



ÅRSREDOVISNING 2023

Järngrinden är en fastighetsaktör som främst verkar i Västsverige och arbetar med utveckling samt förvaltning av moderna och attraktiva fastigheter i bra lägen.

Vår passion ligger i att förvandla möjlighet till verklighet, där människor kan trivas och låta sig inspireras samtidigt som de aktivt bidrar till att främja samhällets utveckling.



INNEHÅLL

JÄRNGRINDEN	4	FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	70
VD har ordet	6	I fokus; så arbetar Järngrinden	72
Järngrindens historia	10	Förvaltningsfastigheter	74
Järngrindens utveckling	11		
Flerårsjämförelse	12	LOGISTIKBYGGNADER	82
Koncernöversikt	14	Med blick för logistikbyggnader	84
Progressivt år med tonvikt på diversifiering	16	2 200 pålar i marken när Apotea expanderar	86
Väsentliga händelser 2023	18	Logistikbyggnader	88
Vår organisation bygger på flexibilitet	20		
Våra affärsområden	22	FINANSIELL INFORMATION	90
Vi älskar det vi gör	24	Förvaltningsberättelse	92
		Koncernens totalresultat	97
HÅLLBARHET	26	Koncernens balansräkning	98
Hållbart ansvar	28	Förändringar i koncernens egna kapital	100
Agenda 2030 och de globala målen	30	Koncernens kassaflöden	101
Hållbarhetsarbete för minskad energiförbrukning	32	Moderbolagets resultaträkning	102
CSR	34	Moderbolagets balansräkning	103
		Förändringar i moderbolagets egna kapital	105
PROJEKTUTVECKLING	36	Moderbolagets kassaflödesanalys	106
Anpassning till skiftande marknad	38	Noter	108
Bergdalsterrassen	40	Underskrifter	149
Projektportföljen	42	Vi på Järngrinden	150
448 bostäder har hittat nytt hem	44	Järngrindens styrelse	152
Kommande och färdigställda projekt	46		

A photograph of a modern interior space, likely a lounge or office area. In the foreground, there is a light-colored sofa on the left and a dark, low-profile coffee table in the center. On the coffee table, there are several books, including one with 'ANDO' on the cover. A large, square lamp with a textured, orange and white shade sits on a small side table next to the sofa. The background features large windows with sheer curtains, a glass door, and a green exit sign above the door. The floor is a light-colored carpet.

JÄRNGRINDEN

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

EKONOMI I KORTHET – RÄKENSKAPSÅRET 2023

927

MKR I EGET KAPITAL

52,8

MKR RESULTAT EFTER
FINANSIELLA POSTER

278

FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

65%

SOLIDITET

VD har ordet

Trots ett utmanande 2023, i synnerhet för bygg- och fastighetsbranschen, står Järngrinden starkt både finansiellt och som organisation. Genom ett fokuserat och målinriktat arbete inom alla våra affärsområden går vi in i 2024 med en stark balansräkning och en försiktig optimism om framtiden.

2023 har likt föregående år präglats av hög inflation och återkommande höjningar av styrräntan, vilket har påverkat klimatet i bygg- och fastighetsbranschen under året. Bostadsbyggandet ligger på den lägsta nivån sedan 90-talskrisen och aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit låg. Under första halvåret av 2024 har vi sett inflationen falla tillbaka och vid Riksbankens majmöte sänktes styrräntan för första gången på åtta år. Det är glädjande för fastighetsbranschen och inte minst för privatpersoner som har kämpat med stora reallönesänkningar under ett par års tid.

Järngrindens arbete under 2023 har till mångt och mycket präglats av att förfina och etablera vårt breddade affärsfokus som påbörjades under 2022. Det gläder mig mycket att vi nu har tre lönsamma affärsområden som var och ett bidrar till vår tillväxt och intjäning samtidigt som det gör oss mer motståndskraftiga mot svängningar i marknaden. Vår projektutveckling inom bostadssegmentet har bidragit med fina realiserade resultat och förvaltningsresultatet från våra förvaltningsfastigheter har ökat med 121 % jämfört med föregående år. Järngrindenkoncernen redovisar för 2023 ett resultat om 52,8 Mkr efter finansiella

poster och eget kapital uppgår till 927 Mkr. Med en soliditet om 65 % och en stark likviditet är vi redo för de möjligheter som 2024 kommer att erbjuda.

Projektutveckling

Under 2023 har vi färdigställt 278 bostäder varav 241 är hyresrätter och 37 är bostadsrätter. De färdigställda hyresrätterna ingår i en paketförsäljning som gjordes till Fortinova AB (publ) (Fortinova) under 2021 om totalt 310 hyresrätter där samtliga nu är färdigställda och överlämnade till Fortinova. Av de 37 färdigställda bostadsrätterna är 26 sålda och överlämnade till förväntans-



*"Järngrindens arbete
under 2023 har
till mångt och mycket
präglats av att förfina
och etablera vårt
breddade affärsfokus som
påbörjades under 2022."*

fulla lägenhetsköpare. Vår projektutveckling har genererat ca 70 Mkr i vinst under året vilket är ett resultat av noggrann planering samt god ordning och reda i våra projekt från vår projektorganisation. Under inledningen av 2024 har vi ingen pågående bostadsproduktion, men planerar projektstart för 87 bostadsrätter under året i projekt där vi bedömer att efterfrågan är hög trots marknadsläget.

Då utvecklingstakten inom bostadssegmentet har minskat under året, ökar vi fokus på kommersiell utveckling. Detta sker dels genom uthyrning och omförhandlingar av hyreskontrakt i våra förvaltningsfastigheter, och framför allt genom projektutveckling inom kommersiellt och logistik.

Som en följd av vår breddade inriktning inom projektutvecklingen har vi under året genomfört en mindre omorganisation inom koncernen, där delar av vår projektorganisation inom bostadsutveckling skiftat fokus till att arbeta i affärsområde logistik respektive med våra förvaltningsfastigheter. Det gläder mig att vi genom den här manövern lyckats hålla hela organisationen sysselsatt med betydelsefulla arbetsuppgifter som bidrar till vår tillväxt.

Förvaltningsfastigheter

Vår förvaltningsportfölj värderades 2023-12-31 till 1 104 Mkr varav 724 Mkr utgörs av helägda förvaltningsfastigheter och 380 Mkr består av vår del av delägda förvaltningsfastigheter. Värdeförändringar

na i vår portfölj uppgick till totalt -15 Mkr i hel- och delägda förvaltningsfastigheter. Anledningen till att våra negativa värdeförändringar är förhållandevis låga jämfört med snittet i branschen beror i huvudsak på att största delen av beståndet har anskaffats till marknadsjusterade värden vid förvärvstidpunkten höst/vinter 2022.

Det viktade direktavkastningskravet i portföljen uppgår till 6,3 %. Hyresintäkterna uppgick under året till 80,3 Mkr, en ökning med 125 % mot föregående år vilket i huvudsak är en effekt av fler förvaltningsfastigheter. Driftnettot och överskottsgraden uppgick till 60 Mkr respektive 75 % och förvaltningsresultat ökade till 27 Mkr. Belåningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick per årsskiftet

”Under året har vi fortsatt våra insatser för minskad klimatpåverkan genom energiinvesteringar i våra projekt och förvaltningsfastigheter.”



Tobias Johannesson, VD för Järngrinden.

till 52,8 % med en snittränta 4,7 % och en räntetäckningsgrad om 1,9 ggr. Belåningsgraden i vårt totala fastighetsbestånd, inklusive exploateringsfastigheter, uppgår till 49 %.

Förvaltningsportföljen kommer att fortsätta utvecklas väl under 2024, dels genom uthyrningar och omförhandlingar som genomförts, men även genom förvärv av nya förvaltningsfastigheter. Som en följd av vårt ökade fastighetsinnehav har Martin Fritzell tagit rollen som fastighetschef och ingår numera i bolagets ledningsgrupp. Martin har en bred kunskap inom bland annat avtalsrätt, lantmäterifrågor, fastighetsekonomi och värdering vilket gör att han axlar rollen på ett utmärkt sätt.

Logistikbyggnader

Under fjärde kvartalet tecknade vi avtal om att uppföra en ny logistikanläggning om drygt 30 000 m² för Apotea AB i Varberg. Järngrinden är dels totalentreprenör för uppförandet av anläggningen, samt delägare i utvecklingsbolaget Laustea Fastighets AB, som är byggherre i projektet. Vidare har vi, tillsammans med vår JV-partner Kynningsrud, förvärvat ca 32 ha mark i Torsvik, Jönköpings kommun, där vi avser driva detaljplan för utveckling av industrimark med bedömd byggrätt om ca 200 000 m².

Det är naturligtvis väldigt glädjande att vårt affärsområde inom logistikbyggnation är i gång med ett framstående projekt och utveckling av nya byggrätter. Detta är ett resultat av ihärdigt arbete från kollegorna inom logistikbyggnation med Anders Bothén i spetsen. Fokus under 2024 ligger på att hitta nya projektmöjligheter vilket jag bedömer att vi har goda förutsättningar att lyckas med.

Finansiell ställning

Järngrinden har en god finansiell ställning med en soliditet om 65 % och en nettoskuldssättningsgrad om 28 %. Vår finansiering utgörs av banklån från svenska banker och ca 52 % av skulden är sedan inledningen av 2024 räntesäkrad genom räntederivat. Snitträntan i skuldportföljen

uppgår till 4,7 % med en genomsnittlig räntebindning om 2,4 år och räntetäckningsgraden uppgår till 1,9 ggr.

Med hänsyn till en fortsatt osäker makroekonomisk miljö och oro i vår omvärld värdesätter vi högt att bibehålla en stark finansiell position och god likviditet. Vi föredrar generellt att ha en förhållandevis försiktig hållning för att inte påverkas nämnvärt av yttre förhållanden som vi inte själva styr över. Det har vid flera tillfällen visat sig vara en vinnande strategi de senaste åren. Men vi står alltid redo att kapitalisera på balansräkningen och accelerera när nya affärsmöjligheter som uppfyller våra nyckeltalskrav uppstår.

Hållbarhetsarbete

Vår strävan mot att bli mer hållbara är prioriterad och genom konkreta åtgärder tar vi aktivt ansvar. Att integrera hållbarhetsfrågor i vår dagliga verksamhet är inte bara en moralisk skyldighet utan också en strategisk fördel för att möta framtidens utmaningar och skapa långsiktig lönsamhet.

Genom samarbete med experter inom hållbarhet har vi inlett arbete med datainsamling för hållbarhetsrapportering. Detta följs upp av analyser för att identifiera områden vi kan förbättra. Under året genomförde vi också en kartläggning för att prioritera de globala hållbarhetsmål som är mest relevanta för vår verksamhet.

Under året har vi fortsatt våra insatser för minskad klimatpåverkan genom energiinvesteringar i våra projekt och förvaltningsfastigheter. Vidare har vi tagit beslut om att miljöcertifiera ett urval av våra befintliga förvaltningsfastigheter och har påbörjat arbetet med detta. Vårt CSR-engagemang har under året fördjupats och stärkts inom området kunskap, med fokus på att ungdomar ska klara grundskolan med behörighet att ta sig vidare till gymnasiet. Mer om detta finns att läsa på sidan 34.

Vindkraftverk

Vårt vindkraftverk i Mortorp, Kalmar län, har under året genomgått omfattande re-

noveringsarbeten. Trots installation av nytt huvudlager under 2018, har vi tvingats byta huvudlagret i verket ännu en gång. Numera är merparten av all väsentlig utrustning i maskinhuset utbytt till produkter och fabrikat med hög kvalitet. Vindkraftverket är sedan mars 2024 i drift. Renoveringsarbetena i vindkraftverket har påverkat årets resultat med ca -11 mkr genom nedskrivning av investeringen.

”Sammanfattningsvis står Järngrinden redo för nya affärer när möjligheter uppstår.”

Optimism inför 2024

Trots fortsatt oro i vår omvärld och en osäker makromiljö känner jag optimism inför 2024. Nyhetsrapportering och analyser tyder på en sänkning av styrräntan runt halvårsskiftet vilket hade varit gynnsamt för våra affärer inom alla affärsområden. Sammanfattningsvis står Järngrinden redo för nya affärer när möjligheter uppstår.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till mina medarbetare för en positiv inställning och ett ihärdigt arbete trots att marknaden tidvis arbetar emot oss. Vi kan vara stolta över vår prestation under de senaste åren och kommer vara ett starkare bolag när marknadsförutsättningarna vänder.

Tobias Johannesson
VD

VÅR HISTORIA STARTADE REDAN 1981

Det är mycket som har förändrats under våra 40 år i branschen. Men vårt mål är bestående: att utveckla och förvalta fastigheter av hög kvalitet, som ger extra trygghet och god känsla.

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 adderades 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 entreprenadverksamhet 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. Följande år har Järngrinden låtit beståndet av förvaltningsfastigheterna öka genom en rad förvärv och Järngrinden Logistikbyggnader AB startades upp med fokus på mer storskalig byggnation mot lager, industri och logistik.

Att arbeta med utveckling och förvaltning av fastigheter kräver mer än god kunskap och starkt kapital. På Järngrinden är vi stolta över att driva vårt arbete med hjärta och engagemang, i nära samarbete med delägare, arkitekter, projektledare, ingenjörer, entreprenörer, byggarbetare och kommuner. Tillsammans är vi starka och skapar resultat som vi är stolta över.

