Rotorn 1, Pantängen 19, Borås Byttorpshörn

2 och Hagtornen 10. Geografiskt sett rör vi oss över Ramnaslätt, Byttorp, Getängen och Göta, stadsdelar som står inför en spännande utveckling. Förutom de strategiska lägena har vi identifierat fastigheter som kommer bli viktiga brickor när Borås växer, samtidigt som de idag adderar stabila hyresgäster och starkt kassaflöde till vår portfölj.

Vi är och har alltid varit en stark spelare inom bostadsutveckling. 2022 års förvärv gör emellertid att vårt fokus inkluderar förvaltningsfastigheter i bredare utsträckning, vilket ger en ökad finansiell stabilitet i organisationen. Våra hyresintäkter uppgår nu till cirka 75 miljoner kronor, där de nya förvärven utgör nästan 60 % av totalen. Vid tillträde förekom vakanser i flertalet av fastigheterna, där vi – glädjande nog – redan innan det första årets slut har lyckats hyra ut ett par tusen kvadratmeter, vilket vi är mycket stolta över.

Vår portfölj ger oss ytterligare kraft inför den tid då marknaden vänder och läget för ny bostadsutveckling är rätt; då är vi redo.

ÅRETS FÖRVÄRV I SIFFROR 2022

15

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

100

NYA HYRESGÄSTER

43

MKR I HYRESINTÄKTER

550

MKR I TRANSAKTIONSVOLYM



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 bli 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.

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.

VI HAR SKAPAT HEM FÖR:

4 666

PERSONER *

* Antal färdigställda bostäder 2 121 st.
Antal personer per hushåll (SCB 2021-12) 2,2 st.

An aerial photograph of a city, likely Umeå, Sweden, showing a mix of urban development and green spaces. A multi-lane highway runs horizontally across the lower right. The city is surrounded by dense forests, and the sky is filled with dramatic, layered clouds, suggesting a sunset or sunrise. The word 'HÅLLBARHET' is overlaid in white, bold, sans-serif capital letters, underlined.

HÅLLBARHET

Varje dag arbetar vi med hjärta och stort engagemang för att vilja förbättra.



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.

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: UNHCR, BRIS, Njurstiftelsen, Borås Fältrittklubb, Borås Basket, IF Elfsborg och Abecita Konstmuseum.

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 byggtreprenörer 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.



UNHCR

Järngrinden är nyckelpartner till UNHCR, FN:s flyktingorgan med uppdrag att skydda människor som har tvingats fly från krig, konflikt eller förföljelse.

UNHCR – kort för United Nations High Commissioner for Refugees – kämpar för människors rättigheter, ger livräddande nödhjälp och skapar lösningar för en trygg framtid.

Järngrinden är nyckelpartner till UNHCR, en av världens främsta humanitära organisationer, och ger stöd till det viktiga arbete som man utför i områden som är drabbade av naturkatastrofer, konflikt och krig. Under 2022 gick en stor del av stödet till människor som flyr i Ukraina.

Humanitär hjälp i 70 år

UNHCR:s arbete startades under andra världskriget, då stora delar av Europas befolkning var på flykt, regeringar behövde hjälp och krisen krävde samordning. Till en början arbetade 34 anställda på kontoret och man antog att uppdraget skulle vara slutfört på tre år. Idag är antalet anställda 17 500 – och arbetet är viktigare än någonsin.

På plats i katastrofens centrum

Genom åren har organisationen hjälpt flyktingar i ett nyligen avkoloniserat Afrika på 60-talet, arbetat direkt i krigets konflikt-

områden i Balkan på 90-talet, liksom senare i länder som Somalia, Afghanistan, Syrien och Eritrea. 2022 invaderades Ukraina av Ryssland och miljontals barn och familjer har tvingats på flykt. UNHCR finns på plats med förnödenheter, bygger värmestugor, leder hjälparbete och sätter människor i säkerhet. Ett arbete som är möjligt tack vare frivilliga gåvor.

Läs mer på sverigeforunhcr.se

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



ABECITA KONSTMUSEUM

På Abecita Popkonst & Foto får man uppleva internationellt foto, popkonst och grafik från Europa och USA samt prisbelönt nordisk textilkonst.

Läs mer på abecitakonst.se



BORÅS FÄLTRITTKLUBB

Järngrinden stödjer Borås Fältrittklubb 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



Med hjärta för bostadsutveckling

Under devisen *Med hjärta för ditt hem* har vi under 2022 fortsatt att utveckla bostäder med stort engagemang. I nära samarbete med arkitekter, projektledare, ingenjörer, entreprenörer och kommuner får vi tillsammans Sverige att hända. Genom varje projekt arbetar vi enligt våra värdeord pålitlighet, medvetenhet, design och värdeskapande, med syfte att skapa attraktiva boenden.

Fristad Prästskog

I Fristad, en mil norr om Borås, har vi låtit uppföra Fristad Prästskog. Här, i de centrala delarna av orten nära en större livsmedelsbutik, vårdcentral och kommunikation med buss och tåg, återfinns nu tre flerbostadshus varav två är uppförda av oss och ett av Fristadbostäder.

Utformning och färgval för husen harmoniserar väl med kringliggande natur, däribland

en uppskattad, charmig skogsdunge med tallar, grönskande kullar och rika blåbärsris. Till följd av att husen endast kunde placeras på ett sätt, har huskropparna begåvats med en lätt subtil vinkel – en detalj som tillför arkitektonisk finesse.

Järngrindens flerbostadshus rymmer 92 hyresrätter av varierade storlekar, alla försedda med balkong eller uteplats. Uppvärmning sker via bergvärme, ett



IMD-system läser av varm- och kallvattenförbrukning och elbilsaddning är förberett för parkeringsplatserna. Glädjande nog har projektet mötts av mycket positiva reaktioner, såväl från ortsbor som hyresgästerna i projektet, och vi är stolta över resultatet.

*”Utformning
och färgval
för husen
harmoniserar
väl med
kringliggande
natur.”*

Projektet genomfördes med statligt investeringsstöd för hyresbostäder, som delvis finansieras av Europeiska unionens Next Generation EU (NGEU). Det har möjliggjort att vi har kunnat bygga energieffektiva hyresrätter med låga hyror och därmed lägre boendekostnader för hyresgästerna. Husens energianvändning uppgår till maximalt 56 % av Boverkets byggregler, BBR.

Fristad Prästskog färdigställdes under slutet av 2022 och överlämnades till Fortinova som nu äger och förvaltar fastigheterna.

Enedalshöjden

Under året färdigställdes också projektet Enedalshöjden, lokaliserat på Bergsäter i centrala Borås. Med närhet till vackra Annelundsparken och hela centrums utbud, erbjuder de två solcellsförsedda husen 69 hyresrätter av varierade storlekar.

Enedalshöjden går till historien som ett av Järngrindens mest lyckade utvecklingsprojekt någonsin, där vi på ett väl genomfört vis har tagit processen i hamn; från parkeringsplats till flerbostadshus – från ax till limpa. Projektet uppfyller också kraven för energieffektivisering i flerbostadshus, då energianvändningen motsvarar 56 % eller lägre av Boverkets byggregler.

Projektet färdigställdes i juni 2022 och överlämnades då till Fortinova som numera äger och förvaltar fastigheten.

Marmorlyckan

Kring blandad bebyggelse och mycket grönytor i vackra Breared, Varberg, har vi uppfört 138 hyresrätter och 22 bostadsrätter i punkthus, liksom 46 rad- och parhus; och faktiskt bidragit till en ny stadsdel. Projektet har en tydlig hållbarhetsprofil med solcells-försedda tak, dagvattenbäddar som tar tillvara på regnvatten och fridiga gemensamhetsytor.

Marmorlyckan samägdes med Mjölback, byggentreprenör var Wästbygg och Falkenbergs Bygg och det färdigställdes i september 2021, då Fortinova tog över ägandeskap och förvaltning av hyresrätterna.

Bergdalsterrassen

Ett projekt som byggstartades under 2022 och som kommer att färdigställas under 2023 är Bergdalsterrassen, ett samägt projekt med Mjölback's Entreprenad om 149 hyresrätter i stadsdelen Bergdalen i Borås. Byggnaderna är noggrant utformade efter det sluttande läge som omger tomten. Nivåskillnaderna nyttjas till variation i husens placering samt till nedfart till de fem husens gemensamma garage.

Byggentreprenör är Tornstaden och när projektet är färdigställt tar Fortinova över som ägare och förvaltare.

Mjölkskilvingen

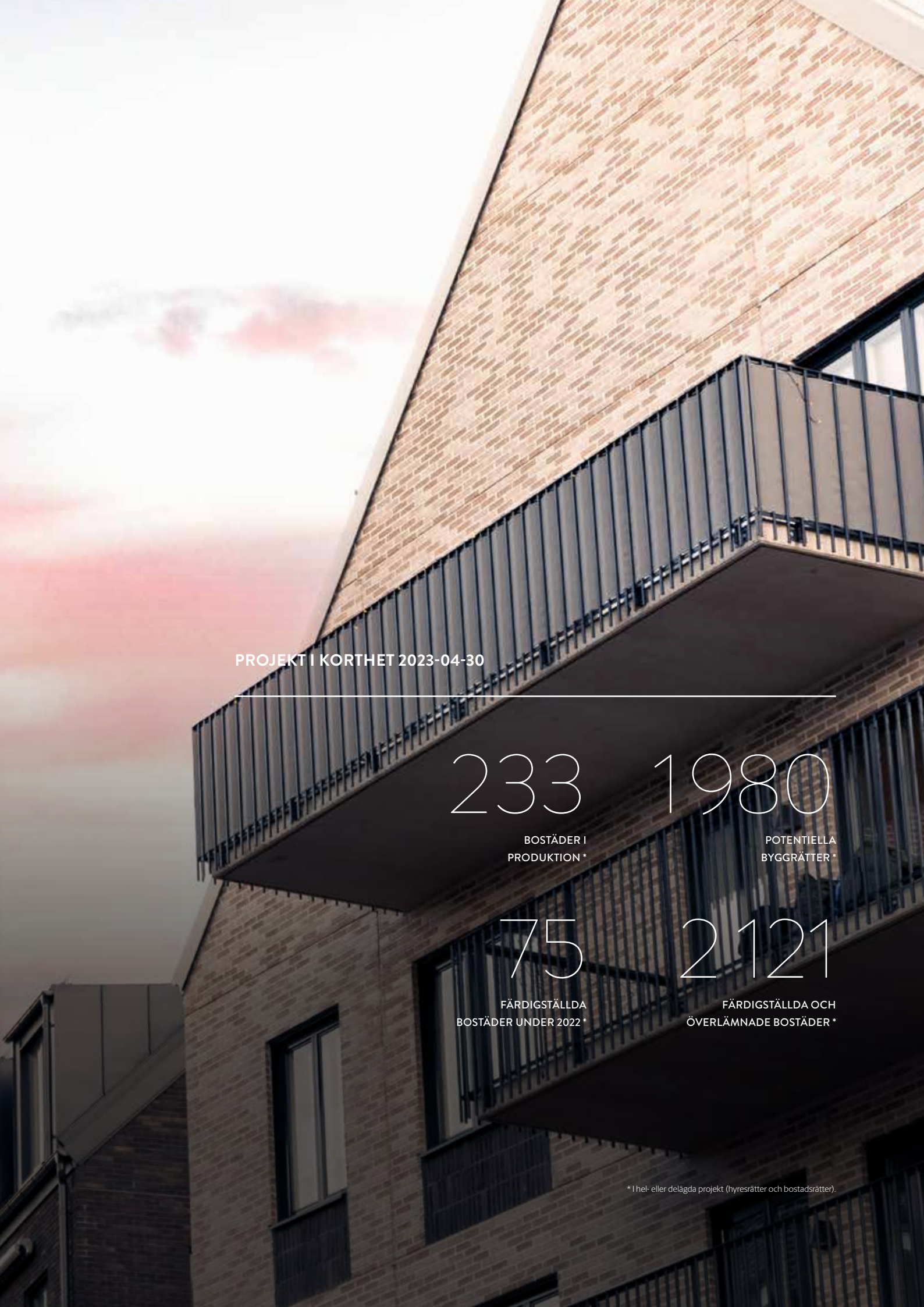
Projekt Mjölkskilvingen på Sjöbo i Borås är ett välkommet nytillskott i ett område med goda förutsättningar. Järngrinden har i skrivande stund skickat in bygglovshandlingar.

Det finns kontinuerligt ett stort intresse för de hyresrätter vi producerar, vilket är ett värdefullt bevis på att våra projekt planeras på ett eftersträvarvärt sätt. Vår utmaning nu handlar om att navigera vidare – vad kan startas härnäst? – och se till att så mycket som möjligt är startklart när tiden är rätt.



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 tillståndsprocessen 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 2023-04-30

233 1980

BOSTÄDER I
PRODUKTION *

POTENTIELLA
BYGGRÄTTER *

75 2121

FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER UNDER 2022 *

FÄRDIGSTÄLLDA OCH
ÖVERLÄMNADE 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 produktion. 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 konjunktursvängar och har gedigen branschkunskap för att ta rätt beslut i alla sorters lägen.

Stabilitet är A och O

Året summeras med drygt 160 färdigställda hyresrätter och 15 nyförvärvade förvaltningsfastigheter. Det sistnämnda är ett strategiskt beslut som bidrar till ett bra fundament för Järngrinden - särskilt i tider när marknaden är skakig. Genom en ökad

fokusering på förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential så bygger vi stabilitet redan idag, likväl som vi skapar oss möjligheter för framtiden.

Kärnverksamheten i bolaget är projektutveckling, med fokus på bostäder. Och vi går en spännande, men också utmanande, tid tillmötes där vi liksom många andra aktörer noga kommer att överväga vilka bostadsprojekt som kan komma att startas.

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.

- Kommande
- Pågående
- Färdigställt

HELA VÅRT BOSTADSBYGGANDE FÖRDELAT PÅ RESPEKTIVE ORT

1. BORÅS

- Asplyckan
- Balsampoppeln 4/Vägtornet 5
- Depån
- Bergdalsterrassen
- Borgen
- Buxbomen
- Byttorpshörn
- Dammkullevägen
- Enedalshöjden
- Fristad Parkstad
- Fristad Prästskog
- Gulmäran 7 och 8
- Hultalund
- Hästhoven
- Kolibrin
- Kv. Mjölkskivlingen
- 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
- Långedrag

3. KINNA

- Ejdern

4. MÖLNDAL

- Mathildeberg
- Katrineberg

5. MÖLNLYCKE

- Bråta Ångar

6. KUNGSBACKA

- Nya Särö
- Söderstaden

7. KUNGÄLV

- Eklunden

8. VARBERG

- Brearedslyckan
- Hälsans Hus
- Ankaret
- Lorensberg
- Marmorlyckan
- Västerport

9. HALMSTAD

- Nya Övraby
- Tegelbruket

10. HELSINGBORG

- Kv. Ankan

11. BOLLEBYGD

- Eken
- Malmgården

12. ULRICEHAMN

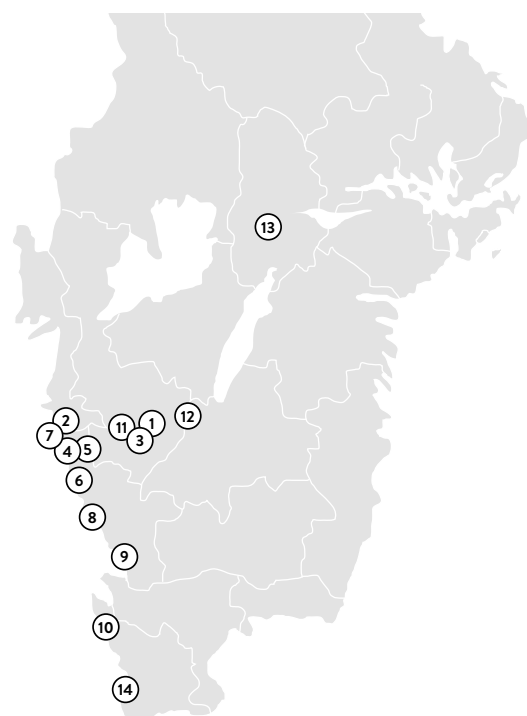
- Bogesund
- Ärlan

13. ÖREBRO

- Gripen

14. MALMÖ

- Smultronstället





PROJEKTPORTFÖLJEN 2023-04-30

	Antal bostads- och äganderätter	Antal Hyresrätter	Totalt antal BR + HR	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat fsg-värde (tkr)
Projekt under byggnation	84	149	233	10 918	0	484 488 300
Järngrindens nettoandel	60	75	135	6 701	0	303 578 050
Projekt med detaljplan klar	306	172	478	36 974	1 038	1 927 776 760
Järngrindens nettoandel	188	172	360	25 860	1 038	1 306 674 210
Projekt med pågående detaljplanarbete	321	948	1 269	76 341	0	3 553 994 760
Järngrindens nettoandel	211	658	869	53 405	0	2 527 626 760
Summa	711	1 269	1 980	124 232	1 038	5 966 259 820
Järngrindens andel	459	905	1 363	85 965	1 038	4 137 879 020
Historik						
Avslutade projekt över tiden	1 375	746	2 121	149 738	19 564	6 703 059 383
Järngrindens nettoandel	821	599	1 419	98 464	10 446	4 351 383 948

Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

VÅRA PROJEKT I SIFFROR

Bostadsutveckling, med jämförelseår

Antal bostäder	2022	2021
Produktionsstartade	13	264
Pågående byggnation	361	555
Färdigställda	75	205
Upptagna i egen balansräkning	1	1

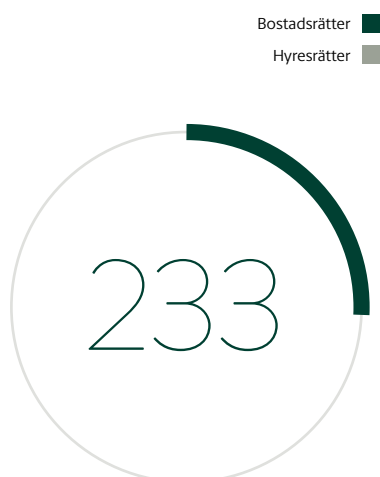
Projektportföljen, antal bostäder



VÄSENTLIGA PROJEKTHÄNDELSER 2022

1. Dubbel byggstart på Bergdalen i Borås, Brf Nivå och Bergdalsterrassen.
2. Lyckad säljstart för Brf Nivå; i januari 2022 var förhandsavtal tecknat på 50 % av lägenheterna – knappt två månader efter säljstart.
3. De 69 hyresrätterna i projektet Enedalshöjden på Bergsäter i Borås överlämnas till Fortinova.
4. Järngrinden förvärvar förvaltningsfastigheten Borås Byttorpshörn 2, med uthyrningsbar area om 1 453 kvadratmeter – och stor utvecklingspotential.
5. Sälj- och byggstart för Brf Ejderen i Kinna med inflyttning hösten 2023.

Bostäder under byggnation



Bostäder under projektutveckling



Färdigställda bostäder





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.

Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller redan bebyggda fastigheter med god utvecklingspotential. I många förvärvade fastigheter finns pågående verksamhet som generar 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 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.

Alla våra projekt och fastighetsförvärv finansieras med en sund fördelning mellan eget kapital och traditionell bankfinansiering.

”Alla våra projekt och fastighetsförvärv finansieras med en sund fördelning mellan eget kapital och traditionell bankfinansiering.”

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 byggentreprenören.

Lägenhetsköparna erbjuds i de flesta fall att göra olika tillval för 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 byggentreprenaden pågår oftast i ett till två år. För att säkerställa att kvalitet och tidsplaner hålls har Järngrindens projektledare ett nära samarbete med byggentreprenörens organisation.

STEG 5 - INFLYTTNING/ÖVERLÄMNING

Bostadskvarterets storlek avgör hur många dagar som inflyttningen fördelas över. Alla lägenhetsköpare ska få möjlighet till hisstid och till urlastning vid porten.

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 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

2023-04-30

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

1980
STYCKEN

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



Arbetet med tornbyggnaden Pallas Tower – som med sina 29 våningar och cirka 101 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 med 158 pålar i varierande storlek, den längsta på 30 meter, som ska stötta det stora tornet från berggrunden är redan på plats.

PALLAS TOWER

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	101 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter
BYGGSTART:	2025

För projektet Nivå på attraktiva Bergdalen i Borås är fina naturmaterial och hög kvalitet genomgående – både interiört och exteriört. Här bygger vi 23 välplanerade lägenheter i varierande storlekar, där samtliga är försedda med balkong eller uteplats.

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



Husets energiprestanda motsvarar energiklass B, vilket möjliggör Grönt Bolån för bostadsrättsköparen.

NIVÅ

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

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

EJDERN

OMRÅDE:	Kinna
ANTAL LÄGENHETER:	13 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Tengbom
BYGGSTART:	2022



BERGDALSTERRASSEN



Finansieras av
Europiska unionen
NextGenerationEU

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	149 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	PE Arkitekter
BYGGSTART:	2022



MALMGÅRDEN

OMRÅDE:	Bollebygd
ANTAL LÄGENHETER:	115 bostadsrätter/hyresrätter/lokal
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Kanozi Arkitekter
BYGGSTART:	2025



"Bo med närhet till havet och stadskärnan endast en kort promenad bort."

ANKARET

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	46 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 80 % Västsvenska Stenfastigheter 10 % Bålverket Söder i Varberg 10 %
ARKITEKT:	what! arkitektur
BYGGSTART:	2024

På söder i Varberg planerar Järngrinden tillsammans med Västsvenska Stenfastigheter och Bålverket i Söder att uppföra 46 nya bostadsrätter – från kvadratsmarta 1 rok till generösa 4 rok.

Fastigheten ligger nära såväl stadskärnan, som det stora landlagda ankaret intill havsbrynet vid Kärleksparken.



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



MJÖLSKIVLINGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	85 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2025



KATRINEBERG

OMRÅDE:	Mölnådal
ANTAL LÄGENHETER:	80 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2025



NYA ÖVRABY

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

BUXBOMEN

OMRÅDE:	Borås	ARKITEKT:	Erséus Arkitekter
ANTAL LÄGENHETER:	28 bostadsrätter	BYGGSTART:	2024
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden		



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



”Sjönära villor och radhus i Fristad.”

Sjönära villor och radhus i Fristad.
Området är beläget i västra delen av Fristad tätort, cirka 12 km norr om Borås centrum och strax väster om Fristad centrum.

Bostäderna ligger med ett naturnära läge med gångavstånd till både sjön Ärtingen och Öresjö där man kan bada från både brygga och strand. Angränsande bebyggelse utgörs i huvudsak av friliggande villor och radhus. Till samtliga bostäder ingår solceller på taken!

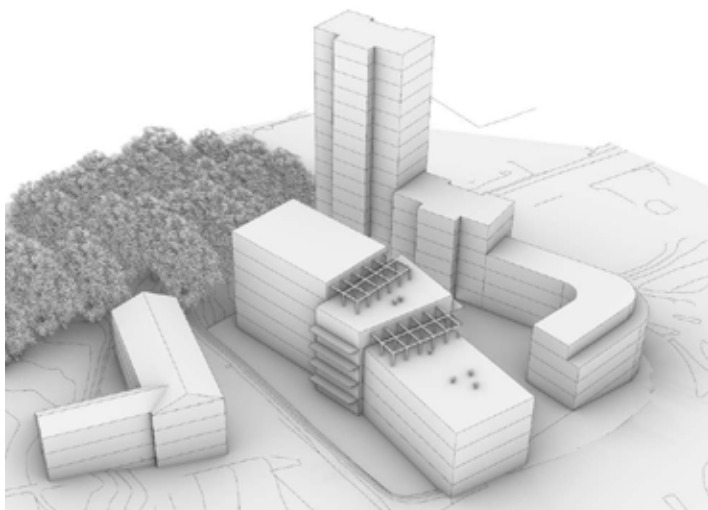
FRISTAD PARKSTAD

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

LÅNGEDRAG CENTRUM

OMRÅDE:	Långedrag
ANTAL LÄGENHETER:	ca 150 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2027





BYTTORPSHÖRN

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 190 st

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: Krook & Tjäder

BYGGSTART: 2026

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

"Fastigheten är belägen på Getängen i Borås vilket är ett framtida utvecklingsområde för bl.a. bostäder."