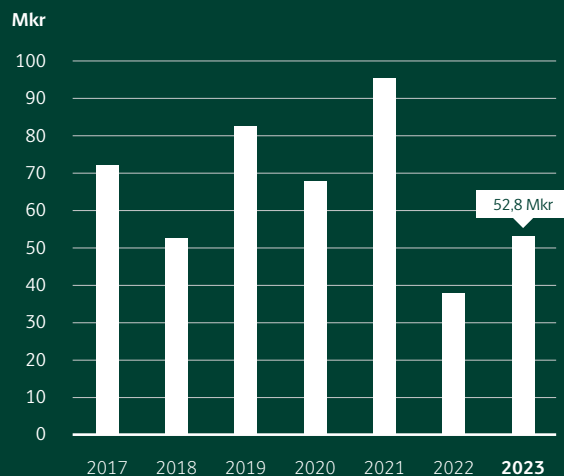
VI ÄR I STÄNDIG UTVECKLING

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 och arbetsplatser. 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.

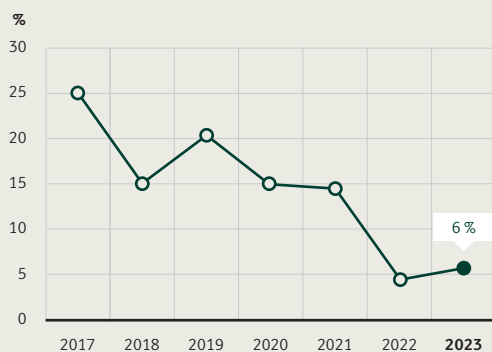


FLERÅRSJÄMFÖRELSE

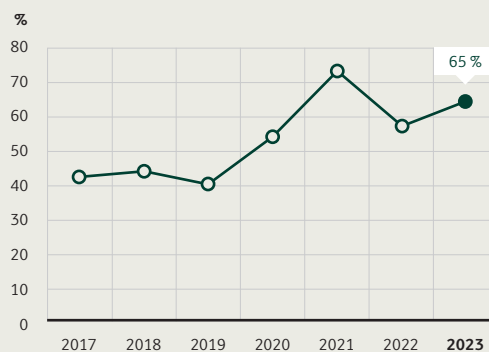
JÄRNGRINDEN AB KONCERN (TKR)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495	247 279
Resultat efter finansiella poster	52 813	37 565	94 645	67 897	81 879	52 201	71 823
Balansomslutning	1 429 504	1 501 808	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994	748 587
Redovisat eget kapital	927 438	866 655	826 323	484 638	433 561	362 766	319 746
Antal anställda	13	13	13	12	12	12	13
Soliditet (%)	65 %	58 %	72 %	53 %	40 %	44 %	42 %

FINANSIELLA NYCKELTAL

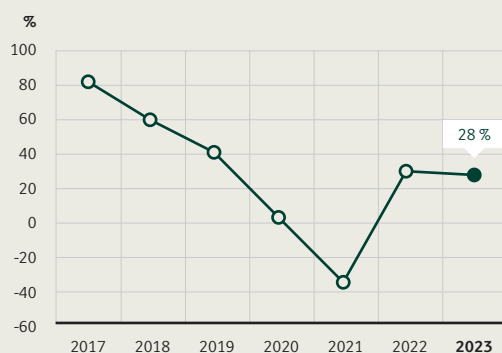
Räntabilitet före skatt på eget kapital



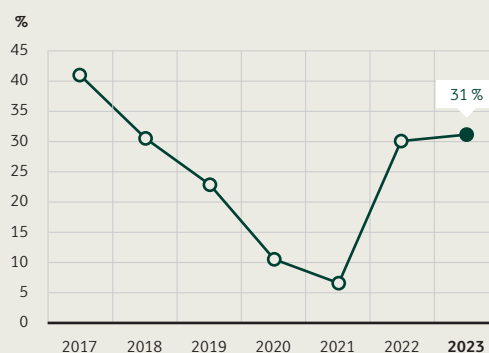
Soliditet



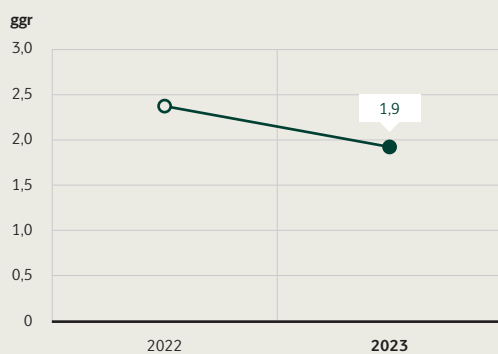
Nettoskudsättningsgrad



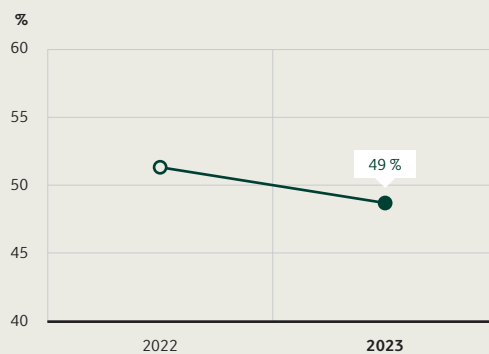
Räntebärande skulder / balansomslutning



Räntetäckningsgrad i Förvaltningsverksamheten, ggr



Belåningsgrad på Järngrindens totala fastighetsportfölj





KONCERNÖVERSIKT

2024-04-30



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 %

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 %

JÄRNGRINDENS FASTIGHETS
HOLDING 3 AB
100 %

VINDSPELET 6 I BORÅS AB
100 %



PROGRESSIVT ÅR MED TONVIKT PÅ DIVERSIFIERING

Året 2023 har varit utmanande för bygg- och fastighetssektorn, men för Järngrinden har det också varit ett år av styrka och anpassningsförmåga. Trots utmaningarna har vi bibehållit vår stabilitet och fortsatt att driva vår verksamhet framåt med övertygelsen att varje hinder är en möjlighet till tillväxt och utveckling.

Med ett fokuserat och målinriktat arbete inom våra tre affärsområden tar vi steget in i 2024 med en solid balansräkning och en optimism om framtiden. Trots hög inflation och utmanande marknadsförhållanden har vi fortsatt att utveckla och diversifiera vår verksamhet för att möta de nya behoven och kraven.

Under det gångna året har vi inte bara stått emot de utmaningar som marknaden ställt framför oss, utan även breddat vårt fokus och utvecklats. Vår projektutveckling inom bostadssegmentet har framgångsrikt färdigställt ett flertal projekt och överlämnats till förväntansfulla köpare. Bland dessa finns våra senaste hyres- och bostadsrättsprojekt som har blivit väl mottagna på marknaden och bidragit till vårt positiva resultat under året.

Dessutom har våra förvaltningsfastigheter fortsatt att ge resultat. Genom att effektivisera och förbättra vår förvaltningsportfölj samt att vi har kommit igång med vårt nya affärsområde Logistikbyggnader har vi breddat vår verksamhet och förbättrat vår lönsamhet. Med en ödmjuk inställning för det gångna året ser vi nu fram emot 2024 med en positiv och energifylld attityd. Tillsammans kommer vi fortsätta att driva Järngrinden framåt och möta de kommande utmaningarna med tillförsikt och beslutsamhet.

VÅRA PARTNERS

I vår strävan efter att skapa framtidens hållbara bostäder, arbetsplatser och lokaler genomsyras vårt engagemang av en oavbruten strävan efter förbättring och nyskapande. För miljöer som ska stå sig över tid krävs inte bara djupgående kunskap och starka nätverk, utan också en passion till varje projekt.

Vår ambition sträcker sig till att varje utvecklingsprojekt inte bara ska vara en integrerad del av staden, utan även utgöra en positiv kraft för miljön. Vi värdesätter högt samarbetet med kreativa arkitekter och innovativa byggentreprenörer som delar vår syn och kan omsätta våra högt ställda kvalitets- och miljömål i praktiken.

Tack till våra samarbetspartners 2023:

- Genova Property Group
- Mjölback's Entreprenad
- HusArvid
- Cernera
- Stenfastigheter
- Magnus Andersson Fastigheter AB
- Tornstaden
- Ekebeck
- Bygg-bröderna S AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSE FÖR JÄRNGRINDEN 2023

1. 92 hyresrätter färdigställda och överlämnade, Fristad

Projektet Fristad Prästskog består av två huskroppar med totalt 92 nyproducerade hyresrätter. Den uthyrningsbara arean är 4 922 m². Projektet har erhållit statligt investeringsstöd för hyresbostäder, som finansieras av Europeiska unionens Next

Generation EU (NGEU), vilket möjliggjort att Järngrinden kunnat bygga energieffektiva hyresrätter med låga hyror och därmed lägre boendekostnader för hyresgästerna. Fristad Prästskog är det tredje bostadsprojektet som Fortinova Fastigheter AB (publ) förvärvar av Järngrinden.



2. Kunskapscompaniet blir nya hyresgäster i Hagtornen, Borås

Kunskapscompaniet flyttar in på en yta om ca 1 200 kvm för att bedriva en yrkesinriktad utbildning för vuxna inom Bygg och anläggning samt Fordon och transport.

3. TF Bank flyttar in i nya lokaler, Borås

TF Bank flyttar in i sina utökade lokaler i Pallashuset som ligger i centrala Borås. I och med det nya kontraktet uppgår den totala ytan som TF Bank hyr i Pallashuset till drygt 1 360 kvadratmeter.

4. Inflyttning Brf Nivå, Borås

Inflyttningen sker på Brf Nivå. Med sina 23 fina bostadsrätter har detta projekt lockat till sig de som söker en hög kvalitet på sitt nya boende.

5. Inflyttning Brf Ejdern, Kinna

Den 1 november går första flyttlassen till de 13 lägenheterna i Brf Ejdern. Huset ligger naturskönt i lugna området Näs i Kinna.

6. Utveckling Långedrag Centrum, Göteborg

I Långedrag Centrum arbetar vi tillsammans med 6 andra aktörer för att utveckla området. Till vår hjälp har vi White Arkitekter och planarbetet planeras att starta under 2024.

7. Bergdalsterrassen färdigställs – 149 hyresrätter avyttras, Borås

Bergdalsterrassen, en del av Bergdalen i Borås, välkomnar sina första hyresgäster etappvis i september och december 2023. Projektet samägs med Mjölbackens Entreprenad och erbjuder 149 moderna hyreslä-

genheter med en balans mellan komfort och stil. Projektet är uppfört med statligt investeringsstöd för hyresbostäder. I slutet av 2023 förvärvade Fortinova Fastigheter AB (publ) de fem huskropparna.

8. Entreprenadkontrakt och hyresavtal, Varberg

I slutet av året tecknades entreprenad- och hyresavtal för logistikanläggningen på Holmagårde i Varberg. Det nya lagret omfattar 30 265 kvm och kommer att fungera som ett centralnav för Apotea, Sveriges största online-apotek. Entreprenaden färdigställs i december 2024.

”Det nya lagret som omfattar 30 265 kvadratmeter kommer att fungera som ett centralnav för Apotea, Sveriges största online-apotek.”



Vår organisation bygger på flexibilitet.

Som aktör inom fastighetsbranschen är vårt fokus mångfacetterat och spänner över olika segment med en stadig inriktning mot projektutveckling inom bostäder, kommersiellt och logistik samt förvaltningsfastigheter. Detta mål drivs framåt av vår flexibla affärsmodell.

En av organisationens främsta styrkor är flexibiliteten. I en bransch där marknaden fluktuerar och förutsättningarna ständigt förändras, har vi förmågan att snabbt anpassa oss och allokera resurser där de behövs som mest. Detta karaktärsdrag genomsyrar hela vår organisation och är en naturlig del av varje medarbetares arbetssätt och inställning. Resultatet blir att synergier mellan våra affärsområden växer och vi kan höja effektiviteten – oavsett aktuella utmaningar.

Projektutveckling, förvaltningsfastigheter och logistik

Vårt grundläggande fokus på projektutveckling inom bostäder och kommersiella lokaler har med åren breddats för att i större utsträckning även inkludera förvaltningsfastigheter och logistikbyggnader.

Järngrinden har sedan Wästbyggstiden en historik inom industri- och logistikbranschen. De senaste årens turbulens på bostadsmarknaden kombinerat med Anders Bothéns gedigna kunskap inom branschen var

bidragande till uppstarten av Järngrinden Logistikbyggnader AB. Idag är logistikbyggnader ett av våra huvudsakliga affärsområden.

Logistikbyggnader i kombination med förvaltningsfastigheter och projektutveckling skapar en stabilitet som bidrar till Järngrindens tillväxt. Vi är glada över starten vi har fått i och med nybyggnationsprojektet för Apotea i Varberg där vi axlar såväl rollen som byggherre och byggentreprenör.



”Logistikbyggnader i kombination med förvaltningsfastigheter och projektutveckling skapar en stabilitet som bidrar till Järngrindens tillväxt.”