VÄSTERPORT

OMRÅDE: Varberg

ANTAL LÄGENHETER: 40 bostadsrätter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Mjölback's Entreprenad 50 %

ARKITEKT: Kjellgren Kaminsky

BYGGSTART: 2027

KVARTERET ANKAN

OMRÅDE: Helsingborg

ANTAL LÄGENHETER: 49 bostadsrätter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 33 %
Mjölback's Entreprenad 33 %
Strandlyckan Invest 33 %

ARKITEKT: Krook & Tjäder

BYGGSTART: 2023

GULMÅRAN 7 OCH 8

OMRÅDE: Borås

ANTAL LÄGENHETER: 300 st

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Genova Property Group 50 %

ARKITEKT: Krook & Tjäder

BYGGSTART: 2026



Smultronstället på landet nära Malmö city

I utkanten av Malmö i grönskande Tullstorp kommer Mjögåcks och Järngrinden att bygga ett nytt och välkomnande kvarter med namnet Smultronstället. Här bor man med grönska och åkermark som närmsta grannar vilket ger härliga förutsättningar för ett idylliskt boende.

Smultronstället blir ett nytt kvarter med 45 radhus i två olika storlekar. 113 välplanerade kvm i 2 plan eller 134 kvm i 2,5 plan med ett stort allrum högst upp. Uteplats, förråd, parkering är självklara detaljer för att göra vardagen enklare och mer bekväm.

SMULTRONSTÄLLET

OMRÅDE:	Malmö
ANTAL LÄGENHETER:	45 rad- och parhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjögåcks Entreprenad 50 %
BYGGSTART:	2023

”Här bor man med grönska och åkermark som närmsta grannar vilket ger härliga förutsättningar för ett idylliskt boende.”



NAGELSKIVLINGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	28 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2026



HULTALUND

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	9 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2027



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 radhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2024



DAMMKULLEVÄGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	6 villatomter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % HusArvid 50 %
BYGGSTART:	2025



BOGESUND

OMRÅDE:	Ulricehamn
ANTAL LÄGENHETER:	16 radhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2026



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

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

SYRENEN 2 & 6, HAGTORNEN 10

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	340 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
BYGGSTART:	2026

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

PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT 2023-04-30

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

Projekt	Antal lgh HR/BR	Ägarandel	Planerad byggstart
Pallas Tower, Borås	101	50 %	2025
Bergdalsterrassen, Borås	149	50 %	2021
Fristad Parkstad, Borås	48	50 %	2020
Ejdern, Kinna	13	100 %	2022
Nivå, Borås	23	100 %	2021
Kv. Ankan, Helsingborg	49	33 %	2023
Malmgården, Bollebygd	115	100 %	2025
Ankaret, Varberg	46	80 %	2024
Buxbomen, Borås	28	100 %	2024
Hultalund, Borås	9	100 %	2027
Kv. Mjölskivlingen, Borås	85	100 %	2025
Smultronstället, Malmö	45	50 %	2023
Summa	711		

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	ÖP	40	50 %	2027
Katrineberg, Mölndal	PB	80	100 %	2025
Syrenen 2 och 6, Hagtornen 10, Borås	PB	340	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 %	2024
Långedrag centrum, Långedrag	PB	150	100 %	2027
Kv. Nagelskivlingen, Borås	PB	28	100 %	2026
Byttorpshörn, Borås	DP	190	100 %	2026
Summa		1 609		

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

2023-04-30

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

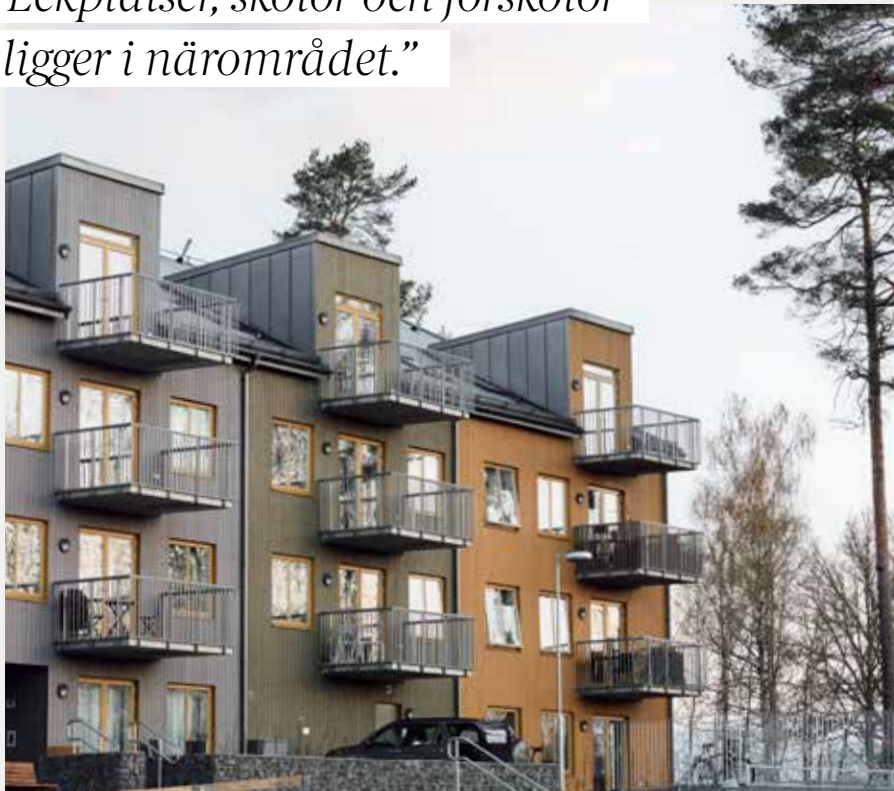
1 375

BOSTADSRÄTTER

746

HYRESRÄTTER

*”Lekplatser, skolor och förskolor
ligger i närområdet.”*



**I Fristad ca 1 mil norr om Borås har
Järngrinden uppfört 92 lägenheter
(1 rok – 3 rok) på Prästskogsvägen.**

Bostäderna ligger centralt med endast ett par hundra meter till en större livsmedelsbutik, bibliotek, vårdcentral, tandläkarmottagning, butiker, gym m.m. Lekplatser, skolor och förskolor ligger i närområdet liksom fina vandringsstråk och idrottsplatser. God infrastruktur med buss och tåg finns i centrum. Badplats med sandstrand finns ca 2 km från området. Projektet är uppfört med statens investeringsstöd för hyresbostäder, som delvis finansieras av Europeiska unionens Next Generation EU (NGEU).

FRISTAD PRÄSTSKOG



OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	92 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	what! arkitektur
BYGGPERIOD:	Maj 2021 - Okt 2022

Mer information om projekten finns att
läsa på jarngrinden.se

Marmorlyckan är en riktig bostadsidyll 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.



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

**MARMORLYCKAN,
ETAPP 1 OCH 2**


OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	22 i punkthus 46 i rad-/parhus 138 hyresrätter
BYGGPERIOD:	Juni 2017 – Augusti 2021
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se



BREAREDSLYCKAN

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LÄGENHETER:	Etapp 1, 35 bostadsrätter Etapp 2, 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
ARKITEKT:	Semrén & Månsson

TRASTEN

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



*"Årets uterum 2020
av Swedish Design
Awards by Rum."*

PALLAS ROOF

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	40 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %
ARKITEKT:	Rosenbergs Arkitekter Tengbom
BYGGPERIOD:	Juni 2015 - Dec 2017

Mer information om projekten finns
att läsa på jamngrinden.se



MATHILDEBERG

OMRÅDE:	Mölndal
ANTAL LÄGENHETER:	146 bostadsrätter samt 150 p-platser
BYGGPERIOD:	Sep 2010 – April 2014
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



NYA SÄRÖ

OMRÅDE:	Borås	PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 33 % Mjöbäcks Entreprenad 33 % AB Hundra/Kosen 33 %
ANTAL LÄGENHETER:	68 bostadsrätter 38 hyresrätter	ARKITEKT:	QPG Arkitekter
BYGGPERIOD:	Maj 2017 – Augusti 2020		



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



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
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



KOLIBRIN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	14 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Juni 2014 – Juni 2015
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



TUPPEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	26 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2008 – Juni 2009
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	Creacon Arkitekter

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

GRÖNSKAN

OMRÅDE:	Göteborg
ANTAL LÄGENHETER:	67 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Sep 2019 – Feb 2021
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Liljewall Arkitekter

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.

Mer information om Grönskan finns att läsa på jarngrinden.se



SÖDERSTADEN

OMRÅDE: Kungälv

ANTAL
LÄGENHETER: 252 bostadsrätter
samt 79 hyresrätter

BYGGPERIOD: Aug 2006 – Juni 2010

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 33 %
Mjölbackens Entreprenad 33 %
AB Hundra/AB Kosen 33 %

ARKITEKT: Liljewall Arkitekter



EKEN

OMRÅDE: Bollebygd

ANTAL
LÄGENHETER: 27 bostadsrätter

BYGGPERIOD: April 2006 – Dec 2007

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: Molén Arkitekter



EKLUNDEN

OMRÅDE: Kungälv

ANTAL
LÄGENHETER: 20 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 – Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

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
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
ARKITEKT:	Creacon Arkitekter

”Kvarteret passar extra bra för familjer med små och större barn.”



EKBÄCKEN

OMRÅDE: Angered/Göteborg

ANTAL
LÄGENHETER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2017 – Juni 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: QPG Arkitekter

Charmiga Ekbäcken i Angered erbjuder en modern och hållbar idyll med närhet till natur, service och bra kommunikation.

Här har Järngrinden uppfört 19 radhus i en bostadsrättsförening som en del i ett större kvarter. På gården mellan husen i kvarteret iordningställs en glasad och ljus gemensamhetslokal med plats för cirka 25 sittande. Lokalen disponeras gemensamt av de boende.

Eftersom det finns både förskola, skola och närhet till fritidsaktiviteter för barnen passar kvarteret extra bra för barnfamiljer med små och större barn.





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

LOFT 46

OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	31 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	Maj 2018 – Dec 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
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 ovan på 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.



ENEDALSHÖJDEN



OMRÅDE:	Borås
ANTAL LÄGENHETER:	69 hyresrätter
BYGGPERIOD:	2020 – 2022
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Tengbom Arkitekter

Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2023-04-30

Projekt	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Ägarandel	Färdigställt
Enedalshöjden, Borås	-	69	-	100 %	2022
Fristad Prästskog, Borås	-	92	-	100 %	2022
Grönskan, Göteborg	67	-	-	100 %	2021
Marmorlyckan HR, Varberg	-	112	-	50 %	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	746	19 564 kvm		



FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER

2023-04-30

Vår portfölj av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter omfattar nu drygt ca 80 000 kvm i hel- och delägda fastigheter. Våra tankar kring fastigheternas framtida utveckling redovisas under avsnittet "Kommande projekt".

FÖRVALTNINGSRELATERADE NYCKELTAL PER 2022-12-31

1212

MKR FASTIGHETSVÄRDE (EXKL. PROJEKT-
FASTIGHETER UNDER PÅGÅENDE BYGGNATION)

1013

MKR VARAV FASTIGHETSVÄRDE
KOMMERSIELL FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

80 000

KVM UTHYRBAR YTA

24

ANTALET KOMMERSIELLA
FASTIGHETER

75

MKR I HYRESINTÄKTER

49%

BELÅNINGSGRAD

9,5%

RÄNTEBETALNINGSFÖRMÅGA

7,1%

RÄNTEBETALNINGSFÖRMÅGA
EFTER AMORTERING



”De sju fastigheterna på Hönekullavägen i Mölnlycke ligger i strategiskt bra läge, både för förvaltning och vidare utveckling.”

HÖNEKULLA 1:430

OMRÅDE: Mölnlycke

BUTIK, KONTOR, LAGER: 4 600 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden





HÖNEKULLA 1:462

OMRÅDE: Mölnlycke

BUTIK, KONTOR, LAGER: 1 305 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



HÖNEKULLA 1:463

OMRÅDE: Mölnlycke

KONTOR, LAGER, LOKAL: 700 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



HÖNEKULLA 1:468

OMRÅDE: Mölnlycke

KONTOR, LOKAL: 405 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



HÖNEKULLA 1:469

OMRÅDE: Mölnlycke

LOKAL: 683 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



HÖNEKULLA 1:509

OMRÅDE: Mölnlycke

KONTOR, LAGER, LOKAL: 2 806 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



HÖNEKULLA 1:599

OMRÅDE: Mölnlycke

KONTOR, LAGER, LOKAL: 2 685 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



BRÅTA 2:19

OMRÅDE: Mölnlycke

BUTIK, KONTOR,
LAGER: 5 372 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



GULMÅRAN 8

OMRÅDE: Borås

BUTIK, KONTOR, LAGER: 3 060 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden 50 %
Genova 50 %



HÄSTHOVEN 1

OMRÅDE: Borås

KONTOR: 1 330 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



MINERVA 1

OMRÅDE: Borås

BUTIK, KONTOR: 907 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden

Information om fastigheterna finns
att läsa på jarngrinden.se



PANTÄNGEN 19

OMRÅDE:	Borås
KOMMERSIELLT, LAGER:	1 717 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



ÄLVSBERG 178:8

OMRÅDE:	Göteborg
BUTIK, KONTOR, LOKAL:	6 667 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



PALLAS 1

OMRÅDE:	Borås
BUTIKER, KONTOR:	10 285 kvm
PARKERINGAR:	380 st
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %

Information om fastigheterna finns
att läsa på jarngrinden.se



*”Fastigheten är belägen på
Getängen i Borås vilket är ett
framtida utvecklingsområde.”*

BYTTORPSHÖRN 2

OMRÅDE:	Borås
KOMMERSELT, LOKAL:	1 453 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



BREARED 5

OMRÅDE:	Varberg
BUTIK, KONTOR:	1 574 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjöbäcks 50 %



VINDROSEN 7

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



BALSAMPOPPELN 4, VÄGTORNET 5

OMRÅDE:	Borås
BUTIK, LOKAL:	4 931 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50 % Tornstaden 50 %



FJÄDERN 3

OMRÅDE: Borås

INDUSTRI, LOKAL: 914 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



FJÄDERN 4

OMRÅDE: Borås

INDUSTRI, KONTOR, LOKAL: 5 569 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden

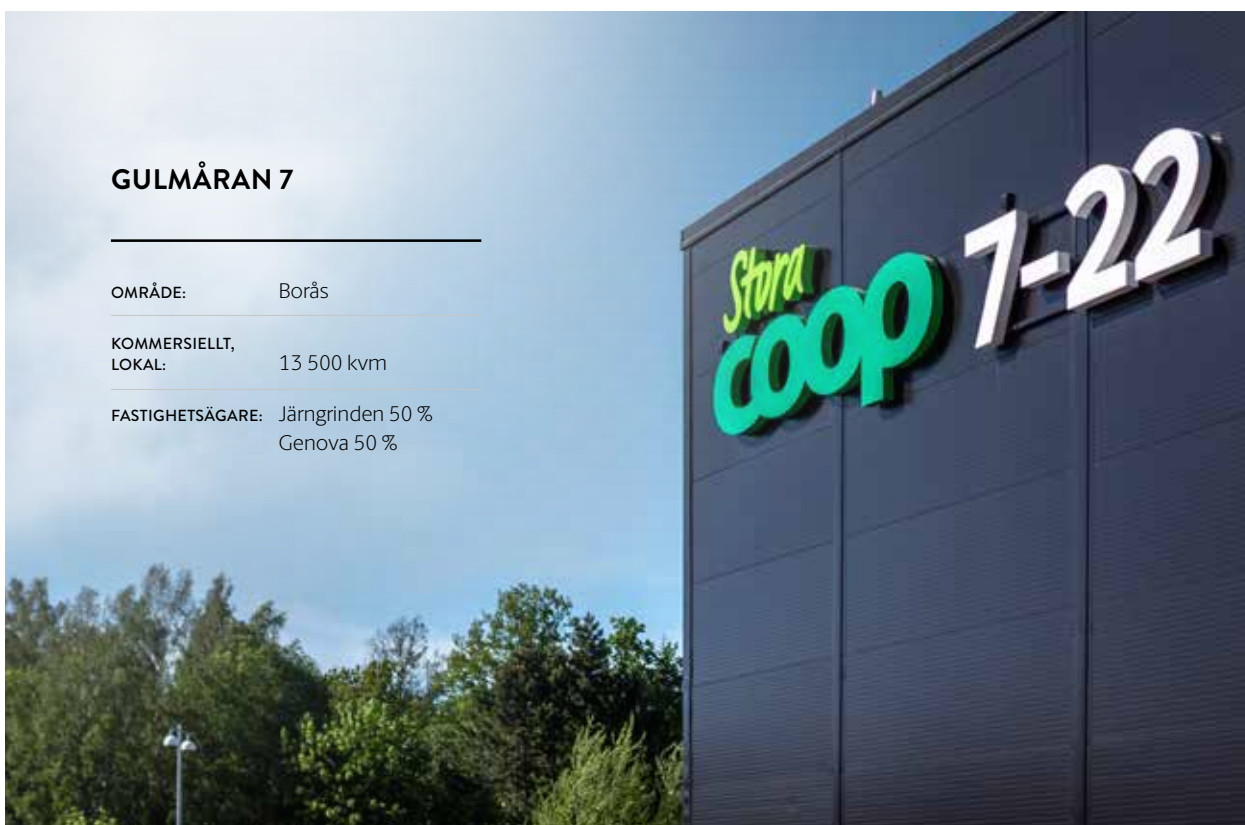


ROTORN 1

OMRÅDE: Borås

INDUSTRI, KONTOR, LAGER: 9 766 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



GULMÅRAN 7

OMRÅDE: Borås

KOMMERSIELLT, LOKAL: 13 500 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden 50 %
Genova 50 %



SYRENEN 2

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

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

HAGTORNEN 10

OMRÅDE:	Borås
KONTOR, LAGER, LOKAL:	11 414 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



Information om fastigheterna finns att läsa på jarngrinden.se

FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER 2023-04-30

Fastighet	Yta kvm	Typ	Ägarandel
Balsampoppeln 4, Vägtornet 5, Borås	4 931	Butik, Lokal	50 %
Byttorpshörn 2, Borås	1 453	Kommersiellt, Lokal	100 %
Bråta 2:19, Mölnlycke	5 372	Kontor, Lager, Lokal	100 %
Vindrosen 7, Borås	475	Säkerhetsanläggning	100 %
Fjädern 3, Borås	914	Industri, Lokal	100 %
Fjädern 4, Borås	5 569	Industri, Kontor, Lager	100 %
Gulmåran 7, Borås	13 500	Kommersiellt, Lokal	50 %
Gulmåran 8, Borås	3 060	Butik, Kontor, Lager	50 %
Hagtornen 10, Borås	11 414	Kontor, Lager, Lokal	100 %
Breared 5, Varberg	1 574	Butik, Kontor	50 %
Hästhoven 1, Borås	1 330	Kontor	100 %
Hönekulla 1:430, Mölnlycke	4 600	Butik, Kontor, Lager	100 %
Hönekulla 1:462, Mölnlycke	1 305	Butik, Kontor, Lager	100 %
Hönekulla 1:463, Mölnlycke	700	Kontor, Lager, Lokal	100 %
Hönekulla 1:468, Mölnlycke	405	Kontor, Lokal	100 %
Hönekulle 1:469, Mölnlycke	683	Lokal	100 %
Hönekulla 1:509, Mölnlycke	2 806	Kontor, Lager, Lokal	100 %
Hönekulla 1:599, Mölnlycke	2 685	Kontor, Lager, Lokal	100 %
Minerva 1, Borås	907	Butik, Kontor	100 %
Pantängen 19, Borås	1 717	Kommersiellt, Lager	100 %
Pallas 1, Borås	10 285	Butik, Kontor	50 %
Rotorn 1, Borås	9 766	Industri, Kontor, Lager	100 %
Syrenen 2, Borås	1 200	Kontor/Villa	100 %
Syrenen 6, Borås	2 520	Kontor, Handel, Lager	100 %
Älvsborg 178:8, Göteborg	6 667	Butik, Kontor, Lokal	100 %
Summa kvm	95 838		
Järngrindens andel	79 163		

A man with short brown hair, wearing a dark green button-down shirt, is shown in profile from the chest up. He is looking towards the right at a computer monitor. The background is a blurred office environment with warm lighting. The text 'FINANSIELL INFORMATION' is overlaid on the left side of the image, underlined.

FINANSIELL INFORMATION

*Järngrindens finansiella information med
årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.*



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	82
Koncernens totalresultat	87
Koncernens balansräkning	88
Förändringar i koncernens egna kapital	90
Koncernens kassaflöden	91
Moderbolagets resultaträkning	92
Moderbolagets balansräkning	94
Förändringar i moderbolagets egna kapital	95
Moderbolagets kassaflödesanalys	96
Noter	98
Underskrifter	139
Vi på Järngrinden	140
Järngrindens styrelse	142

ÅRSREDOVISNING- OCH KONCERNREDOVISNING

Räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

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 2022 till 31 december 2022.

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 per den 31:e december 2022 till 49 % av Patrik Ivarson och till 51 % av 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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN I KONCERNEN

Järngrinden välkomnade under 2021 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. Under 2022 har Genova förvärvat ytterligare 1 % av utestående aktier. Genovas ägande i Järngrinden AB uppgår därmed till 51 %, som med det utgör ett dotterbolag till Genova.

Verksamheten har under 2022 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 2022 färdigställt och överlämnat 75 bostäder med olika upplåtelseformer i hel- och delägda projekt.

Över årsskiftet pågick produktion av totalt 286 (348) hyres- och bostadsrättslägenheter samt äganderätter i hel- och delägda projekt. Bostadsrättslägenheter i produktion uppgick till 36 stycken fördelat på två helägda projekt. Dels Brf Nivå på Bergdalen i Borås där samtliga 23 lägenheter var sålda vid årsskiftet och inflyttning är planerad till juni 2023. Dels Brf Ejdern i Kinna där

försäljning pågår och de 13 lägenheterna planeras färdigställas under fjärde kvartalet 2023.

Hyresrätter i produktion i hel- och delägda projekt uppgick över årsskiftet till 241 lägenheter fördelat på två projekt; Fristad Prästskog i Fristad med 92 lägenheter samt Bergdalsterrassen i Borås med 149 lägenheter. Fristad Prästskog är ett projekt som vi driver i egen regi medan Bergdalsterrassen är ett delägt projekt med vår partner Mjöback's Entreprenad. Hyresrättsprojekten såldes under 2020 till Fortinova Fastigheter AB (publ) i form av en "forward purchase"-affär till ett totalt värde om 471 mkr med tillträde löpande allt eftersom projekten färdigställs. Båda projekten kommer att färdigställas under 2023, där Fristad Prästskog i januari 2023 hunnit färdigställas och frånträdas.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

I våra närmast kommande nyproduktionsprojekt har vi för närvarande en tyngdpunkt på bostadsrätter, men planerar även för fler hyresrättsprojekt när vi bedömer att marknadsförutsättningar finns.

Under 2022 har totalt 19 (Järngrindens andel 16) bostäder sålts i de under året pågående bostadsrätts- och äganderättsprojekten, samt ytterligare 3 bostadsrätter reserverats genom bokningsavtal. Den ge-

nomsnittliga försäljningsgraden i pågående projekt uppgick per 2022-12-31 till 74 %. Vi driver även ett joint venture-projekt med HusArvid, ett område med 48 par- och radhus samt villor i äganderättsform i projekt Fristad Parkstad. Bostäderna säljs och byggs "on demand". Marken förvärvades under 2019 med då redan färdig detaljplan. Fram till och med 2022 har 39 tomter sålts och tillträtts.

Koncernen har per 2022-12-31 en bostadsrättslägenhet i eget lager (1).

Under 2022 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om drygt 350 bostäder (268). Därutöver finns på något längre sikt en tydlig utvecklingspotential i de förvaltningsfastigheter som under året förvärvats, varav de två närmast planerade utvecklingsprojekten bedöms kunna ge cirka 450 bostadsbyggrätter samt kommersiella ytor.

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

STRATEGISKA FÖRVÄRV

Vi har fortsatt investera i mark med färdiga byggrätter eller potential att driva detaljplan för bostäder.

Under 2022 har vi förvärvat mark med färdiga detaljplaner för cirka 100 bostäder på fyra fastigheter i Borås, Kinna och Malmö. Vidare har vi förvärvat förvaltningsfastigheten Hagtornen 10 i Borås vilken vi bedömer har en god utvecklingspotential för bostadsändamål. Därutöver har de sedan tidigare förvärvade fastigheterna Igladammen 11 i Varberg och Mjölkskivlingen 12 i Borås tillträtts vilka tillsammans omfattar byggrätter om cirka 140 bostäder.