Portfölj med stor potential

Precis som vid bolagets grundande är Västsverige fortsatt vår primära marknad. Vår långa erfarenhet ger oss en djupgående förståelse för marknaden och dess möjligheter. Genom att arbeta geografiskt nära projekten kan vi säkerställa hög kvalitet i våra projekt och i våra förvaltningsfastigheter. Vårt breda kontaktnät och starka kompetens för projektutveckling, baserat på många år i branschen tillsammans med den höga kvalitet som genomsyrar både arbete och produkt, utmärker vår position.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla vårt förvaltningsbestånd genom utveckling och nya förvärv samt genom att optimera vårt befintliga innehav. Vårt mål är att skapa en portfölj av förvaltningsfastigheter som inte bara genererar stabila kassaflöden utan även erbjuder flexibilitet för våra hyresgäster – oavsett område – för framtiden.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Järngrinden är en strategisk fastighetsaktör med västsvenskt fokus. Våra tre affärsområden är projektutveckling, förvaltningsfastigheter och logistikbyggnader. I skrivande stund har vi uppfört över 2 300 bostäder, vår förvaltningsportfölj inkluderar närmare 90 000 kvadratmeter uthyrbar yta och därutöver uppför vi under 2024 en logistikbyggnad om drygt 30 000 kvadratmeter i Varberg.

Utveckling och förvaltning av fastigheter kräver inte bara stor kunskap om branschen, goda nätverk, noggrannhet, kapital och precision. Det krävs hjärta, stort engagemang och vilja att förbättra; för samhället, klimatet och individen. Och det är just det vi gör tillsammans på Järngrinden. Varje dag.

PROJEKTUTVECKLING

Vi driver projektutveckling med fokus på skapandet av attraktiva bostäder med olika upplåtelseformer och kommersiella lokaler. Detta integreras med vår portfölj av förvaltningsfastigheter och storskalig volymbyggnation inom logistiksektorn. Vår ansvarsroll sträcker sig över hela processen, från markförvärv, genomförande av plan- och tillståndprocesser till projektering, byggnation och i förekommande fall försäljning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheterna i vår förvaltningsportfölj är centrerade till Västsverige. De är av mixad karaktär; kommersiellt, industri, kontor, handel, lager och samhällsfastigheter. Beståndet uppgår till närmare 90 000 kvadratmeter uthyrbar yta.

INDUSTRI- OCH LOGISTIKBYGGNADER

Järngrinden Logistikbyggnader utvecklar och bygger storskaliga, moderna byggnader för industri och logistik. Vi skräddarsyr helhetslösningar för våra kunder; från markförvärv i optimala lägen till komplett färdig byggnad.

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.

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.

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.

VÄRDESKAPANDE

Vi vill att alla som deltar i våra processer ska känna sig som vinnare. Genom att tillämpa kunskap, reflektion och en stark laganda strävar vi efter att generera goda resultat, långsiktig trygghet och investeringar för framtiden. Den hållbarhet vi främjar i våra projekt gynnar inte bara människor och ekonomi, utan ger även minskade avtryck i vår gemensamma miljö.

Och vi älskar det vi gör.

VI HAR SKAPAT HEM FÖR:

5 513

PERSONER *

* Antal färdigställda bostäder 2 346 st.
Antal personer per hushåll i bostadsrätt och hyresrätt (SCB 2022-12) 2,35 st.



HÅLLBARHET

*Varje dag arbetar vi medvetet och med
ett 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.

Vi har en stark tro på att allt vi gör spelar roll, både nu och i framtiden. Vi bygger ju trots allt byggnader 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, Abecita Konstmuseum, Destination Gymnasiet och Bergdalens IK.

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 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.

Agenda 2030 och de globala målen – så arbetar Järngrinden.

2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling. De sjutton globala målen ska uppnås till år 2030 och de integrerar tre dimensioner av hållbarhet: social, ekonomisk och miljömässig. Järngrinden har identifierat sex mål som bolaget främst kan bidra till.



3. God hälsa och välbefinnande

Officiell beskrivning av mål:

Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.

Järngrindens arbete:

Järngrinden arbetar dedikerat för god hälsa internt i organisationen, liksom kopplat till miljön i våra projekt och våra fastigheter. Det kan handla om trygg boendemiljö, säker arbetsplats, liksom uppföljning av säkerhetsrutiner under byggnation.



6. Rent vatten och sanitet för alla

Officiell beskrivning av mål:

Säkerställa tillgången till och en hållbar förvaltning av vatten och sanitet för alla.

Järngrindens arbete:

Järngrinden berörs främst genom vattenförbrukning i fastigheter och i produktionsledet, till exempel i anslutning till produktion av byggnadsmaterial. Aktuella åtgärder innefattar installation för mätning av vattenförbrukning, omhändertagande av dagvatten, noggrant val av byggmaterial etcetera.



7. Hållbar energi för alla

Officiell beskrivning av mål:

Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla.

Järngrindens arbete:

Byggnaders utformning, uppförande och sätt att drivas påverkar energiförbrukningen; varför Järngrinden har vidtagit flera åtgärder som kompenserar för verksamhetens påverkan. Exempel är vårt vindkraftverk i Mortorp, installation av solceller i våra projekt och att se möjligheten för fastigheter som aktiv del i ett hållbart energisystem.



8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Officiell beskrivning av mål:

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

Järngrindens arbete:

Järngrinden är en del i samhällsbyggnadsprocessen, där det långsiktiga perspektivet är norm i varje projekt. Anständiga arbetsvillkor är en hygienfaktor och vi ser mycket positivt på arbetsmarknadsinsatser och lärlingsplatser kopplade till våra projekt. Vi har tydliga processer och avtal i enlighet med bankernas särskilda villkor för ESG8 och ESG11.



11. Hållbara städer och samhällen

Officiell beskrivning av mål:

Göra städer och bösättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Järngrindens arbete:

Som fastighetsaktör är Järngrindens koppling tydlig till målet. Vi utvecklar fastigheter som passar in i stadsbilden, omlokaliserar industrier till mer ändamålsenliga lägen och arbetar för att anpassa befintlig byggnation enligt nya hållbarhetskrav etcetera.



12. Hållbar konsumtion och produktion

Officiell beskrivning av mål:

Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.

Järngrindens arbete:

För Järngrinden finns en stark koppling till målet, såväl under byggnation som användningsfas. Vårt arbete för resurseffektiv byggnation, förutsättningar till låg energikonsumtion och kontinuerligt underhåll vid förvaltning är alla exempel på nyckelfaktorer som bidrar till en lyckad klimatomställning.

Hållbarhetsarbete för minskad energiförbrukning – en nyckel för framtidens fastigheter.

Järngrinden arbetar aktivt för en hållbar projektutveckling och fastighetsförvaltning genom att fokusera på minskad energiförbrukning och operativa förändringar som präglas av långsiktighet och pålitlighet. Med ett starkt engagemang för att skapa attraktiva och hållbara byggnader för framtiden, arbetar vi för att minska vår klimatpåverkan och öka användningen av förnybar energi.

Som en aktör inom fastighetsbranschen inser vi det växande behovet av att integrera hållbarhetsaspekter i vår verksamhet. Vi ser det som vårt ansvar att minimera vår miljöpåverkan och samtidigt maximera värdet för samhället i stort. Genom att bland annat fokusera på minskad energiförbrukning och användningen av förnybara energikällor, strävar vi efter att skapa en hållbar framtid för kommande generationer.

Hållbarhetsarbete och framtidens fastigheter

I dagens samhälle har bygg- och fastighetsbranschen en betydande påverkan på klimatförändringarna. För oss är detta ett ansvar och samtidigt en möjlighet.

Vi engagerar oss aktivt i hela värdekedjan av fastighetsinvesteringar, vilket ger oss en unik position att påverka hållbarhetsarbetet. Från tidiga skeden i projektutvecklingen till en stabil fastighetsförvaltning. Genom att integrera hållbarhetsaspekter redan från planeringsstadiet strävar vi efter att skapa fastigheter som är energieffektiva och miljövänliga.

Under 2023 har våra insatser för minskad energiförbrukning fortsatt att växa. Genom samarbete med Ethos har vi påbörjat vår datainsamling för hållbarhetsrapportering och genomfört väsentlighetsanalyser för att identifiera nyckelområden för förbättring.

Vi har också gjort en hållbarhetsscanning för att identifiera vilka av FN:s Globala Hållbarhetsmål som är av störst relevans för verksamheten.

Utöver detta har vi också intensifierat vårt arbete med att utveckla våra nyproduktionsprojekt och förvaltningsfastigheter med fokus på energieffektivitet och resurshantering.

Investeringar i förnybar energi

En central del av vårt hållbarhetsarbete är investeringar för att minska energianvändningen och öka mängden förnybar energi. Vi har projekterat för installation av solceller på både nya och befintliga byggnader för att minska vår klimatpåverkan och öka användningen av förnybar energi i samhället. Dessutom har vi under året genomfört omfattande renoverings- och underhållsarbeten i vårt vindkraftverk i Mortorp som

numera är i full drift och gör Järngrinden till en nettonoll-aktör inom elanvändning.

Laddinfrastruktur och Framtida Mobilitet

I takt med att användningen av elbilar ökar, ser vi en ökad efterfrågan på laddinfrastruktur vid både nya och befintliga fastigheter. Vi har hittills installerat över närmare 90 laddplatser sedan 2020 och fortsätter att utveckla vår infrastruktur för att möta den ökande efterfrågan. Genom att främja hållbar mobilitet och investera i laddinfrastruktur bidrar vi till att minska klimatpåverkan från transporter och främja en grönare framtid.

Certifiering av förvaltningsfastigheter

Vi har påbörjat processen att miljöcertifiera utvalda förvaltningsfastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift-standard. Denna certifiering syftar till att förbättra miljöprestandan för våra byggnader genom drift och förvaltning, vilket är en viktig del i vår strävan att minimera vår miljöpåverkan och säkerställa en hållbar framtid.

*”Genom att integrera
hållbarhetsaspekter i vår
verksamhet och samarbeta
med våra partners
strävar vi efter att skapa
en hållbar framtid för
kommande generationer.”*

HÅLLBART ARBETE I SIFFROR

6,5 miljoner kWh/år

Förväntad energiproduktion av vindkraftverket i Mortorp.

201,6 kWp

Totalt installerad kapacitet av solceller sedan 2020.

94 st

Antal laddplatser installerade sedan 2020.

DESTINATION GYMNASIET

Järngrinden är partner till Destination Gymnasiet i Borås, som strävar efter att vägleda ungdomar för en framtid med möjligheter. Målet är att höja elevens betyg, men också att stärka elevens självkänsla, självförtroende och motivation.

Destination Gymnasiet arbetar för att påverka ungdomar i Borås i rätt riktning för framtiden. Ungdomarna får hjälp med att uppnå sin potential och inte hamna utanför samhället.

Järngrinden är stolt partner till Destination Gymnasiet och stöttar deras viktiga arbete för Borås ungdomar. Sedan starten har drygt 90 % av initiativets elever nått godkänt betyg i matematik. Det är en bra siffra, men målet framåt är att 100 % av eleverna ska bli godkända.

Stöttar 60 elever årligen

Destination Gymnasiets arbete går ut på att pedagogiskt och metodiskt, engagerat och ihärdigt varje söndag ge eleverna det extra som de behöver för att nå sina delmål och mål. Studieplatsen är en annan än skolan, i en helt ny konstellation, vilket möjliggör för eleven att få nya förutsättningar. Man tar emot ca 60 elever årligen – elever i årskurs 9 är prioriterade – och samarbetet är etablerat med flera av Borås högstadieskolor.

Initiativ för ökad självtro

Målsättningen med arbetet är naturligtvis att höja elevens betyg, men också att stärka elevens självkänsla, självförtroende och motivation. Här spelar studiecoacherna en viktig roll, som utöver kvalificerad ämneskunskap också har förmågan att inspirera och motivera.

*Destination Gymnasiet drivs helt och hållet av sponsring och bidrag från Borås näringsliv.
Läs mer på destinationgymnasiet.se*

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



BERGDALENS IK

Bergdalens IK är kvartersklubben med det stora hjärtat. Järngrinden är partner till klubben och deras genuina ungdomsatsning.

Läs mer på bergdalensik.se



UNHCR

UNHCR är en av världens främsta humanitära organisationer. De ger stöd till det viktiga arbete som utförs i områden drabbade av naturkatastrofer, konflikt och krig.

Läs mer på sverigeforunhcr.se



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 KAA425

I samarbete mellan Borås Stad, IF Elfsborg och näringslivet har 100 ungdomar med hög skolfrånvaro fått utbildning i vardagsekonomi och arbetsmarknadsfrågor. 2/3 av ungdomarna har nu gått vidare i praktik, arbete eller utbildning.

Läs mer på elfsborg.se



BORÅS BASKET

Borås Basket har en plats i mångas 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

A photograph of a modern multi-story brick building with a dark tiled roof. The building features large windows and balconies with black metal railings. The sky is a clear, pale blue.

PROJEKTUTVECKLING

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 2024-04-30

30 265

KVM LOKALER
UNDER BYGGNATION

2 032

POTENTIELLA
BYGGRÄTTER *

278

FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER UNDER 2023 *

2 346

FÄRDIGSTÄLLDA OCH
ÖVERLÄMNAD BOSTÄDER *

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

ANPASSNING TILL SKIFTANDE MARKNAD

Under de senaste åren har Järngrinden successivt justerat sin projektportfölj för att anpassa sig till marknadens krav. Tidigare var vårt huvudfokus främst inriktat på utveckling och försäljning av bostäder. Nu har vi breddat oss till att även utveckla kommersiella fastigheter. Fokuseringen styrs av den rådande marknadssituationen och behoven hos de primära målgrupperna.

Flexibilitet som nyckel till framgång

Järngrinden driver en relativt liten men effektiv organisation med förmågan att anpassa sig efter nya riktningar inom ramen för vår affärsidé. Tidigare var huvudfokus på utveckling och försäljning av bostäder men de senaste åren har vi även utvecklat vårt förvaltningsbestånd och satsat på storskaliga byggnader som lager- och logistikbyggnader.