Vidare har Järngrinden under året utökat sitt bestånd av förvaltningsfastigheter. De förvärvade fastigheterna är belägna i Borås (6 st), Mölnlycke (8 st) och Göteborg (1 st) med en uthyrningsbar yta om cirka 56 000 kvm, hyresintäkter om cirka 43 mkr och ett fastighetsvärde om närmare 550 mkr. Beståndet inrymmer lokaler inom kategorierna handel, kontor och industri/lager vilka hyrs ut till en bred mix av hyresgäster. Förvaltningsverksamheten har härigenom fått en ökad ekonomisk, strategisk och resursmässig betydelse vid sidan av den ordinarie projektutvecklingsverksamheten. Sammantaget, efter ovan nämnda förvärv, uppgår Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om drygt 1 000 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 78 000 kvm, vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 75 mkr. Järngrindens ägda andel av marknadsvärdet på sin totala fastighetsportfölj, det vill säga den kommersiel-

la förvaltningsportföljen ihop med övriga förvaltningsfastigheter och projektfastigheter (exklusive projektfastigheter under pågående byggnation) uppgår till drygt 1 200 mkr.

EKONOMI OCH RESULTAT

Järngrindenkoncernen redovisar ett resultat om 37,6 mkr (94,6 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritetsintresse. Eget kapital ökar till 855,9 mkr (825,3 mkr); en ökning av kapitalet med 30,7 mkr. Det ger en soliditet på 57 procent med en balansomslutning om 1 502 mkr (1 149 mkr). Utöver en stabil balans- och resultaträkning har koncernen likviditet som tillsammans med goda bankrelationer ger möjlighet till nya framåtriktade förvärv av fastigheter för utveckling.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE (TKR)

Järngrinden AB Koncern	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning (ackumulerat)					
- fastighetsutveckling**	164 436	342 740	71 606	223 467	211 464
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	15 980	6 911	5 292	17 423	12 739
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	20 542	23 069	23 047	21 829	20 542
<i>Summa hyresintäkter</i>	<i>36 522</i>	<i>29 980</i>	<i>28 339</i>	<i>39 252</i>	<i>33 281</i>
- övriga rörelseintäkter	774	1 330	1 308	2 783	2 292
- produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite)	461	2 721	1 334	1 145	16 000
Summa intäkter enligt årsredovisning	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495
Summa intäkter inklusive intresseföretag	202 193	376 771	102 587	266 647	263 037
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling	3 587	64 884	53 624	45 691	33 105
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	12 230	14 958	13 299	18 212	11 426
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	33 665	9 650	1 869	17 514	11 223
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-3 473	2 183	-2 396	3 128	1 282
- produktion vindkraft	-2 357	-324	-1 421	-2 644	-3 114
- avskrivning goodwill	0	0	0	0	0
- värdeförändring finansiella instrument	-6 088	3 294	2 922	-22	-1 721
- övrigt	0	0	0	0	0
Summa resultat efter finansiella poster	37 565	94 645	67 897	81 879	52 201
<i>Minoritetens andel av årets resultat</i>	<i>100</i>	<i>6 711</i>	<i>-12</i>	<i>21</i>	<i>0</i>
Balansomslutning	1 501 808	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994
Redovisat eget kapital	855 948	825 261	489 116	433 535	367 880
Antal anställda	13	13	12	12	12
Soliditet	57 %	72 %	53 %	40 %	44 %

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

** 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 januari 2023 överlämnades projektet Fristad Prästskog med 92 hyresbostäder genom frånträde av samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Fristad Prästskog AB. Projektet har sedan 2020 varit avtalat om försäljning, och har nu framgångsrikt färdigställts, inflyttats och överlämnats till Fortinova Fastigheter AB (publ).

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 400–500 bostäder per år. Regionerna kring Borås, Göteborg, Halland och Skåne, där vi i huvudsak är verksamma, är expansiva och har en positiv befolkningsutveckling vilket gör att efterfrågan på bostäder över tid bedöms vara positiv.

Under 2023 räknar vi med produktionsstart av 94 bostäder i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret 2023 kommer därmed 265 bostäder i hel- och delägda projekt att vara i produktion varav 107 bostadsrätter, 149 hyresrätter och 9 äganderätter. Utöver denna pågående och närmast planerade produktion har bolaget en stark projektportfölj med ytterligare drygt 2 000 möjliga bostadsbyggrätter samt kommersiella ytor i olika skeden.

OMVÄRLDSRISKER

Efter två år som till stor del har präglats av en osäkerhet i omvärlden till följd av pandemin kan Järngrinden AB konstatera att effekterna som det haft på verksamheten har varit begränsade.

De risker som bolaget nu bedömer kommer vara mest väsentliga för verksamheten framgent är inflationen som får ett allt bredare fäste vilket kommer ha viss påverkan på kostnader i såväl löpande förvaltning som byggprojekt, samtidigt som finansieringskostnader stiger.

Vi analyserar löpande utvecklingen i omvärlden och väger noggrant beslutsvägar efter

risker och möjligheter som uppstår till följd av ständigt förändrade marknadsförutsättningar.

Järngrinden har i sin fastighetsförvaltande verksamhet enbart kommersiella lokaler med en hyresgästmix bestående av kontor, handel, industri/lager, livsmedel, hälsa, utbildning samt även kommunal och regional verksamhet, och detta kompletterat med god likviditet och soliditet, ger trygghet i en osäker tid.

Järngrinden 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 likviditetsutvecklingen i respektive projekt samt totalt för koncernen löpande. Innan beslut om projektstart tas utvärderas respektive projekts möjligheter och risker noggrant.

Verksamheten i bolaget består i huvudsak av nyproduktion av bostäder i olika upplåtelseformer och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter samt garanterar slutkostnaden i färdigställda projekt. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	637 731 144
Årets resultat	44 881 319

Totalt	682 612 463
---------------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	682 612 463
-------------------------	-------------

Totalt	682 612 463
---------------	--------------------





KONCERNENS TOTALRESULTAT (KR)

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		164 435 699	342 739 647
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	15 980 002	6 911 017
Övriga intäkter		1 235 396	4 050 873
Nettoomsättning	6	181 651 097	353 701 537
Kostnader fastighetsutveckling		-132 004 865	-261 230 983
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-3 402 301	-1 225 939
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-31 935 225	-29 890 540
Avskrivningar vindkraftverk	14	-1 205 550	-1 205 550
Övriga externa kostnader		-6 972 442	-5 142 822
Rörelsekostnader		-175 520 383	-298 695 834
Rörelseresultat		6 130 714	55 005 703
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	5 195 382	27 938 336
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		51 500	43 800
Finansnetto	30	-1 390 430	-1 286 994
Resultat före värdetförändringar		9 987 166	81 700 845
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	12 230 033	14 958 168
Värdetförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	33 665 429	9 650 000
Nyproduktion		0	0
Övriga		33 665 429	9 650 000
Värdetförändring finansiella instrument	5	-6 087 626	3 293 813
Resultat före skatt		37 564 969	94 644 658
Skatt på årets resultat	10	-6 792 765	-3 319 658
Årets resultat		30 772 204	91 325 000
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		84 890	6 710 549
Hänförligt till moderföretagets ägare		30 687 314	84 614 451

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.
Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		19 652 757	19 652 757
Summa immateriella anläggningstillgångar		19 652 757	19 652 757
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter helägda	13	726 010 000	162 510 062
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		2 025 192	827 310
Vindkraftverk	14	18 857 469	20 063 019
Inventarier	14	4 323 936	4 929 310
Summa materiella anläggningstillgångar		751 216 597	188 329 701
Nyttjanderätter	24	6 585 730	8 211 382
Finansiella anläggningstillgångar	16		
Andelar i intresseföretag	12, 23	241 521 086	264 372 887
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	5 947 153	12 034 779
Fordringar hos intresseföretag		23 955 199	8 287 114
Andra långfristiga fordringar		0	6 813 589
Summa finansiella anläggningstillgångar		271 423 438	291 508 369
Uppskjutna skattefordringar	21	5 229 044	5 229 044
Summa anläggningstillgångar		1 054 107 566	512 931 253
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt	15		
Exploateringsfastigheter		106 586 758	28 788 877
Pågående bostadsprojekt		167 022 481	194 648 726
Andelar i bostadsrättsföreningar		125 000	3 470 208
Summa Bostadsprojekt		273 734 239	226 907 811
Kortfristiga fordringar	16		
Kundfordringar		4 025 882	2 175 276
Fordringar hos intresseföretag		727 593	2 735 216
Övriga kortfristiga fordringar		5 514 989	26 764 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 24	1 990 020	1 723 326
Summa kortfristiga fordringar		12 258 484	33 398 568
Likvida medel	19	161 707 377	376 043 367
Summa omsättningstillgångar		447 700 100	636 349 746
SUMMA TILLGÅNGAR		1 501 807 666	1 149 280 999



KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	20	81 613 130	81 613 130
Övrigt tillskjutet kapital		253 081 542	253 081 542
Balanserad vinst inkl. årets resultat		521 253 701	490 566 387
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		855 948 373	825 261 059
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>10 706 176</i>	<i>1 062 250</i>
Summa eget kapital		866 654 549	826 323 309
SKULDER			
Långfristiga skulder	16		
Uppskjuten skatteskuld	21	14 821 371	8 373 306
Långfristiga räntebärande skulder	22	230 464 716	65 932 250
Byggnadskreditiv	22, 23	134 664 917	134 397 572
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	22, 24	64 449 374	7 727 252
Summa långfristiga skulder		444 400 378	216 430 380
Kortfristiga skulder	16		
Kortfristiga räntebärande skulder	22	151 536 034	11 049 000
Förskott från kunder		2 875 013	0
Leverantörsskulder	25	3 066 887	17 733 742
Aktuell skatteskuld		1 441 500	0
Skulder till intresseföretag		18 333	40 018 333
Övriga kortfristiga skulder	22, 24	18 471 656	21 766 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	13 343 316	15 959 860
Summa kortfristiga skulder		190 752 739	106 527 310
Summa skulder		635 153 117	322 957 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 501 807 666	1 149 280 999

Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGNA KAPITAL (KR)

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa Eget kapital	Innehav utan bestämman- de inflytande	Totalt Eget kapital
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	0	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 31 december 2021		81 613 130	253 081 542	490 566 386	825 261 059	1 062 250	826 323 309
Ingående Eget kapital 1 januari 2022	20	81 613 130	253 081 542	490 566 386	825 261 059	1 062 250	826 323 309
Årets resultat				30 687 314	30 687 314	84 890	30 772 204
Förvärv av andelar					0	5 235 203	5 235 203
Aktieägartillskott					0	2 229 000	2 229 000
Ingående minoritetsintresse i förvärvad koncern					0	2 634 833	2 634 833
Utdelning minoritet					0	-540 000	-540 000
Summa totalresultat för året		81 613 130	253 081 542	521 253 700	855 948 373	10 706 176	866 654 549
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					0		0
Utgående Eget kapital 31 december 2022		81 613 130	253 081 542	521 253 700	855 948 373	10 706 176	866 654 549

Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



KONCERNENS KASSAFLÖDEN (KR)

	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Bruttoresultat justerat för central administration		6 130 714	55 005 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-21 499 438	-6 623 867
Räntenetto	30	-1 390 430	-1 286 994
Erhållen utdelning		51 500	43 800
Betalda inkomstskatter		-130 142	-502 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-16 837 796	46 636 242
Förändring varulager		-125 000	0
Förändring rörelsefordringar		4 291 703	121 832 906
Förändring rörelseskulder		-93 014 248	-34 797 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-105 685 341	133 671 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-295 905 286	-19 985 871
Investeringar i intresseföretag		-16 951 404	-21 729 668
Investeringar i fastigheter		-100 348 863	-155 358 608
Investeringar i maskiner och inventarier		0	-181 250
Avyttring av dotterföretag		44 499 449	0
Avyttring av intresseföretag		339 200	12 819 947
Uttag från intresseföretag		44 659 387	9 750 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-16 708 246	-7 995 541
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 625 652	7 703 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-336 790 111	-174 977 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	273 033 073
Upptagna lån	28	236 100 486	134 516 271
Amortering av lån	28	-2 522 000	-9 809 944
Amortering av kortfristiga finansiella skulder	28	-12 384 000	-37 688 000
Lösen av preferensaktie		0	-11 502 567
Transaktioner med minoritetsintressen		5 255 976	0
Tillskott från minoriteten		2 229 000	0
Utdelning till minoriteten		-540 000	-1 170 000
Utbetald utdelning		0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		228 139 462	337 378 833
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-214 335 990	296 073 078
Likvida medel vid årets början	19	376 043 367	79 970 289
Likvida medel vid årets slut		161 707 377	376 043 367

Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (KR)

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	31	-11 390 009	-9 743 309
Övriga externa kostnader	32	-758 290	-2 271 303
Summa rörelsekostnader		-12 148 299	-12 014 612
Rörelseresultat		-12 148 299	-12 014 612
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		51 500	43 800
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	45 000 000	15 000 000
Finansnetto	42	7 978 118	4 779 411
Resultat efter finansiella poster		40 881 319	7 808 599
Bokslutsdispositioner	45	4 000 000	7 250 000
Resultat före skatt		44 881 319	15 058 599
Skatt på årets resultat	33	0	0
Årets resultat		44 881 319	15 058 599

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.
Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 34, 43, 44	185 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	35	7 780 000	7 780 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	36	5 838 000	5 838 000
Uppskjutna skattefordringar	37	2 400 000	2 400 000
Fordringar hos koncernföretag	40	63 261 107	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 179 107	201 918 000
Summa anläggningstillgångar		265 179 107	201 918 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	40	404 905 680	263 541 680
Fordringar hos intresseföretag		510 000	510 000
Övriga kortfristiga fordringar		342 214	457 682
Summa kortfristiga fordringar		405 757 894	264 509 362
Likvida medel	38	95 263 656	254 481 323
Summa omsättningstillgångar		501 021 550	518 990 685
SUMMA TILLGÅNGAR		766 200 657	720 908 685

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2, 3, 4		
Eget kapital			
Aktiekapital	39	81 613 130	81 613 130
Överkursfond		253 081 542	253 081 542
Balanserad vinst inkl. årets resultat		429 530 921	384 649 601
Summa eget kapital		764 225 593	719 344 274
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 572	90 633
Skulder till koncernföretag	40	0	0
Övriga kortfristiga skulder		842 668	757 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	994 824	716 767
Summa kortfristiga skulder		1 975 064	1 564 411
Summa skulder		1 975 064	1 564 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		766 200 657	720 908 685

Noterna på sidorna 100 till 140 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 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 2021		81 613 130	253 081 542	384 649 601	719 344 274

	Not	Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		Summa Eget kapital
		Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	
Ingående Eget kapital per 1 januari 2022	39	81 613 130	253 081 542	384 649 601	719 344 274
Årets resultat och tillika totalresultat				44 881 319	44 881 319
Utdelning extra bolagsstämma					0
Utgående Eget kapital per 31 december 2022		81 613 130	253 081 542	429 530 920	764 225 593

Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KR)

	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 148 299	-12 014 612
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Räntenetto	42	8 029 618	4 823 211
Betald inkomstskatt		137 725	239 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-3 980 956	-6 951 488
Förändring rörelsefordringar		-155 509 639	13 476 672
Förändring rörelseskulder		272 928	-527 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-159 217 667	5 997 553
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i intresseföretag		0	-7 780 000
Avyttring av intresseföretag		0	2 570 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-28 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-5 238 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	273 033 073
Lösen av preferensaktie		0	-11 502 567
Utbetald utdelning		0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	251 530 506
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-159 217 667	252 290 059
Likvida medel vid årets början	38	254 481 323	2 191 264
Likvida medel vid årets slut		95 263 656	254 481 323

Noterna på sidorna 100 till 140 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



NOTER

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Allmän information	98
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	98
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	104
Not 4	Finansiell riskhantering	105
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	107
Not 6	Nettoomsättning	108
Not 7	Hyresintäkter	109
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	110
Not 9	Ersättningar till revisorerna	111
Not 10	Inkomstskatt	111
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	112
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	113
Not 13	Förvaltningsfastigheter	117
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	120
Not 15	Bostadsprojekt	121
Not 16	Finansiella instrument per kategori	122

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124
Not 19	Likvida medel	124
Not 20	Aktiekapital	124
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	125
Not 22	Upplåning	126
Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	127
Not 24	Leasing	127
Not 25	Närstående	128
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	129
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	130
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	130
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	131
Not 30	Finansnetto	131

MODERBOLAGETS NOTER

Not 31	Ersättningar till anställda m.m	132
Not 32	Ersättningar till revisorerna	133
Not 33	Skatt på årets resultat	133
Not 34	Andelar i koncernföretag	134
Not 35	Andelar i intressebolag	134
Not 36	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	134
Not 37	Uppskjuten skatt	135
Not 38	Likvida medel	135
Not 39	Aktiekapital	135
Not 40	Närstående	136
Not 41	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	136
Not 42	Finansnetto	136
Not 43	Eventalförpliktelser	137
Not 44	Ställda säkerheter	137
Not 45	Bokslutsdispositioner	137
Not 46	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137
Not 47	Händelser efter balansdagen	138

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 2023-04-27 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, tryggnadslagen 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 anskaffningsvärde 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 överlåtna 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, d v s 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 repa-

ration och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen 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 förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs 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 aviserats 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 över-skott 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 leasingskuldens värde, med justering för förutbetalda leasingavgifter hänförliga till avtalen per 2018-01-01.

Leasingskulderna 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 leasingskulden.
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

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 anställa 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. Bostadsprojekten 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. 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

Pågående bostadsprojekt består av aktiverade utvecklingskostnader i tidiga skeden samt 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 fastigheternas 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 förräntningskrav 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 2022 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 2022 förelåg inga rättstvister.

Känslighetsanalys- och riskanalys

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

Järngrinden följer också noggrant den marknadskoncernen 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 oförutsägbarenheten 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 47,2 % av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2022-12-31.

Derivatinstrument - ränteswappar	2022-12-31
Redovisat belopp	2 922 102
Nominellt belopp	62 500 000
Förfallotidpunkt	2025-09-24

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 378 250 750 kronor (76 981 250 kr) och koncernens likvida medel till 161 707 377 kronor (376 043 367 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 945 627 kr (+/- 192 453 kr).

(b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkredit-exponeringar 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 risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. 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 161,7 mkr (376,0 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 2022	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 (exkl. byggnadskreditiv)	1 784 250	132 883 956	20 228 810	217 466 234	9 637 500	382 000 750	382 000 750
Leasingskulder	463 272	1 428 733	1 722 177	1 745 907	1 540 000	6 900 089	6 387 076
Derivatinstrument (ränteswappar)	267 656	802 969	758 125	216 094	0	2 044 844	2 922 103
Leverantörsskulder	3 066 887	0	0	0	0	3 066 887	3 066 887
Övriga kortfristiga skulder	15 428 588	3 043 068	0	0	0	18 471 656	18 471 656
Summa	21 010 653	138 158 726	22 709 112	219 428 235	11 177 500	412 484 226	412 848 472

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 2022	31 december 2021
Total upplåning (not 22)	443 858 033	76 981 250
Avgår: likvida medel	-161 707 377	-376 043 367
Nettoskuld	282 150 656	-299 062 117
Eget kapital	855 948 373	825 261 059
Totalt kapital	1 138 099 029	526 198 942
Nettoskuldssättningsgrad	33,0 %	-36,2 %



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 2022.

Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2022.

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	5 644 153			5 644 153
Onoterade aktier			303 000	303 000
Summa finansiella tillgångar	5 644 153	0	303 000	5 947 253

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder 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	0	303 000	12 034 779

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 2022-12-31 och 2021-12-31 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2022-01-01	0	303 000	303 000
Förvärv	0	0	0
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 2022-12-31	0	303 000	303 000

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

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 noterat aktieinnehav i InklInvest 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 noterat 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	2022	2021
Fastighetsutveckling	164 435 699	342 739 647
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	15 980 002	6 911 017
Övriga intäkter	1 235 396	4 050 873
Summa	181 651 097	353 701 537

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.



NOT 7

Hyresintäkter

Nedan visas koncernens ägda andel av hyresintäkter från hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Flertalet fastigheter 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 intressebolag på raden "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures".

Under året har 15 helägda förvaltningsfastigheter förvärvats, vilka genererat hyresintäkter under delar av året. På helårsbasis genererar dessa nyförvärv hyresintäkter om cirka 43 mkr. I Borås har ett färdigställt projekt om 69 hyresbostäder avyttrats och ytterligare ett på förhand sålt projekt i Fristad om 92 hyresbostäder färdigställts, vilka båda gett hyresintäkter under den interimförvaltning som föregått frånträdena. Det jämförbara fastighetsbeståndet har under året genererat cirka 0,7 mkr lägre hyresintäkter än föregående år, bland annat till följd av tillfälligt uteblivna hyresintäkter vid lokalanpassningar.

	2022			2021		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Utveckling Hyresintäkter						
Jämförbart bestånd	7 907 006	20 541 768	28 448 774	6 911 017	22 216 192	29 127 209
Förvärvade fastigheter	7 172 641	0	7 172 641	0	0	0
Sålda fastigheter	300 439	0	300 439	0	852 672	852 672
Färdigställda projektfastigheter	599 916	0	599 916	0	0	0

Hyresintäkter	15 980 002	20 541 768	36 521 770	6 911 017	23 068 864	29 979 881
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------

	2022			2021		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori						
Kontor	5 327 926	2 187 963	7 515 889	4 342 060	2 629 143	6 971 203
Handel	2 528 966	10 518 905	13 047 871	0	9 461 521	9 461 521
Bostäder	900 355	0	900 355	0	852 672	852 672
Övrigt	7 222 754	7 834 900	15 057 654	2 568 957	10 125 528	12 694 485
Hyresintäkter	15 980 002	20 541 768	36 521 770	6 911 017	23 068 864	29 979 881

Av årets totala hyresintäkter om 36 521 770 kronor (29 979 881 kr) ingår variabla hyresintäkter om 2 217 704 kronor (2 845 011 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, i förekommande fall, 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.

	2022-12-31			2021-12-31		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Minimileaseavgifter						
Inom 1 år	51 159 899	20 615 232	71 775 131	6 687 255	16 233 112	22 920 367
Mellan 1 och 5 år	92 033 996	69 861 218	161 895 214	7 266 042	55 620 144	62 886 186
Mer än 5 år	3 356 879	41 322 343	44 679 222	0	15 419 285	15 419 285
Summa	146 550 774	131 798 793	278 349 566	13 953 297	87 272 541	101 225 838

NOT 8

Ersättningar till anställda, m.m.

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	13 913 913	12 877 037
Sociala avgifter	5 062 541	4 528 647
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 952 782	2 139 811
Summa ersättningar till anställda	20 929 236	19 545 495

	2022		2021	
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	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)	3 454 969 (1 336 360)	1 536 349 (445 340)
Övriga anställda	9 689 805 (1 991 500)	5 103 720 (1 440 000)	9 422 068 (1 952 180)	5 132 109 (1 694 471)
Koncernen totalt	13 913 913	7 015 323	12 877 037	6 668 458

Antalet anställda på balansdagen	2022	2021
Kvinnor	4	4
Män	9	9
Summa	13	13

	2022		2021	
Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	8	6
Varav styrelseledamöter	6	6	6	4
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	2	2



NOT 9

Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
PwC		
– Revisionsuppdraget	1 041 413	648 250
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	61 300	21 550
– Skatterådgivning	735 000	288 500
– Övriga tjänster	592 358	283 700
Summa	2 430 071	1 242 000

NOT 10

Inkomstskatt

	2022	2021
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-901 148	-233 201
Summa aktuell skatt	-901 148	-233 201
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	-5 891 617	-3 086 457
Summa uppskjuten skatt	-5 891 617	-3 086 457
Inkomstskatt	-6 792 765	-3 319 658

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:

	2022	2021
Resultat före skatt	37 564 969	94 644 658
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (20,6 %)	-7 738 384	-19 496 800
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	13 928 131	21 472 437
Ej skattepliktig utdelning	0	3 663 754
Ej avdragsgilla kostnader	-13 604 139	-4 078 926
Räntenetto	979 209	974 545
Schablonränta periodiseringsfond	-367	-792
Förändring av underskottsavdrag	-190 679	-5 857 730
Effekt av ändrad skattesats	13 230	-2 189
Temporära skillnader	-179 767	6 043
Skattekostnad	-6 792 765	-3 319 658

Vägd genomsnittlig skattesats var 18,1 % för räkenskapsåret 2022 (3,5 %).