Med de konjunktursvängningar som sker är det viktigt för oss att ha en flexibilitet att kunna arbeta med utveckling av fast-

igheter inom olika segment och ändamål utifrån marknadsbehovet och vad som blir bäst vid varje given tidpunkt.

Stabilitet och navigering för framtiden

Järngrinden har under det senaste året färdigställt över 241 hyresrätter, 37 bostadsrätter och påbörjat byggnation av ett ca 30 000 kvadratmeter stort lager i Varberg.

Vi går en spännande, men också fortsatt utmanande, tid tillmötes. Vi liksom många andra aktörer kommer noga att

överväga vilka bostadsprojekt som kan komma att startas i väntan på att marknaden stabiliseras.

Flera av de förvaltningsfastigheter vi har förvärvat de senaste åren kommer att bidra till vår projektutveckling i framtiden.

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
- Gulmåran 7 & 8
- Hultalund
- Hästhoven
- Kolibrin
- Kv. Mjölkskivlingen
- Kv. Nagelskivlingen
- Minerva
- Nivå
- Loft 46
- Pallashuset
- Pallas Tower
- Pallas Roof
- Pallas Office
- Pallas Shopping
- Syrenen 2 & 6
- Söderport

- Trandareds backe
- Trasten
- Tuppen
- Valhall

2. GÖTEBORG

- Ekbäcken
- Grönskan
- Långedrag Centrum

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. BOLLEBYGD

- Eken
- Malmgårdén

11. ULRICEHAMN

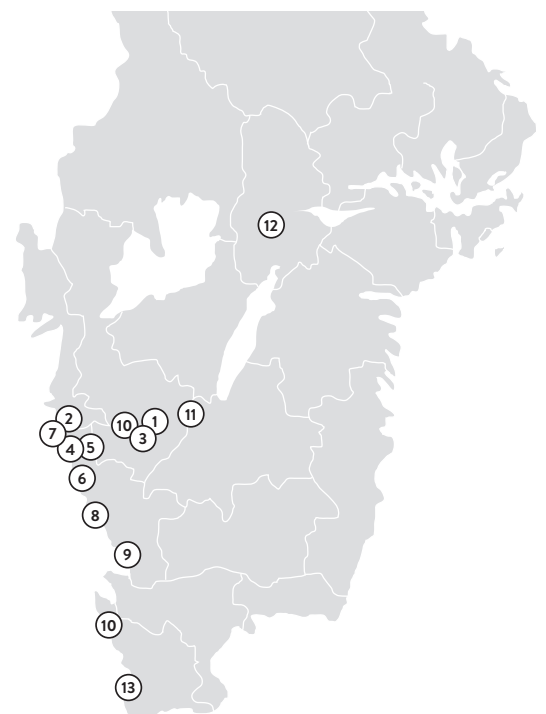
- Bogesund
- Ärlan

12. ÖREBRO

- Gripen

13. MALMÖ

- Smultronstället



Bergdalsterrassen; ett flaggskepp når hamn.

Bergdalsterrassen tronar stolt med magisk utblick från en av Borås många åsar. Arkitekturen ger skandinaviskt stilren kostym åt de 149 väldisponerade hyresrätterna, alla fullt uthyrda sedan projektet stod färdigt. Bergdalsterrassen är i hamn – och resan hit summeras som innehållsrik.



”Ordentligt utförd målgruppsanalys är en annan faktor som ger stabilitet; att fördelning och planering av bostäderna baseras på konkreta grunder.”

Planerna för ett projekt på populära Bergdalen i Borås tog sin början redan 2010. Området karaktäriseras av blandad bebyggelse – flerbostadshus och småhus i fin balans. Lummiga kvarter och unik närhet till såväl förskola och skola, som lövskogens inbjudande stigar och citys attraktiva puls. Här förvärvade Järngrinden angränsande flerbostadshus successivt över en flerårsperiod, för att 2018 ha detaljplanen redo och säljstarten för lägenheterna inleddes. Intresset var stort och flera av de 64 lägenheterna i första etappen bokades redan första veckan. Intresset svalnade tyvärr efter ett tag då marknaden fick en sättning under en period redan 2018, till följd av bland annat en vikande konjunktur. Beslut togs om att tänka nytt – och i stället projektera för hyresrätter.

Projekteringsfasen

Parallellt med att kvarteret projekterades om fanns möjlighet att ansöka om statligt

investeringsbidrag och energistöd. Det sistnämnda kräver att energianvändningen motsvarar 56 % av Boverkets byggregler, eller lägre.

Därefter inleddes en innehållsrik byggplanering. Vid tidpunkten för förvärven inhyste den tilltänkta ytan mellan 30–40 lägenheter, för att nu omdisponeras för totalt 172 lägenheter (varav 149 hyresrätter i Bergdalsterrassen, fördelade på fem huskroppar samt ytterligare en huskropp med 23 bostadsrättslägenheter). Projektet omfattar också ett integrerat parkeringsdäck i byggnaden; utmanande när marken bjöd på kraftiga nivåskillnader om nästan 10 meter.

Flexibel utvecklare

Att lyckas med ett tillfredställande resultat trots påfrestningar av varierande kaliber; från kraftiga prisökningar och leveransproblem orsakade av omvärldsläget till själva

byggplaneringens komplexitet, kräver en flexibel utvecklare – och kompetenta partners. Tillsammans med Tornstaden som entreprenör och vår partner i projektet, Mjöbäckens Entreprenad, så kunde planering och utförande lyckligtvis fortgå stabilt i en turbulent tid.

Ordentligt utförd målgruppsanalys är en annan faktor som ger stabilitet; att fördelning och planering av bostäderna baseras på konkreta grunder. När Bergdalsterrassen stod färdigt hösten 2023, kunde vi lämna över ett fullt uthyrt fastighetsbestånd till Fortinova, vilka förvärvade projektets båda etapper redan under byggprocessens gång.

Det är en konst att navigera rätt i den här branschen och Bergdalsterrassen har sannerligen bjudit på en utvecklande och innehållsrik resa.





PROJEKTPORTFÖLJEN 2024-04-30

	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	0	0	0	0	30 265	359 189 500
Järngrindens nettoandel	0	0	0	0	12 409	147 267 695
Projekt med detaljplan klar	301	172	473	35 449	1 038	1 898 956 510
Järngrindens nettoandel	197	172	369	26 151	1 038	1 350 194 170
Projekt med pågående detaljplanarbete	611	948	1 559	93 579	200 000	4 535 808 760
Järngrindens nettoandel	528	658	1 186	72 829	50 000	3 640 008 760
Summa	912	1 120	2 032	129 028	231 303	6 793 954 770
Järngrindens andel	725	830	1 555	98 980	13 447	5 137 470 625
Historik						
Avslutade projekt över tiden	1 451	895	2 346	160 655	19 564	7 179 244 266
Järngrindens nettoandel	877	748	1 624	109 381	10 446	4 806 810 290

Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

VÅRA PROJEKT I SIFFROR

Bostadsutveckling, med jämförelseår

Antal bostäder	2023	2022
Produktionsstartade	0	13
Pågående byggnation	238	313
Färdigställda	278	75
Upptagna i egen balansräkning	2	1

Projektportföljen, antal bostäder



VÄSENTLIGA PROJEKTHÄNDELSER 2023

1. Fristad Prästskog färdigställs och de 92 hyresrätterna överlämnas till Fortinova.
2. Brf Nivå på Bergdalen i Borås färdigställs och inflyttning sker innan sommaren.
3. Färdigställande och inflyttning sker i Brf Ejdern i Kinna.
4. Tillsammans med 6 andra aktörer har utvecklingsarbetet startats upp för Långedrag Centrum.
5. Bergdalsterrassen i Borås – granne till Brf Nivå – färdigställs. De 149 hyresrätterna hyrs ut och inflyttning sker innan årets slut.
6. Byggstart för nytt lager i Varberg på drygt 30 000 kvadratmeter till Apotea.

Projektportföljen, kvm lokaler

Under byggnation ■
Under projektutveckling ■



Bostäder under projektutveckling

Bostadsrätter ■
Hyresrätter ■



Färdigställda bostäder

Bostadsrätter ■
Hyresrätter ■





448 bostäder har hittat nytt hem.

448 bostäder. 448 hem – alla utvecklade med hjärta av oss på Järngrinden. De senaste åren har vi avyttrat fyra hyresrättsprojekt; från Marmorlyckan i södra Varberg till Enedalshöjden i centrala Borås. Projekt och satsningar som vi ser som mycket lyckade.



I bostadspaketet som Järngrinden har avyttrat till Fortinova Fastigheter AB (publ) ingår projekten Marmorlyckan i Breared söder om Varberg, Fristad Prästskog i Fristad strax utanför Borås, samt Enedalshöjden och Bergdalsterrassen i centrala Borås. Placeringen och utformningen av projekten är framtagna med gedigen målgruppsanalys som grund, vilket har varit avgörande för att hitta en lägenhetsfördelning som är efterfrågad. Dessutom är det ett viktigt steg för oss som utvecklare när projekt, likt dessa fyra, skiljer sig markant sinsemellan.

"Den totala avyttrade ytan är cirka 25 000 kvadratmeter och vi ser det som mycket glädjande att samtliga projekt är framgångsrika."

Energieffektiva hyresrätter

Marmorlyckan, Fristad Prästskog, Enedalshöjden och Bergdalsterrassen beviljades alla statligt investeringsstöd för hyresbostäder, finansierat av Europeiska unionens Next Generation EU (NGEU). Det har möjliggjort byggandet av energieffektiva hyresrätter med konkurrenskraftiga hyror, vilket minskar boendekostnaderna för hyresgästerna. Vidare har solceller och värmepumpar installerats, som gör att byggnadernas energianvändning understiger 56 % av Boverkets byggregler – och också genererar lägre energikostnader för fastighetsägaren. Järngrindens erfarenhet av investeringsstödet är mycket positivt och nyttan har varit stor i utvecklingen av framtidens bostäder.

Total BOA ca 25 000

Den totala avyttrade ytan i paketet är cirka 25 000 kvadratmeter och vi ser det som mycket glädjande att samtliga projekt överlämnades fullt uthyrda. Den positiva uthyrningsgraden spår vi är resultatet av noggrannhet vid målgruppsanalyserna, projektens utformning och den totala kvaliteten i byggnaderna. Vi önskar de boende många härliga år i sina nya hem.

FAKTA

MARMORLYCKAN, VARBERG:	138 hyresrätter, varav 26 trygghetsbostäder
ENEDALSHÖJDEN, BORÅS:	69 hyresrätter
FRISTAD PRÄSTSKOG, BORÅS:	92 hyresrätter
BERGDALSTERRASSEN, BORÅS:	149 hyresrätter

KOMMANDE OCH FÄRDIGSTÄLLDA

PROJEKT:

2024-04-30

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

ANTAL PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE

2 032 231 303

ANTAL BOSTÄDER

KVM LOKALYTA

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



Nära hav och citynav. Strax söder om Varbergs stadskärna, där Södra vägen möter Danska vägen, planeras Brf Ankaret.

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

Här väntar 45 väldisponerade bostäder om 1–4 rum och kök, 26–125 m². Husens moderna arkitektur ackompanjeras av tidlösa materialval, som ger ett bekvämt boende att trivas i över tid.

ANKARET

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL BOSTÄDER:	45 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 80 % Stenfastigheter 10 % Magnus Andersson Fastigheter 10 %
ARKITEKT:	what! arkitektur
PLANERAD BYGGSTART:	2025



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 42 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 och parkering är självklara detaljer för att göra vardagen enklare och mer bekväm.

SMULTRONSTÄLLET

OMRÅDE:	Malmö
ANTAL BOSTÄDER:	42 rad- och parhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjögåcks Entreprenad 50 %
PLANERAD BYGGSTART:	2025

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

”Visionen är att gemensamt kraftsamla kring en kärna med attraktivt bostad- och verksamhetsbestånd.”

KOMMANDE**LÅNGEDRAG CENTRUM**

OMRÅDE: Långedrag

ANTAL BOSTÄDER: 150 st

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

I centrala Långedrag planerar Järngrinden tillsammans med flera andra fastighetsägare för ett nytt område med bostäder och handel. Projektet är högt prioriterat internt – och viktigt för ortens framtid.

Visionen är att gemensamt kraftsamla kring en kärna med attraktivt bostad- och verksamhetsbestånd, där exempelvis entrétorget ska komma att bli en publik målpunkt för Långedragsbor i alla åldrar. Järngrindens BTA i området är 20 900 kvadratmeter.

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



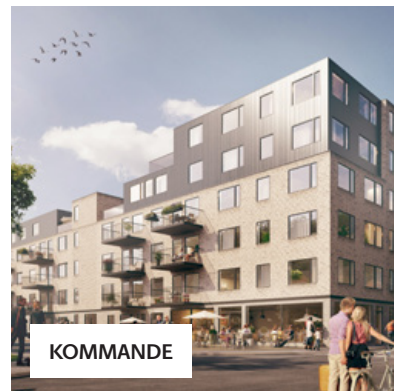
Sjönära villor och radhus i Fristad. Området är beläget i västra delen av Fristad tätort, cirka 12 km norr om Borås centrum och strax väster om Fristad centrum.

Bostäderna ligger i ett naturnära läge med gångavstånd till både sjön Årtingen 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.

40 st är färdigställda i tidigare etapp.

FRISTAD PARKSTAD

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	8 villor/radhus med äganderätt
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % HusArvid 50 %



MALMGÅRDEN

OMRÅDE:	Bollebygd
ANTAL BOSTÄDER:	115 lägenheter och lokaler
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Kanozi Arkitekter

VÄSTERPORT

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL BOSTÄDER:	40 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	Kjellgren Kaminsky

KATRINEBERG

OMRÅDE:	Mölndal
ANTAL BOSTÄDER:	80 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden

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

Arbetet med tornbyggnaden Pallas Tower – som med sina 29 våningar och 101 bostäder blir en imponerande profilbyggnad för hela Borås – fortlöper.

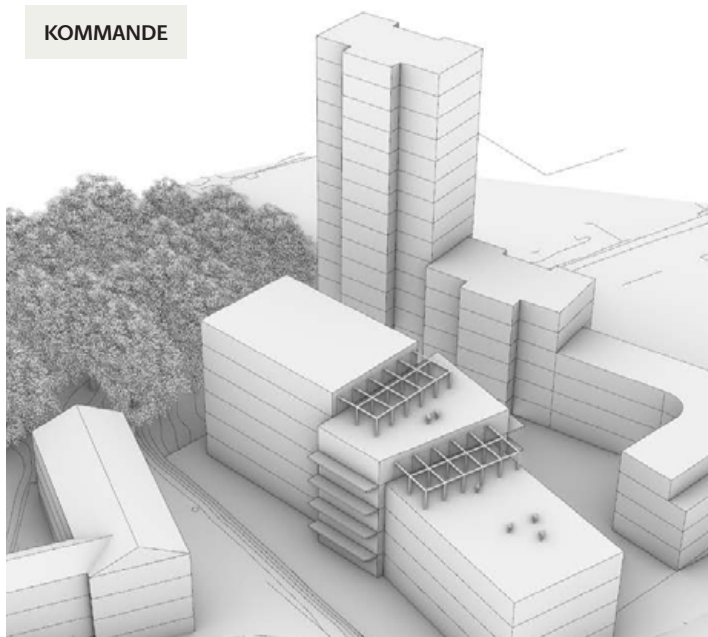
Pallas Tower ritas av en välkänd svensk arkitektbyrå, Erséus Arkitekter, och lägenheterna anpassas till ett modernt helhetstänkande där funktion, material och utsikt är självklara och viktiga delar.

Det omfattande grundarbetet är färdigt med 158 pålar som ska stötta det kommande bostadstornet.

PALLAS TOWER

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	101 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter

KOMMANDE

KOMMANDE


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

BYTTORPSHÖRN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	180 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Krook & Tjäder

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

KV. MJÖLSKIVLINGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	85 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden

Mjölskivlingen i Borås projekteras för punkthus med hyresrätter.

Närområdet har en blandad byggnation av punkthus med hyresrätter, bostadsrätter och industribyggnader, och kommer inom de närmaste åren att genomgå stora förändringar. Projekt Mjölskivlingen är ett välkommet nytillskott i en av Borås centrumnära stadsdelar.


KOMMANDE

BUXBOMEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	28 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Erséus Arkitekter



KOMMANDE



KOMMANDE

BRÅTA ÄNGAR

OMRÅDE:	Mölnlycke
ANTAL BOSTÄDER:	19 radhus
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden



KOMMANDE

NYA ÖVRABY

OMRÅDE:	Halmstad
ANTAL BOSTÄDER:	300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Tornstaden 50 %



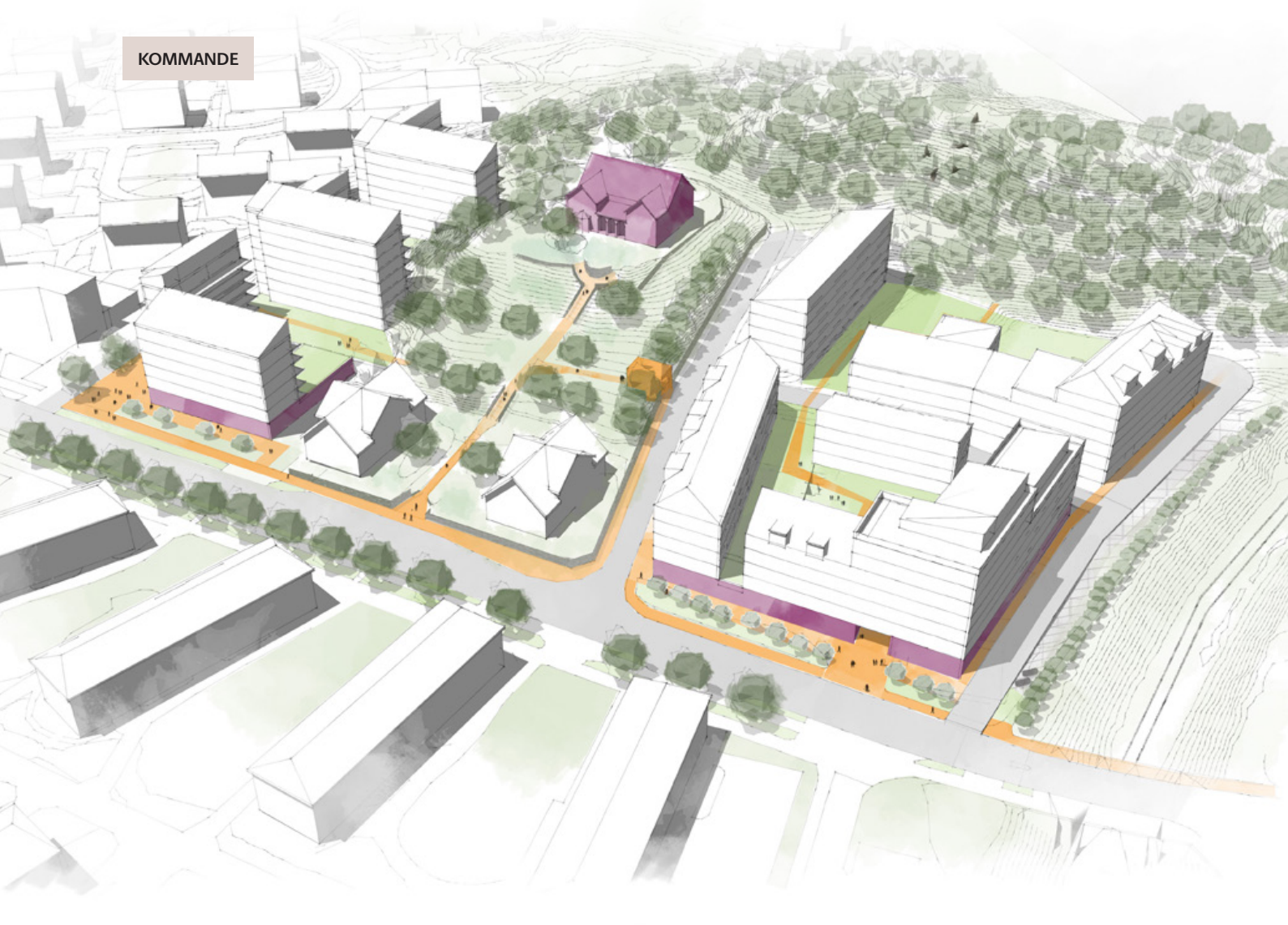
Drygt 100-åriga Braconierska villan kommer att bevaras när området runt villan bebyggs.

På delar av fastigheten av Syrenen 2, 6 och Hagtornen 10 planeras nya bostäder. I dagsläget finns visionsskisser som omfattar ca 340 nya lägenheter.

SYRENEN 2 & 6, HAGTORNEN 10

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	340 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden

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





KOMMANDE



KOMMANDE



KOMMANDE

HULTALUND

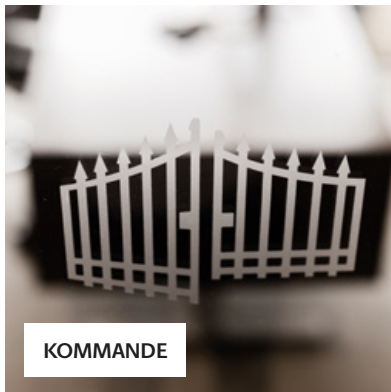
OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	9 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden

GULMÅRAN 7 & 8

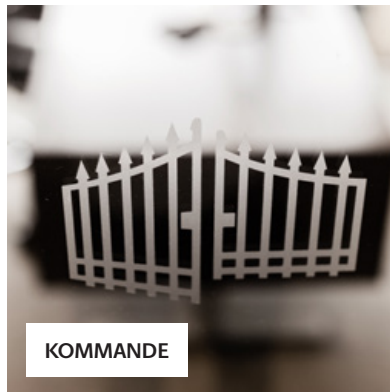
OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	300 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Genova Property Group 50 %
ARKITEKT:	Krook & Tjäder

NAGELSKIVLINGEN

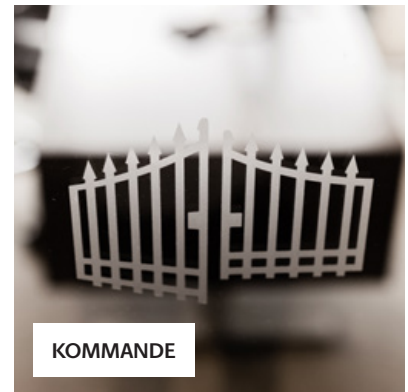
OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	28 hyresrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden



KOMMANDE



KOMMANDE



KOMMANDE

BOGESUND

OMRÅDE:	Ulricehamn
ANTAL BOSTÄDER:	16 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden

DAMMKULLEVÄGEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	6 villatomter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % HusArvid 50 %

BALSAMPOPELN 4, VÄGTORNET 5

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	140 st
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Tornstaden 50 %



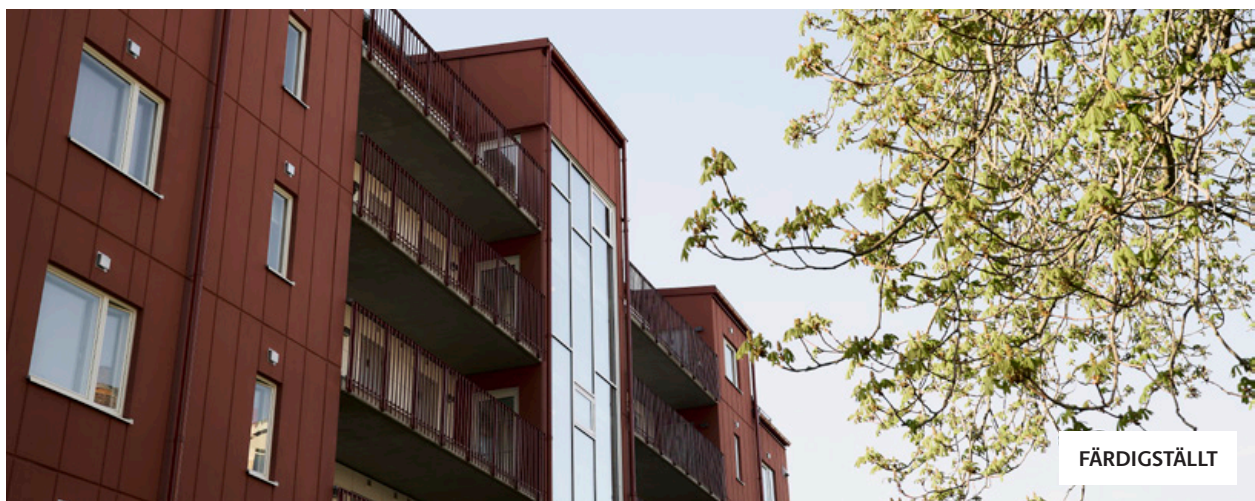
På idylliska Näs i Kinna ligger Brf Ejdern med sina 13 bostadsrätter i varierande storlekar.

Det här är en unik, liten bostadsrättsförening där alla lägenheter har sin egen uteplats, balkong eller terrass och det lugna och lummiga villakvarteret inbjuder till en rofylld boendemiljö.

Kinna centrum ligger endast 1,5 km från projektet.

EJDERN

OMRÅDE:	Kinna
ANTAL BOSTÄDER:	13 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2022 – 2023
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 100 %
ARKITEKT:	Tengbom



ENEDALSHÖJDEN

På Bergsäter i Borås har Järngrinden uppfört 69 hyresrätter.

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	69 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2020 – 2022
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	Tengbom

Bostäderna är fördelade i två huskroppar – en på varje sida om den angränsade fastigheten Hästhoven, som ägs och förvaltas av Järngrinden. På Enedalshöjden bor man med närhet till vackra Annelundsparken, närhet till service och hela centrums utbud bara en kort promenad bort.

Projektet är uppfört med statens investeringsstöd för hyresbostäder, som delvis finansieras av Europeiska unionens Next Generation EU (NGEU).





FÄRDIGSTÄLLT

”Bergdalsterrassen ligger inbäddat i ett lugnt villaområde.”

BERGDALSTERRASSEN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	149 hyresrätter
BYGGPERIOD:	2022 – 2023
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	PE Arkitekter

På attraktiva Bergdalen i Borås har Järngrinden, tillsammans med Mjölback's Entreprenad, låtit uppföra 149 hyresrätter.