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 2022:

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
Lilla Bro i Borås Fastighets AB	556821-3689	Sverige	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Sverige	Borås	100
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Sverige	Göteborg	100
J.G Fastighets AB	556655-7541	Sverige	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Sverige	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Sverige	Borås	100
Braconierska villan AB	559070-2147	Sverige	Borås	100
Fristad Prästskog AB	559070-2154	Sverige	Borås	100
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Sverige	Falkenberg	100
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Sverige	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Sverige	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Sverige	Borås	96
Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Sverige	Göteborg	96
Fastighets AB Överås	556292-0750	Sverige	Göteborg	96
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Sverige	Göteborg	96
Fastighets AB Sandfabriken	556775-3271	Sverige	Härryda	96
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Sverige	Borås	96
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Sverige	Göteborg	96
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Sverige	Härryda	96
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Sverige	Härryda	96
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Sverige	Borås	96
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Sverige	Borås	96
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Sverige	Göteborg	96
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Sverige	Stockholm	96
Projekthus 55 AB	556973-5581	Sverige	Borås	96
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Sverige	Borås	96
Projekthus 70 AB	559346-1683	Sverige	Borås	96
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207-9155	Sverige	Bollebygd	96
Sjöbolången i Borås AB	559311-2120	Sverige	Borås	96
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Sverige	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Sverige	Borås	96
Nufast AB	556263-6125	Sverige	Mark	96
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Sverige	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Sverige	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Sverige	Borås	91
Mölnadalstappen AB	559049-6146	Sverige	Göteborg	91
Varbergssonden AB	559264-2150	Sverige	Göteborg	73
Igladammen Förvaltning AB	559156-0015	Sverige	Göteborg	73



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

Under räkenskapsåret 2022 har koncernen förvärvat dotterföretagen Härryda Kullhöna 1:509 KB, Fastighets AB Målerifabriken, Fastighets AB Överås, Fastighets AB Elfabriken, Fastighets AB Sandfabriken, Fastighets AB Träfabriken, Fastighets AB Trollfabriken, Orgelfabriken Fastighets AB, Fjäders i Borås AB, Rotorn Fastigheter AB, Byttorpshörn 2 AB, Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB, Asklanda 2:178 Fastighets AB, Sjöbolången i Borås AB, Nufast AB, Hagtornen 10 i Borås AB, Varbergsponden AB och Igladammen Förvaltning AB. Vidare har dotterföretagen Järngrinden Fastighets Holding AB, Järngrinden Fastighets Holding 1 AB, Järngrinden Fastighets Holding 2 AB, Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB och Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB bildats. Under räkenskapsåret har dotterföretagen Projekthus Myntkatten i Borås AB, Myntkatten Parkerings AB och Projekthus 69 AB avyttrats. Dotterföretaget Rundgången Fastighets KB har avregistrerats genom frivillig likvidation. ABCWB M 1–10 Fastighets AB har under räkenskapsåret 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 2022.

De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen.

Ägarandelen är densamma som röstandelen.

Det redovisade värdet har förändrats enligt följande:	2022-12-31	2021-12-31
Ingående andel	264 372 887	242 046 002
Aktieägartillskott	633 333	13 691 336
Förvärv	16 318 071	7 838 332
Försäljningar	-774 463	-8 337 841
Andel av årets resultat efter skatt	5 630 645	22 178 967
Utdelning	-44 659 387	-9 750 000
Omklassificering	0	-3 293 909

Utgående andel	241 521 086	264 372 887
-----------------------	--------------------	--------------------

Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2022	Ägarandel % 2021	Karaktären av före- tagets förbindelse
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Sotenäs	50	50	Joint venture
Mark & Exploatering i Borås AB	Borås	50	50	Joint venture
WBME Holding i Varberg AB	Borås	50	50	Joint venture
NewCo Breared AB	Svenljunga	50	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
NewCo Bergdalen AB	Borås	48	50	Intresseföretag
Tegelbrukstället AB	Borås	48	50	Intresseföretag
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Svenljunga	48	0	Intresseföretag
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	33,33	33,33	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 1	Malmö	32	33,33	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 2	Malmö	32	33,33	Intresseföretag
Projekthus Teleborg AB	Borås	0	50	Intresseföretag

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	7 418 072	7 574 987
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	3 775 777	5 931 100
WBME Holding i Varberg AB	Kapitalandelsmetoden	63 593	1 683 497
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	2 566 772	42 749 432
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	118 175 817	114 550 064
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	47 827 900	45 456 792
CFJ Kontraktsbolag AB	Kapitalandelsmetoden	294 247	251 695
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	696 617	843 277
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	37 500 851	37 632 918
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 753 464	6 702 658
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Kapitalandelsmetoden	16 261 848	0
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	141 479	902 006
AB Kvarteret Ankan 1	Kapitalandelsmetoden	17 130	34 999
AB Kvarteret Ankan 2	Kapitalandelsmetoden	27 519	34 999
Projekthus Teleborg AB	Kapitalandelsmetoden	0	24 463
Andelar i intressebolag		241 521 086	264 372 887

Åtaganden och eventalförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures	2022	2021
<i>Åtaganden – joint ventures</i>		
Åtagande att tillhandahålla finansiering åt joint venture, vid behov	0	0
	0	0
<i>Eventalförpliktelser – intresseföretag</i>		
Andel av eventalförpliktelser som innehas tillsammans med andra investerare i intresseföretagen	184 642 295	36 599 930
	184 642 295	36 599 930



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 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Anläggningstillgångar	454 979 647	414 664 055	256 396 001	247 276 848
Omsättningstillgångar	80 575 649	70 928 161	6 961 364	7 905 683
Summa Tillgångar	535 555 296	485 592 216	263 357 365	255 182 531
Långfristiga skulder	257 349 540	233 949 540	119 118 333	121 773 333
Kortfristiga skulder	38 698 260	21 485 686	16 624 632	11 304 586
Avsättningar	3 155 863	1 056 862	31 958 599	31 191 027
Summa Skulder	299 203 663	256 492 088	167 701 564	164 268 946
Nettotillgångar	236 351 633	229 100 128	95 655 801	90 913 585
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari	229 100 128	227 288 600	90 913 585	73 607 791
Förändring aktieägartillskott	0	0	0	0
Resultat för perioden	7 251 505	1 811 528	4 742 216	17 305 794
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	236 351 633	229 100 128	95 655 801	90 913 585
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	118 175 817	114 550 064	47 827 900	45 456 792
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	118 175 817	114 550 064	47 827 900	45 456 792

Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	25 124 212	27 610 495	15 240 853	16 078 440
Rörelsekostnader	-9 980 055	-9 258 741	-5 596 278	-5 959 263
Driftnetto	15 144 157	18 351 754	9 644 575	10 119 177
Administrationskostnader	-1 282 838	-1 301 215	-399 201	-440 241
Rörelseresultat	13 861 319	17 050 539	9 245 374	9 678 936
Värdeförändring fastighet	-7 059 471	-12 059 474	412 780	14 886 344
Finansiella kostnader	2 616 586	-1 784 767	-3 318 501	-2 602 584
Resultat för perioden	9 418 434	3 206 298	6 339 653	21 962 696
Skatt och uppskjuten skatt	-2 166 929	-1 394 770	-1 597 437	-4 656 902
Summa resultat	7 251 505	1 811 528	4 742 216	17 305 794

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
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	75 517 369	104 366 030
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	-202 342	12 620 306
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-202 342	12 620 306

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 "Värdeförändringar helägda förvaltningsfastigheter". Förändringar i delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde ingår i "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures". Koncernens fastighetsbestånd utgörs per 2022-12-31 av 25 helägda förvaltningsfastigheter, samt ytterligare 6 genom intressebolag,

vilka i allt väsentligt hyrs ut till bolag som bedriver verksamhet inom dagligvaruhandel, samhällsfunktioner, kontor, handel, industri/lager 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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	162 510 062	97 904 714
Förvärv av fastigheter	523 798 810	53 503 843
Investeringar i befintliga fastigheter	6 035 699	0
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Avskrivningar och uppskrivningar genom förvärv av dotterföretag	0	1 451 505
Värdeförändring netto	33 665 429	9 650 000
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	726 010 000	162 510 062
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	381 050 000	360 300 000
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	1 107 060 000	522 810 062

Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 378 056 500 kronor (145 835 000 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 2022-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.



Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten	2022	2021
Hyresintäkter	36 521 770	29 979 881
Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter	15 980 002	6 911 017
Fastighetskostnader	-13 112 058	-8 053 003
Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter	-3 402 301	-1 225 939
Driftöverskott	23 409 712	21 926 878
Överskottsgrad	64 %	73 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 982 738	-1 684 558
Rörelseresultat	21 426 974	20 242 320
Finansnetto	-9 196 941	-5 284 152
Förvaltningsresultat	12 230 033	14 958 168
Värdeförändringar	30 192 083	11 832 748
Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter	33 665 429	9 650 000
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	42 422 116	26 790 916

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 anlåtats 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 2022-12-31.

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	Viktat medelvärde	
Hysesintäkter kr/kvm		1 665
Vakans		5,2 %
Fastighetskostnader kr/kvm		323

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,5 % - 7,4 %	5,9 %
Diskonteringsränta	7,8 % - 9,7 %	8,2 %

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-56 700 000 / +67 300 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5 %	-53 600 000 / +56 400 000
Marknadshyra	+/- 5 %	+68 600 000 / -68 600 000
Långsiktig vakans	+/- 5 %	-46 200 000 / +48 200 000

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 2020		
Anskaffningsvärde	7 499 118	46 138 750
Akkumulerade avskrivningar	-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
Räkenskapsåret 2022		
Ingående redovisat värde	4 929 310	20 063 019
Årets anskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-605 374	-1 205 550
Utgående redovisat värde	4 323 936	18 857 469
Per 31 december 2022		
Anskaffningsvärde	7 680 368	46 138 750
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-3 356 433	-27 281 281
Redovisat värde	4 323 936	18 857 469



NOT 15

Bostadsprojekt

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
2022	Exploaterings- fastigheter	Pågående bostadsprojekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	28 788 877	194 648 726	3 470 208	226 907 811
Investeringar	59 038 542	102 131 786	125 000	161 295 328
Avyttringar	0	-110 998 692	-3 470 208	-114 468 900
Omklassificeringar	18 759 339	-18 759 339	0	0
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2022	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239
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	28 788 877	194 648 726	3 470 208	226 907 811
Restvärde vid årets slut	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående bostadsprojekt ingår per 2022-12-31 bland annat nedlagda kostnader i Brf Nivå i Borås om 41 062 652 kr (12 399 238 kr), Brf Ejdern i Kinna om 14 126 816 kr (0 kr), samt i hyresrättsprojektet Fristad Prästskog i Borås om 106 989 310 kr (59 320 557 kr). Avyttringar under året avser i allt väsentligt hyresrättsprojektet Enedalshöjden i Borås.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i lager", vilka vid bokslutstillfället 2022-12-31 uppgår till 1 st till ett värde av 125 000 kr (1 st, 3 470 208 kr).