Bergdalsterrassen ligger inbäddat i ett lugnt villaområde med närhet till både skog, motionsspår och shopping. Projektet är uppfört med statens investeringsstöd för hyresbostäder, som delvis finansieras av Europeiska unionens Next Generation EU (NGEU).



Mer information om projektet finns att läsa på jarngrinden.se



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

FÄRDIGSTÄLLT



NIVÅ

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	23 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2022 – 2023
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	PE Arkitekter

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



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 BOSTÄDER:	92 hyresrätter
BYGGPERIOD:	2021 – 2022
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	what! arkitektur



GRÖNSKAN

OMRÅDE:	Göteborg
ANTAL BOSTÄDER:	67 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2019 – 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.



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

FÄRDIGSTÄLLT

LOFT 46

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

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	31 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2018 – 2019
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	QPG Arkitekter

Med takboende som inspirationskälla har Järngrinden utvecklat bostadsrättsföreningen Loft 46 i kvarteret Saturnus i centrala Borås. Bostäderna – totalt 31 bostadsrätter i tre plan – är byggda ovanpå det befintliga huset mellan Kvarngatan

och Källegatan. Förutom spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge har bostäderna i Brf Loft 46 en härlig oskymd utsikt och närhet till hela citys utbud.



NYA SÄRÖ

OMRÅDE:	Kungsbacka
ANTAL BOSTÄDER:	68 bostadsrätter 38 hyresrätter
BYGGPERIOD:	2017 – 2020
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 33 % Mjölbackens Entreprenad 33 % AB Hundra/Kosen 33 %
ARKITEKT:	QPG Arkitekter

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



FÄRDIGSTÄLLT

EKBÄCKEN

OMRÅDE: Angered/Göteborg

ANTAL
BOSTÄDER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: 2017 – 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.

Mer information om projekten finns att läsa på jarngrinden.se

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart, endast fem minuter från centrala Halmstad, har Järngrinden uppfört 330 hyreslägenheter.

Bostadsområdet Tegelbruket består av tre huskroppar, sexton våningar höga med 110 lägenheter i respektive hus.

Mellan husen finns handelsytor för dagligvarubutik, träningscenter och förskola.

Projektets byggperiod var mellan maj 2016 till november 2019. I samband med färdigställandet avyttrade Järngrinden projektet till Gekås AB.

TEGELBRUKET

OMRÅDE: Halmstad

ANTAL
BOSTÄDER: 330 hyresrätter,
samt 2 800 kvm
kommersiella ytor.

BYGGPERIOD: 2016 – 2019

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: Semrén & Månsson



FÄRDIGSTÄLLT

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.



FÄRDIGSTÄLLT

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

MARMORLYCKAN, ETAPP 1 OCH 2



OMRÅDE:	Varberg
ANTAL BOSTÄDER:	22 bostadsrätter i punkthus 46 bostadsrätter i rad- /parhus 138 hyresrätter
BYGGPERIOD:	2017 – 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
BOSTÄDER: Etapp 1, 35 bostadsrätter
Etapp 2, 42 bostadsrätter

BYGGPERIOD: 2016 – 2018

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Mjölback's Entreprenad 50 %

ARKITEKT: Etapp 1, QPG Arkitekter
Etapp 2, Semrén & Månsson



GRIPEN

OMRÅDE: Örebro

ANTAL
BOSTÄDER: 146 bostadsrätter

BYGGPERIOD: 2017 – 2018

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Mjölback's Entreprenad 50 %

ARKITEKT: Semrén & Månsson

TRASTEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
BOSTÄDER: 19 bostadsrätter

BYGGPERIOD: 2016 – 2017

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: QPG Arkitekter

ÄRLAN

OMRÅDE: Ulricehamn

ANTAL
BOSTÄDER: 14 bostadsrätter

BYGGPERIOD: 2013 – 2014

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Stadsporten 50 %

ARKITEKT: QPG Arkitekter

FÄRDIGSTÄLLT


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

PALLAS ROOF

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	40 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %
ARKITEKT:	Rosenbergs Arkitekter Tengbom
BYGGPERIOD:	2015 – 2017

Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se

PALLAS SHOPPING / OFFICE

OMRÅDE:	Borås
BUTIKER, KONTOR:	10 285 kvm
PARKERINGSKUS:	10 800 kvm
PARKERINGAR:	380 st
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %
BYGGPERIOD:	2015 – 2017

FÄRDIGSTÄLLT




FÄRDIGSTÄLLT

ASPLYCKAN

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	60 bostadsrätter
BYGGPERIOD:	2014 – 2015
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	Krook & Tjäder



FÄRDIGSTÄLLT

KOLIBRIN

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



FÄRDIGSTÄLLT

MATHILDEBERG

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



FÄRDIGSTÄLLT

LORENSBERG

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL BOSTÄDER:	160 bostadsrätter samt 638 p-platser
BYGGPERIOD:	2010 – 2013
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden 50 % Mjölback's Entreprenad 50 %
ARKITEKT:	Fredblad Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLT

TRANDAREDS BACKE

OMRÅDE:	Borås
ANTAL BOSTÄDER:	44 bostadsrätter, samt 20 p-platser
BYGGPERIOD:	2012 – 2013
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden
ARKITEKT:	QPG Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLT

SÖDERPORT

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

Mer information om projekten finns
att läsa på jarngrinden.se

BORGEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
BOSTÄDER: 30 bostadsrätter
samt 35 p-platser

BYGGPERIOD: 2010 – 2011

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
CA Fastigheter 50 %

ARKITEKT: QPG Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT

MINERVA

OMRÅDE: Borås

BUTIK/KONTOR: 900 kvm

BYGGPERIOD: 2012 – 2012

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: DTH Arkitekter

SÖDERSTADEN

OMRÅDE: Kungsbacka

ANTAL
BOSTÄDER: 252 bostadsrätter
samt 79 hyresrätter

BYGGPERIOD: Aug 2006 – Juni 2010

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 33 %
Mjöbäck's Entreprenad 33 %
AB Hundra/AB Kosen 33 %

ARKITEKT: Liljewall Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT

EKLUNDEN

OMRÅDE: Kungälv

ANTAL
BOSTÄDER: 20 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 – Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: Creacon Arkitekter

DEPÅN

OMRÅDE: Borås

SÄKERHETS-
ANLÄGGNING: 475 kvm

BYGGPERIOD: Aug 2006 – Juni 2007

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden 100%

EKEN

OMRÅDE: Bollebygd

ANTAL
BOSTÄDER: 27 bostadsrätter

BYGGPERIOD: April 2006 – Dec 2007

PROJEKTÄGARE: Järngrinden

ARKITEKT: Molén Arkitekter



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT



FÄRDIGSTÄLLT

TUPPEN

OMRÅDE: Borås

ANTAL
BOSTÄDER: 26 bostadsrätter

BYGGPERIOD: Maj 2008 – Juni 2009

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
Mjölback's Entreprenad 50 %

ARKITEKT: Creacon Arkitekter

VALHALL

OMRÅDE: Borås

ANTAL
BOSTÄDER: 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

PÅGÅENDE- OCH KOMMANDE PROJEKT 2024-04-30

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

Projekt	Antal lgh HR/BR	Lokalyta	Ägarandel	Status
Apotea centrallager , Varberg	-	30 265	41 %	Pågående
Fristad Parkstad , Borås	8	-	50 %	Kommande
Ankaret , Varberg	45	-	80 %	Kommande
Smultronstället , Malmö	42	-	50 %	Kommande
Pallas Tower , Borås	101	-	50 %	Kommande
Malmgården , Bollebygd	115	1 038	100 %	Kommande
Buxbomen , Borås	28	-	100 %	Kommande
Hultalund , Borås	9	-	100 %	Kommande
Kv. Mjölskivlingen , Borås	85	-	100 %	Kommande
Västerport , Varberg	40	-	50 %	Kommande
Summa	473	31 303		

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

Projekt	Planstatus	Antal lgh HR/BR	Lokalyta	Ägarandel	Status
Katrineberg , Mölndal	PB	80	-	100 %	Kommande
Syrenen 2 & 6, Hagtornen 10 , Borås	PB	340	-	100 %	Kommande
Gulmåran 7 & 8 , Borås	PB	300	-	50 %	Kommande
Nya Övraby , Halmstad	ÖP	300	-	50 %	Kommande
Balsampoppeln 4, Vägtornet 5 , Borås	ÖP	140	-	50 %	Kommande
Bogesund , Ulricehamn	ÖP	16	-	100 %	Kommande
Dammkullevägen , Borås	ÖP	6	-	50 %	Kommande
Bråta ängar , Mölnlycke	DP	19	-	100 %	Kommande
Långedrag centrum , Långedrag/Göteborg	PB	150	-	100 %	Kommande
Kv. Nagelskivlingen , Borås	PB	28	-	100 %	Kommande
Byttorpshörn , Borås	DP	180	-	100 %	Kommande
Källarp 1:3 logistikprojekt , Jönköping	ÖP	-	200 000	50 %	Kommande
Summa		1 559	200 000		



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2024-04-30

Projekt	BR Lgh	HR Lgh	Kommersiell yta	Ägarandel	Färdigställt
Ejdern, Kinna	13	-	-	100 %	2023
Bergdalsterrassen, Borås	-	149	-	50 %	2023
Nivå, Borås	23	-	-	100 %	2023
Enedalshöjden, Borås	-	69	-	100 %	2022
Fristad Parkstad, Borås	40	-	-	50 %	2023
Fristad Prästskog, Borås	-	92	-	100 %	2022
Grönskan, Göteborg	67	-	-	100 %	2021
Marmorlyckan HR, Varberg	-	112	-	50 %	2021
Marmorlyckan 2 BRF 4, Varberg	22	-	-	50 %	2020
Loft 46, Borås	31	-	-	100 %	2019
Ekbäcken, Angered/Göteborg	19	-	-	100 %	2019
Marmorlyckan 1 BRF 1, Varberg	22	-	-	50 %	2019
Marmorlyckan 2 BRF 2, 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/Ytterbyn	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	1 451	895	19 564 kvm		

2024-04-30

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vår portfölj av förvaltningsfastigheter omfattar nu ca 90 000 kvm uthyrbar yta i hel- och delägda fastigheter. Våra tankar kring fastigheternas framtida utveckling redovisas under avsnittet ”Projektutveckling”.

HÄR FINNS VÅRA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Järngrindens verksamhet är i huvudsak koncentrerad till Västsverige. Här finns huvuddelen av våra förvaltningsfastigheter.

HELA VÅRT FÖRVALTNINGSBESTÅND FÖRDELT PÅ RESPEKTIVE ORT

1. BORÅS

- o Balsampoppeln 4, Vägtornet 5
- o Byttorpshörn 2
- o Fjädern 3
- o Fjädern 4
- o Gulmåran 7
- o Gulmåran 8
- o Hagtornen 10
- o Hästhoven 1
- o Minerva 1
- o Pallas 1
- o Pantängen 19
- o Rotorn 1
- o Syrenen 2
- o Syrenen 6
- o Vindrosen 7
- o Vindspelet 6

2. GÖTEBORG

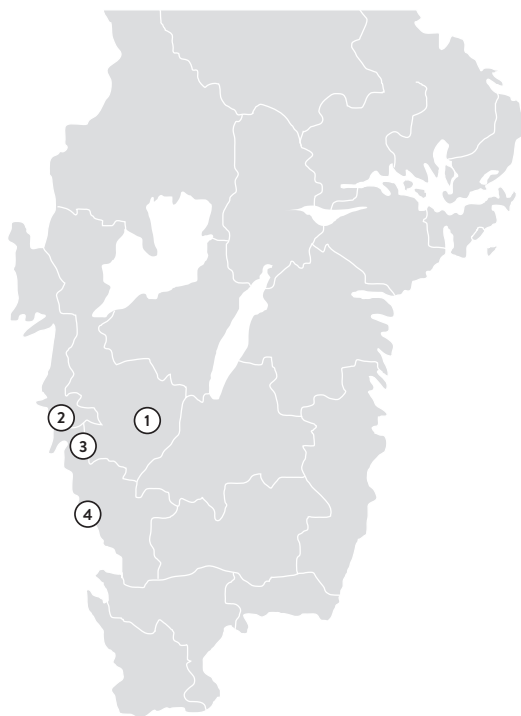
- o Älvsborg 178:8

3. MÖLNLYCKE

- o Bråta 2:19
- o Hönekulla 1:430
- o Hönekulla 1:462
- o Hönekulla 1:463
- o Hönekulla 1:468
- o Hönekulla 1:469
- o Hönekulla 1:509
- o Hönekulla 1:599

4. VARBERG

- o Breared 5



FÖRVALTNINGSRELATERADE NYCKELTAL PER 2023-12-31

1 235

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

1 030

MKR VARAV FASTIGHETSVÄRDE
KOMMERSIELL FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

85 000

KVM UTHYRBAR YTA

24

ANTALET KOMMERSIELLA
FASTIGHETER

83

MKR I HYRESINTÄKTER

49 %

BELÄNINGSGRAD

9,2 %

RÄNTEBETALNINGSFÖRMÅGA

7,1 %

RÄNTEBETALNINGSFÖRMÅGA
INKL. AMORTERING

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS (MKR)

Hyresintäkter	87,5
Fastighetskostnader	-20,6
DRIFTNETTO	66,8
Överskottsgrad	76 %
Direktavkastning	6,1 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4,6
Rörelseresultat	62,3
Finansnetto	-27,3
FÖRVALTNINGSRESULTAT	35,0
Förvaltningsmarginal	40 %

Uppgifterna avser Järngrindens ägda andel av förvaltningsportföljen.