NOT 16

Finansiella instrument per kategori

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
Skulder till intresseföretag	0	40 018 333
Övriga kortfristiga skulder	0	21 766 375
Summa	0	298 624 524



2022-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 947 153	0
Kundfordringar	0	4 025 882
Fordringar hos intresseföretag	0	727 593
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 514 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 990 020
Likvida medel	0	161 707 377
Summa	5 947 153	173 965 861

2022-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	3 066 887
Skulder till kreditinstitut	0	382 000 750
Byggnadskreditiv	0	134 664 917
Övriga långfristiga skulder	0	64 449 374
Förskott från kunder	0	2 875 013
Skulder till intresseföretag	0	18 333
Övriga kortfristiga skulder	0	18 471 656
Summa	0	605 546 930

NOT 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	1 990 020	1 723 326
Totalt	1 990 020	1 723 326

NOT 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 304 771	2 265 160
Förutbetalda projektintäkter	0	9 738 519
Upplupna räntekostnader	794 591	556 385
Upplupna löner och sociala kostnader	2 890 790	2 166 388
Övriga upplupna kostnader	2 353 164	1 233 408
Totalt	13 343 316	15 959 860

NOT 19

Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodoavanden	161 707 377	376 043 367
Totalt	161 707 377	376 043 367

I ovanstående banktillgodoavanden 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 2022 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr.
Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. 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	2022-12-31	2021-12-31
Per 1 januari	8 373 306	5 312 721
Redovisat i resultaträkningen	5 891 617	3 086 457
Ombokat från uppskjutna skattefordringar	0	0
Genom förvärv	556 447	-25 872
Genom avyttring	0	0
Uppskjutna skatteskulder UB	14 821 371	8 373 306
	2022-12-31	2021-12-31

Uppskjutna skatteskulder:

– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	14 821 371	8 373 306
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas inom 12 månader	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	2022-12-31	2021-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 044
Ombokat till uppskjutna skatteskulder	0	0
Redovisat i årets resultat	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	5 229 044	5 229 044
	2022-12-31	2021-12-31

Uppskjutna skattefordringar:

– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas efter mer än 12 månader	5 229 044	5 229 044
– uppskjutna skattefordringar som ska erhållas inom 12 månader	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 153 729 454 kronor per den 31 december 2022 (159 926 490 kronor). Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 22

Upplåning

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	230 464 716	65 932 250
Övriga räntebärande skulder	61 857 283	0
Skulder till ägarna	0	0
Summa långfristig upplåning	292 321 999	65 932 250
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	151 536 034	11 049 000
Övriga räntebärande skulder	0	0
Skulder till ägarna	0	0
Summa kortfristig upplåning	151 536 034	11 049 000
Summa upplåning	443 858 033	76 981 250

Byggnadskreditiv

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
Projekt	2022-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2022-12-31
Enedalshöjden HR	99 983 598	0	-99 983 598	0
Fristad Prästskog HR	34 413 974	65 586 026	0	100 000 000
Brf Nivå	0	34 664 917	0	34 664 917
Summa Byggnadskreditiv	134 397 572	100 250 943	-99 983 598	134 664 917



NOT 23

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	378 056 500	145 835 000
Aktier i dotterföretag	342 460 387	308 918 445
Aktier i intresseföretag	118 175 817	114 550 064
Totalt	838 692 704	569 303 509
Eventalförpliktelser		
Begränsad borgen för Breared Projektutveckling 1 AB	1 500 000	1 500 000
Begränsad borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Pallas 1 Fastighets AB	18 499 930	5 999 930
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB	154 642 365	19 100 000
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Totalt	184 642 295	36 599 930

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:

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontor	3 704 687	4 939 582
Fordon	846 925	1 118 028
Markarrende vindkraftverk	2 034 118	2 153 772
Summa	6 585 730	8 211 382
Leasingskulder		
Långfristiga	4 608 176	6 027 252
Kortfristiga	1 778 900	1 949 326
Summa	6 387 076	7 976 578

Redovisade belopp i resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2022	2021
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-629 431	-718 335
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-132 280	-159 354
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	-2 116 261	-2 232 239

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 079 tkr under 2022, och 2 180 tkr under 2021.

NOT 25

Närstående

Av moderföretagets aktier äger Genova Property Group AB (publ) 51 % och Patrik Ivarson 49 % 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.

Följande transaktioner har skett med närstående:	2022	2021
Försäljning av tjänster		
Försäljning av tjänster	0	0
Summa	0	0
Köp av tjänster		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	419 696	967 671
Ulf Öjerkint Advokatbyrå	0	234 251
Summa	419 696	1 201 922
Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar på närstående:	0	0
Skulder till närstående:		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	35 875	68 356
Ulf Öjerkint Advokatbyrå	0	42 000
Summa	35 875	110 356



<i>Lån från närstående</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Lån från Kopparåsen Invest AB</i>		
Vid årets början	1 756 310	4 167 766
Lån som upptagits under året	3 412 499	1 700 000
Amorterade belopp	0	-3 900 000
Räntekostnader	108 725	69 069
Utbetald ränta	0	-280 525
Vid årets slut	5 277 534	1 756 310
<i>Andra transaktioner</i>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag</i>	4 445 000	0
Summa	4 445 000	0

NOT 26

Värdeförändringar fastigheter

	2022			2021		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Värdeförändringar						
Befintliga förvaltningsfastigheter, orealiserad	-1 551 001	-3 473 346	-5 024 347	3 900 000	2 182 748	6 082 748
Nyförvärvade förvaltningsfastigheter, orealiserad	35 216 430	0	35 216 430	5 750 000	0	5 750 000
Förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	0	0	0	0	0	0
Summa	33 665 429	-3 473 346	30 192 083	9 650 000	2 182 748	11 832 748

Koncernens realiserade värdeförändringar avser dels värdeutveckling på koncernens befintliga bestånd av förvaltningsfastigheter till följd av årlig omvärdering till dess aktuella marknadsvärde, dels värdejusteringar till marknadsvärde avseende under året förvärvade förvaltningsfastigheter där övervägande del av effekten är kopplad till redovisning av förhandlad uppskjuten skatt som i koncernredovisningen första dagen tas upp till noll kronor i balansräkningen och därmed påverkar resultatet positivt på förvärvsdagen. Koncernens realiserade värdeförändringar avser avyttring av förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring i förvaltningsfastigheter under byggnation avser orealiserad värdeförändring hänförligt till projektets förväntade marknadsvärde vid färdigställande, med avdrag för projektets bedömda anskaffningskostnad.

NOT 27

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	2022	2021
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	-514 711	21 080 441
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	5 710 093	6 857 895
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	5 195 382	27 938 336

NOT 28

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	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

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2022-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	65 932 250	132 159 474	0	38 437 992	-6 065 000	0	230 464 716
Byggnadskreditiv	134 397 572	100 250 943	0	-99 983 598	0	0	134 664 917
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	7 727 252	3 690 069	-2 522 000	58 673 129	-1 700 000	-1 419 076	64 449 374
Summa	208 057 074	236 100 486	-2 522 000	-2 872 477	-7 765 000	-1 419 076	429 579 007
Kortfristiga räntebärande skulder	11 049 000	0	-12 384 000	146 806 034	6 065 000	0	151 536 034
Summa	11 049 000	0	-12 384 000	146 806 034	6 065 000	0	151 536 034



NOT 29

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022	2021
Förändring avsättningar	0	-7 147 451
Avskrivningar	1 810 924	1 802 799
Realisationsresultat	-21 891 286	0
Förändring lång leasingskuld	-1 419 076	-1 279 215
Totalt	-21 499 438	-6 623 867

NOT 30

Finansnetto

	2022	2021
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	369 366	317 342
Övriga ränteintäkter	792 802	270 687
Summa	1 162 168	588 029
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-1 817 693	-1 447 823
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, intresseföretag	-60 902	-230 137
Övriga räntekostnader	-541 723	-37 709
Räntekostnader, leasing	-132 280	-159 354
Summa	-2 552 598	-1 875 023
Finansnetto	-1 390 430	-1 286 994

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 31

Ersättningar till anställda m.m.

Ersättningar till anställda	2022	2021
Löner och andra ersättningar	6 034 508	5 313 787
Sociala avgifter	1 991 816	1 620 764
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 117 695	1 013 352
Summa	9 144 019	7 947 903

	2022		2021	
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	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)	3 454 969 (1 336 360)	1 536 349 (445 340)
Övriga anställda	1 810 400 (854 000)	1 197 908 (604 913)	1 858 818 (669 680)	1 097 767 (568 012)
Koncernen totalt	6 034 508	3 109 511	5 313 787	2 634 116

Antalet anställda på balansdagen	2022	2021
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

	2022		2021	
Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	8	8
Varav styrelseledamöter	6	6	6	6
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	2	2



NOT 32

Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
PwC		
– Revisionsuppdraget	162 125	87 500
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22 500	9 750
– Skatterådgivning	0	134 250
– Övriga tjänster	7 500	267 625
Summa	192 125	499 125

NOT 33

Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2022	2021
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Justeringar avseende 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:

	2022	2021
Resultat före skatt	44 881 319	15 058 599
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (20,6 %)	-9 245 552	-3 102 071
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktig utdelning	9 270 000	3 090 000
Ej skattepliktiga intäkter	10 619	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-91 925	-128 424
Räntenetto	1 525 388	984 435
Förändring av underskottsavdrag	-1 468 531	-843 940
Summa redovisad skatt	0	0

NOT 34

Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000
Förvärv av dotterföretag	0	0
Avyttringar	0	0
Återföring nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 780 000	2 570 000
Förvärv av intressebolag	0	7 780 000
Avyttringar	0	-2 570 000
Nedskrivning av andelar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 780 000	7 780 000

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

NOT 36

Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 111 450	15 083 450
Förvärv	0	28 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450
Återförd nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450
Redovisat värde vid årets slut	5 838 000	5 838 000



	2022-12-31	2021-12-31
Bokfört värde:		
Genova Property Group AB	2 925 000	2 925 000
Fortinova Fastigheter AB	2 220 000	2 220 000
Scandinavian Enviro Systems AB	390 000	390 000
InkInvest AB	278 000	278 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000
Summa	5 838 000	5 838 000

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 5 947 153 kr (12 034 779 kr).
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

NOT 37

Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avsättningar	2 400 000	2 400 000
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 400 000	2 400 000

NOT 38

Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	95 263 656	254 481 323
Totalt	95 263 656	254 481 323

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

Inga transaktioner har genomförts på annat än marknadsmässiga villkor med närstående.

Försäljning och inköp av tjänster och varor mellan koncernföretag

Inköp från koncernföretag har skett under 2022 avseende kontorsomkostnader 538 725 kr (559 539 kr).

Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2022 (0 kr).

<i>Fordringar och skulder vid årets slut</i>	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	354 392 940	189 888 829
Järngrinden Projektutveckling AB	113 773 847	73 652 851
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

	2022-12-31	2021-12-31
Anticiperad utdelning	45 000 000	15 000 000
Totalt	45 000 000	15 000 000

NOT 42

Finansnetto

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	7 625 753	4 801 073
Ränteintäkter, intresseföretag	0	6 833
Övriga ränteintäkter	380 415	0
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	8 006 168	4 807 906
Räntekostnader, banklån	0	0
Övriga finansiella kostnader	-28 050	-28 495
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-28 050	-28 495
Finansnetto	7 978 118	4 779 411



NOT 43

Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Generell borgen för dotterföretag	111 757 455	51 793 750
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Generell borgen för intresseföretag	165 542 295	17 499 930
Totalt	277 299 750	69 293 680

NOT 44

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterföretag	185 900 000	185 900 000
Totalt	185 900 000	185 900 000

NOT 45

Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållna koncernbidrag	22 000 000	9 350 000
Lämnade koncernbidrag	-18 000 000	-2 100 000
Totalt	4 000 000	7 250 000

NOT 46

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	932 324	654 267
Totalt	994 824	716 767

NOT 47

Händelser efter balansdagen

Koncernens verksamhet bedrivs genom dess koncern- och intresseföretag. Moderbolaget Järngrinden AB har inga väsentliga händelser efter balansdagen.





Underskrifter

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-04-27 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 2023-04-27

Jens Gentzel

Styrelseordförande

Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot

Michael Moschewitz

Styrelseledamot

Henrik Sandström

Styrelseledamot

Patrik Ivarson

Styrelseledamot

Tobias Johannesson

Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Paul Schultz

Auktoriserad revisor

Underskriven version av årsredovisningen finns hos Bolagsverket.

VI PÅ JÄRNGRINDEN



PATRIK IVARSON
Delägare & affärsutveckling



TOBIAS JOHANNESSON
VD



HANS NILSSON
Projektansvarig



PÄR THURESON
Ekonomichef



PETRA HEDBLOM
Marknadschef



ANDERS BOTHÉN
VD Järngrinden Logistikbyggnader



DANIEL LÖVGREN
Projektchef



MARTIN FRITZELL
Affärsutveckling



MATHILDA FREIDLITZ
Marknadskommunikatör



MAGDALENA ÅKESSON
Projektansvarig



DAVID WAGISTRÖM
Projektansvarig



JOHAN SÄRÉN
Controller



KICKI LINUSSON
Redovisningsekonom



LARS IVARSON
Fastighetsansvarig

STYRELSEN



JENS GENTZEL

Styrelseordförande

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 JOHANNESSON

Styrelseledamot och 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, Transaktionsansvarig och 2018 blev jag vice VD. Under 2022 tillträdde jag som VD för Järngrinden.

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

Styrelseledamot

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 fram till 2022. Då lämnade jag vidare rollen till Tobias och fortsätter nu att fokusera på affärsutveckling.

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