I fokus; så arbetar Järngrinden.

Järngrindens affärsområden inkluderar projektutveckling av bostäder, kommersiella lokaler, industri- och logistikbyggnader och förvaltningsfastigheter. Vår affärsmodell är utvecklad och välbeprövad tack vare våra över 40 år i branschen, och möjliggör flexibilitet och balans såväl ekonomiskt som sett till arbetskraft. Som organisation kan vi snabbt tänka om och våra resurser kan anpassas efter rådande behov; ett agilt arbetssätt som har visat sig särskilt framgångsrikt under de senare, tuffa åren för bland annat bostadsmarknaden.

+ 200 % sedan 2022

Redan innan marknaden svängde togs beslutet att expandera vår förvaltningsportfölj. När förutsättningarna förändrades uppstod således möjligheter som vi stod väl förberedda för. Sedan 2022 har Järngrinden ökat sitt förvaltningsbestånd med 60 000 kvadratmeter, från 30 000 kvadratmeter till 90 000 kvadratmeter – en ökning på 200 %. Hyresintäkterna uppgår rullande 12 månader till ca 90 miljoner kronor. Gemensam nämnare vid samtliga förvärv är att läget är tilltalande; vi söker en påtaglig utvecklingspotential såväl sett till fastigheten i fråga, som den aktuella kommunen.

Utmärkande förvärv

En affär som utmärker sig starkt i vår expansion är det så kallade Mölnlyckepaketet. Järngrinden förvärvade 2022 sju fastigheter, placerade på rad i Mölnlycke centrum. Här var läget avgörande, såväl som det faktum att Mölnlycke centrum är en attraktiv plats med goda förbindelser och gott renommé bland både boende och företagare. Det förvärvade beståndet är fullt uthyrt, och det är viktigt för oss som fastighetsägare att vara lyhörda för att tillgodose samtliga av våra hyresgästers behov.

Vårt senaste förvärv är Vindspelet 6 på Viared i Borås, en byggnad uppförd 2006 om cirka 4 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd och utmärker sig som flexibel, med höga krav på funktionalitet. Det fördelaktiga läget i Viared, i nära anslutning till R40, möjliggör god synlighet och effektiva logistikflöden.

Närvaro i Västsverige

Järngrindens fokus är att arbeta inom fastighetsutveckling, om än inom nya och fler segment. Geografiskt är vi däremot konsekventa, med stabil närvaro begränsad till Västsverige. En avgörande faktor till vårt utvalda område är att det finns en övertygelse i värdet av att arbeta nära projekten; logistiken kopplat till förvaltningen måste

vara rimlig. Järngrinden är måna om hyresgästerna och vill med enkelhet se efter och förvalta innehavt bestånd. En teori som har kommit att visa sig mycket uppskattad bland våra, i dagsläget, 115 hyresgäster.

"Järngrindens fokus är att arbeta inom fastighetsutveckling, om än inom nya och fler segment."

Nivån förstärks framåt

Med start under 2023 utförs en kartläggning av samtliga fastigheter i Järngrindens bestånd via verktyget iDrift, med målsättning att förbättra och certifiera byggnaderna.

Genom att höja nivån inom förvaltning – såväl sett till hyresgästernas trivsel, som en sund energianvändning för minskat klimatavtryck – gör vi också en insats i enlighet med Järngrindens kontinuerliga ambition; att agera ansvarsfullt och pålitligt som fastighetsaktör.

GULMÅRAN 7

OMRÅDE: Borås

KOMMERSIELLT,
LOKAL: 13 500 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden 50 %
Genova 50 %



BRÅTA 2:19

OMRÅDE: Mölnlycke

BUTIK, KONTOR,
LAGER: 5 372 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



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 %



BYTTORPSHÖRN 2

OMRÅDE: Borås

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden

KOMMERSIELLT,
LOKAL: 1 453 kvm

GULMÅRAN 8

OMRÅDE: Borås

BUTIK, KONTOR, LAGER: 3 060 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden 50 %
Genova 50 %



FJÄDERN 3 & 4

OMRÅDE: Borås

INDUSTRI, KONTOR,
LOKAL: 914 + 5 569 kvm

FASTIGHETSÄGARE: Järngrinden



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



HÄSTHOVEN 1

OMRÅDE:	Borås
KONTOR:	1 330 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



HAGTORNEN 10

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



BREARED 5

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



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



ROTORN 1

OMRÅDE:	Borås
INDUSTRI, KONTOR, LAGER:	9 766 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



ÄLVSBORG 178:8

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



PALLAS 1

OMRÅDE:	Borås
BUTIKER, KONTOR:	10 285 kvm
PARKERINGSHUS:	10 800 kvm
PARKERINGAR:	380 st
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden 50 % Cernera 50 %

Information om fastigheterna finns
att läsa på jarngrinden.se



SYRENE 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.



SYRENE 6

OMRÅDE:	Borås
KONTOR, HANDEL, LAGER:	2 520 kvm
FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden



VINDSPELET 6

OMRÅDE:	Borås	FASTIGHETSÄGARE:	Järngrinden
KONTOR, LOKAL:	4 014 kvm		

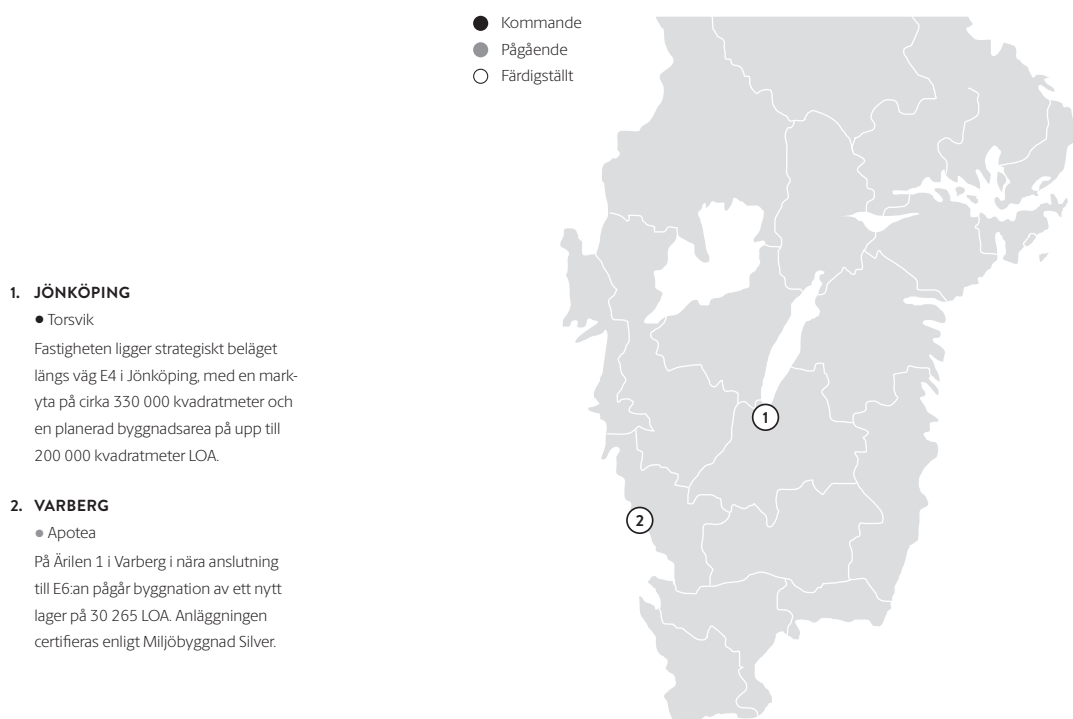
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2024-04-30

Fastighet	Yta kvm	Typ	Ägarandel
Balsampoppeln 4, Vägtornet 5, Borås	4 931	Lager, Industri, Kontor	50 %
Byttorpshörn 2, Borås	1 453	Handel, Kontor	100 %
Bråta 2:19, Mölnlycke	5 372	Kontor, Lager	100 %
Vindrosen 7, Borås	475	Säkerhetsanläggning	100 %
Fjädern 3, Borås	914	Lager, Industri	100 %
Fjädern 4, Borås	5 569	Lager, Industri, Kontor	100 %
Gulmåran 7, Borås	13 500	Handel	50 %
Gulmåran 8, Borås	3 060	Handel	50 %
Hagtornen 10, Borås	11 414	Kontor, Lager, Övrigt	100 %
Breared 5, Varberg	1 574	Kontor, Övrigt	50 %
Hästhoven 1, Borås	1 330	Kontor	100 %
Hönekulla 1:430, Mölnlycke	4 600	Handel	100 %
Hönekulla 1:462, Mölnlycke	1 305	Handel, Kontor, Lager	100 %
Hönekulla 1:463, Mölnlycke	700	Kontor, Lager	100 %
Hönekulla 1:468, Mölnlycke	405	Kontor	100 %
Hönekulla 1:469, Mölnlycke	683	Övrigt	100 %
Hönekulla 1:509, Mölnlycke	2 806	Kontor, Lager, Övrigt	100 %
Hönekulla 1:599, Mölnlycke	2 685	Kontor, Lager, Övrigt	100 %
Minerva 1, Borås	907	Handel, Kontor, Övrigt	100 %
Pantängen 19, Borås	1 717	Handel	100 %
Pallas 1, Borås	21 085	Handel, Kontor, Övrigt, P-hus	50 %
Rotorn 1, Borås	9 766	Lager, Kontor	100 %
Syrenen 2, Borås	1 200	Kontor, Villa	100 %
Syrenen 6, Borås	2 520	Kontor, Handel, Lager	100 %
Vindspelet 6, Borås	4 014	Kontor, Lager	100 %
Älvsborg 178:8, Långedrag/Göteborg	6 667	Handel, Kontor, Övrigt, Garage	100 %
Summa kvm	110 652		
Järngrindens andel	88 577		

LOGISTIKBYGGNADER

E-handels uppgång har bidragit till ökat behov och en snabb utveckling av moderna lagerlösningar.

HÄR FINNS VÅRA LOGISTIK- OCH INDUSTRIBYGGNADER



LOGISTIKBYGGNADER I KORTHET 2024-04-30

32

HA FÖRVÄRVAD MARK

200 000

KVM LOA I BEDÖMD POTENTIELL
BYGGRÄTT PÅ FÖRVÄRVAD MARK

30 265

KVM LOA I PÅGÅENDE
UTVECKLING OCH PRODUKTION



*"Förarbetet är A och O
vid lyckade byggnationer
och vi lägger stor vikt vid
att optimera varje projekt
för bästa resultat."*



Med blick för logistikbyggnader.

Sedan 2022 är logistikbyggnader en nyckelkomponent i Järngrindens affärsstrategi. Under ledning av Anders Bothén, fastighetsutvecklare med över 30 års branscherfarenhet, erbjuder Järngrinden Logistikbyggnader en helhetslösning; från markförvärv i optimala lägen till komplett byggnad.

Styrkan ligger i Anders gedigna kunskap och goda kontaktnät, såväl som det faktum att bolaget är en del av Järngrinden. Den nära tillgången till spetskompetens inom allt från projektledning till fastighetsutveckling, visar sig värdefullt även vid planering och genomförande av moderna, effektiva logistikbyggnader.

Modern teknik

För logistikbranschen har de senaste 15 åren inneburit en allt större efterfrågan inom logistiklösningar, inte minst i takt med att e-handeln och behovet av stora central-lager har ökat. Satsningarna har alstrat en spännande bransch där modern teknik tar form i robotsystem och automatiserade flöden. Möjligheterna är idag stora, medan utmaningarna kan konkretiseras till ett fåtal om än avgörande. Sett ur det makroekonomiska perspektivet kan vi framgent vänta oss färre investeringar än vad de senaste åren har inneburit. Samtidigt skapar det möjligheter för de aktörer som fortfarande

vill och har förmågan att investera under fördelaktiga förutsättningar. Uppförandet av effektiva, robusta logistik- och industribyggnader som håller över tid är en viktig faktor för stabil byggekonomi.

Built to suit

När Sveriges största onlineapotek, Apotea, under 2024 geografiskt kompletterar sitt befintliga centrallager i Mälardalen med ett nytt lager i Varberg, är Järngrinden stolt partner, byggentreprenör och långsiktig delägare till fastigheten. Nybyggnationen omfattar ett automatiserat lager om drygt 30 000 kvadratmeter, klassificerat som Miljöbyggnad Silver och försett med solcellsanläggning på taket. Projektet är ett utmärkt exempel på hur vi gärna arbetar "built to suit", där vi tidigt i processen formar produkten tillsammans med kunden och skräddarsyr efter de behov som finns. Det gäller allt från geografiskt läge till effektivitet i logistikflödet. Samtidigt är vi måna om att fastigheten är generisk; att

verksamheten som bedrivs kan förändras med tiden. En naturlig ambition i vårt ständigt aktuella hållbarhetsarbete.

Optimering ger resultat

Förarbetet är A och O vid lyckade byggnationer och vi lägger stor vikt vid att optimera varje projekt för bästa resultat. Byggnaden ska vara robust, stå väl över tid trots vädersitage och påfrestningar. Läget ska stämma, sett till logistik och varaktig arbetskraft, och projektet ska utformas för att vara flexibelt, effektivt och energisnålt. Rätt hyresgäst är också av största vikt – och där är vi just nu i processen för vårt senaste markförväv. I Torsvik, strax söder om Jönköping, planerar vi att uppföra över 200 000 kvadratmeter logistikbyggnader i Sveriges absolut bästa läge. Vi är i ett detaljplanestadium för området och planen är att det kommer bli flera olika byggnader på fastigheten. Vi ser fram emot att fortsätta stärka vår position som en pålitlig projektpartner.

2 200 pålar i marken – när Apotea expanderar.

Onlineapoteket Apotea tar nu steget att stärka sin logistikinфраstruktur genom att bygga ett nytt lager i Varberg, i samarbete med Järngrinden och Ekebeck. Det nya automatiserade lagret förväntas öka apotekets kapacitet till 140 000 utleveranser per dag – och möjliggör därmed snabbare läkemedelsleveranser för södra Sverige.



"Det nya lagret, med sitt specialutformade robotsystem, förväntas öka Apoteas kapacitet från 70 000 utleveranser per dag – till det dubbla."



Apotea grundades 2012 och är idag Sveriges största onlineapotek, med omkring 70 000 utleveranser per dag. Det ständigt ökande flödet i orderhantering och utleveranser ställer krav på bolagets logistik, varpå man nu väljer att komplettera sitt befintliga central-lager i Morgongåva, Mälardalen, med ett nytt lager i Varberg. Geografiskt innebär expansionen att man nu kan stärka sin logistikinfrastruktur avsevärt i regionen – och för hela södra Sverige.

Automatiserat lager

Järngrinden uppför tillsammans med Ekebeck ett 30 265 kvadratmeter stort automatiserat lager, beläget på fastigheten Ärilen 1 i Holmagärde, Varbergs kommun. Placeringen i den östra delen av Varberg med dess närhet till E6 har strategiskt valts för att säkerställa smidiga transportvägar och effektiva distributionslösningar. Anläggningen certifieras enligt Miljöbyggnad

Silver och på taket kommer en solcellsanläggning att installeras. Utöver det delägda byggtreprenörskapet är Järngrinden dessutom stolt partner och långsiktig ägare till fastigheten, som Apotea har tecknat hyresavtal på.

Hundratals nya arbetstillfällen

Första spadtaget togs 17 januari 2024, en milstolpe som föranletts av ett flerårigt, gediget förarbete. Projektet är ett utmärkt exempel på hur Järngrinden gärna arbetar "built to suit", där vi tidigt i processen formar produkten tillsammans med kunden och skräddarsyr efter de behov som finns; från geografiskt läge till effektivitet i logistikflödet.

De 30 265 kvadratmetrarna kompletteras med ett 5 000 kvadratmeter entresol, fördelade på en byggnadsarea om 168 meter gånger 150 meter. När markarbetet är färdigställt ska 2 200 pålar slås ner i marken, för att säkerställa den stora

byggnadens stabila grund. Det nya lagret, med sitt specialutformade robotsystem, förväntas öka Apoteas kapacitet från 70 000 utleveranser per dag – till det dubbla. Dessutom medför etableringen hundratals nya arbetstillfällen och en ökad tillgång till snabba leveranser av läkemedel i hela regionen. Anläggningen beräknas tas i drift i december 2024.



”På Ärilen 1 byggs ett nytt lager på 30 265 kvadratmeter, som blir Apoteas centralnav.”

PÅGÅENDE

ÄRILEN 1

OMRÅDE:	Varberg
ANTAL LOA:	30 265
BYGGPERIOD:	Dec 2023 – Dec 2024
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden, Ekebäck AB

På Ärilen 1 byggs ett nytt lager på 30 265 LOA, som blir Apoteas centralnav. Det förväntas förbättra deras logistikinfrastruktur avsevärt i Varberg, med strategisk placering nära E6.

Anläggningen, som certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, kommer även ha solceller på taket.

Mer information finns att läsa på jarngrinden.se

”Fastighetens idealiska placering möjliggör enkel tillgång till både nationella och internationella marknader.”



TORSVIK

OMRÅDE:	Jönköping
ANTAL LOA:	200 000
PROJEKTÄGARE:	Järngrinden Logistikbyggnader 50%, Kynningsrud Kommersiellt AB 50%

I Torsvik-området, strategiskt beläget längs väg E4 i Jönköping, ligger fastigheten Källarp 1:3 som utvecklas av Järngrinden och Kynningsrud. Den täcker en omfattande markyta på cirka 330 000 kvadratmeter och har en planerad byggnadsarea på upp till 200 000 kvadratmeter LOA.

Fastighetens idealiska placering längs en av Sveriges mest trafikerade transportleder och utvecklade infrastruktur, möjliggör enkel tillgång till både nationella och internationella marknader. Torsvik kan därför ses som den optimala destinationen med en smidig och pålitlig distributionskedja. För investerare och företag som söker en strategisk bas för sina logistikoperationer

erbjuder platsen inte bara en möjlighet till expansion, utan också en dynamisk industriell miljö som kan driva tillväxt i regionen. För närvarande genomgår området detaljplanearbete och fastställandet av byggstarten är därför ännu inte klart.

LOGISTIKBYGGNADER 2024-04-30

Fastighet	Yta kvm	Typ
Ärilen 1, Varberg	30 265	Lager
Torsvik, Jönköping	200 000	Lager
Summa kvm	230 265	



FINANSIELL INFORMATION

*Järngrindens finansiella information med
årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.*



INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	92
Koncernens totalresultat	97
Koncernens balansräkning	98
Förändringar i koncernens egna kapital	100
Koncernens kassaflöden	101
Moderbolagets resultaträkning	102
Moderbolagets balansräkning	103
Förändringar i moderbolagets egna kapital	105
Moderbolagets kassaflödesanalys	106
Noter	108
Underskrifter	149
Vi på Järngrinden	150
Järngrindens styrelse	152



ÅRSREDOVISNING- OCH KONCERNREDOVISNING

Räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

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 2023 till 31 december 2023.

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 2023 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

Verksamheten har under 2023 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, utvärdera prospekt, färdigställande och överlämnande av projekt, planering av nya projekt samt uthyrningsarbete.

Totalt har koncernen under 2023 färdigställt och/eller överlämnat 278 bostäder med olika upplåtelseformer i heloch delägda projekt. Däribland har två större hyresrättsprojekt, Fristad Prästskog i Fristad och Bergdalsterrassen i Borås, om totalt 241 bostäder färdigställts och överlämnats vilka varit del av en "forward purchase"-affär med Fortinova Fastigheter AB (publ).

Koncernen har under året påbörjat projektering av en logistikanläggning i Varberg där koncernen är både entreprenör och byggherre och nätapoteket Apotea framtida hyresgäst. Strax efter årsskiftet inleddes även byggnationen av logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PRODUKTIONSSTARTER

I de närmast kommande nyproduktionsprojekten ligger tyngdpunkt för närvarande på bostadsrätter, men det planeras även för fler hyresrättsprojekt när marknadsförutsättningarna bedöms finnas. Det produktionsstartades inga bostadsprojekt under 2023. Under 2024 planeras produktionsstart av 87 bostäder genom två bostadsrättsprojekt, ett i Varberg och ett i Malmö. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret av 2024 planeras uppgå till 95 bostäder. Av dem är 87 bostadsrätter och 8 äganderätter, varav Järngrindens ägda andel är 61 bostäder.



Koncernen har per 2023-12-31 2 bostadsrättslägenheter i eget lager (1).

Koncernen har under året via ett joint venture förvärvat byggrätter för kommersiella lokalytor om drygt 30 000 kvm. Koncernen har under 2023 inte förvärvat nya potentiella byggrätter för bostäder.

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

STRATEGISKA FÖRVÄRV

Koncernen har genom intressebolaget Järngrinden Logistikbyggnader AB förvärvat mark om 32 hektar i Torsviksområdet i Jönköpings kommun genom ett joint venture med Kynningsrud. Avsikten är att utveckla moderna logistik- och industribyggnader efter framtagande av detaljplan.

Vidare har Järngrinden under året engagerat sig i sitt växande bestånd av förvaltningsfastigheter som numera utgör ett affärsområde med större ekonomisk, resursmässig och strategisk betydelse vid sidan av den ordinarie projektutvecklingsverksamheten. Sammantaget uppgår per 2023-12-31 Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett fastighetsvärde om 1 030 mkr med en uthyrningsbar yta om cirka 83 000 kvm, vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 83 mkr. Järngrindens ägda andel av marknadsvärdet på sin totala fastighetsportfölj, det vill säga den kommersiella 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 52,8 mkr (37,6 mkr) efter finansiella poster inklusive minoritets-

intresse. Eget kapital ökar till 908,8 mkr (855,9 mkr); en ökning av kapitalet med 52,9 mkr. Det ger en soliditet på 64 procent med en balansomslutning om 1 430 mkr (1 502 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning					
- fastighetsutveckling *	264 553	164 436	342 740	71 606	223 467
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	52 939	15 980	6 911	5 292	17 423
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	27 344	20 542	23 069	23 047	21 829
Summa hyresintäkter	80 283	36 522	29 980	28 339	39 252
- övriga rörelseintäkter	1 494	774	1 330	1 308	2 783
- produktion vindkraft	0	461	2 721	1 334	1 145
Summa intäkter enligt årsredovisning	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818
Summa intäkter inklusive intresseföretag	346 330	202 193	376 771	102 587	266 647
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling	52 951	3 587	64 884	53 624	45 691
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	27 038	12 230	14 958	13 299	18 212
- värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	-8 011	33 665	9 650	1 869	17 514
- värdeförändring delägda förvaltningsfastigheter	-6 957	-3 473	2 183	-2 396	3 128
- produktion vindkraft **	-11 312	-2 357	-324	-1 421	-2 644
- värdeförändring finansiella instrument	-896	-6 088	3 294	2 922	-22
Summa resultat efter finansiella poster	52 813	37 565	94 645	67 897	81 879
Minoritetens andel av årets resultat	146	85	6 711	-12	21
Balansomslutning	1 429 504	1 501 808	1 149 281	920 461	1 080 756
Redovisat eget kapital	908 818	855 948	825 261	489 116	433 535
Antal anställda	13	13	13	12	12
Soliditet	64 %	57 %	72 %	53 %	40 %

* 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. Vidare bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.

** Koncernens vindkraftverk har under 2022–2023 genomgått större reparations- och underhållsåtgärder med bland annat byte av huvudlager. Verket är sedan mars 2024 åter i drift.

MILJÖPÅVERKAN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODENS UTGÅNG

- Strax efter årsskiftet inleddes byggnationen av den logistikanläggning om dryga 30 000 kvm som koncernen utvecklar åt nätapoteket Apotea i Varberg. Järngrinden är både byggtreprenör och byggherre i projektet.
- Förvaltningsfastigheten Vindspelet 6 i Borås har tillträtts. Fastigheten är belägen utmed R40 i Viareds logistik- och företagspark och har drygt 4 000 kvm uthyrbar yta för kontors-, lager- och logistikändamål. Hyresvärdet uppgår till cirka 5,65 mkr med en återstående hyrestid om närmare 7 år vid tillträdet. Därmed uppgår Järngrindens ägda andel av sin hel- och delägda kommersiella förvaltningsportfölj till ett värde om 1 100 mkr med ett årligt hyresvärde om drygt 87 mkr.
- I början av 2024 har osålda lägenheter förvärvats i färdigställd bostadsrättsförening där förväntan är att avyttra dessa under 2024. Förvärvet är gjort genom dotterbolag i enlighet med bolagets åtagande.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I kraft av att vi nu har tre affärsområden är vår ambition att utöver bostadsutveckling även utveckla kommersiella lokaler. Vidare avser vi utöka vår portfölj av förvaltningsfastigheter genom förvärv. 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 och lokaler över tid bedöms vara positiv.

Under 2024 räknar vi med produktionsstart av 87 bostäder i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret av 2024 planeras därmed 95 bostäder i hel- och delägda projekt att vara i produktion varav 87 bostadsrätter och 8 ägarerätter. Utöver denna pågående och närmast planerade produktion har bolaget en stark projektportfölj med ytterligare cirka 2 000 möjliga byggrätter i olika skeden.

OMVÄRLDSRISKER

De risker och osäkerhetsfaktorer bolaget bedömer som mest väsentliga för verksamheten framöver är fortsatt inflationsutvecklingen och dess påverkan på kostnader i såväl löpande förvaltning som byggprojekt, samt den starkt korrelerade ränteutvecklingens påverkan på finansieringskostnader, konjunktur och köpkraft.

Vi analyserar löpande utvecklingen i omvärlden och väger noggrant beslutsvägar efter risker och möjligheter som uppstår till följd av ständigt förändrade marknadsförutsättningar.

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 bland annat 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. Vid årsskiftet pågick ingen bostadsproduktion varför det inte finns några väsentliga risker kopplat till ovan.

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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	682 612 463
Årets resultat	62 768 219

Totalt	745 380 682
---------------	--------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

- i ny räkning överförs	745 380 682
-------------------------	-------------

Totalt	745 380 682
---------------	--------------------





KONCERNENS TOTALRESULTAT (KR)

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Fastighetsutveckling		264 553 457	164 435 699
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	7, 13	52 938 649	15 980 002
Övriga intäkter		1 494 333	1 235 396
Nettoomsättning	6	318 986 439	181 651 097
Kostnader fastighetsutveckling		-204 796 279	-132 004 865
Fastighetskostnader helägda förvaltningsfastigheter	13	-12 636 056	-3 402 301
Administrationskostnader	8, 9, 13, 25	-28 544 050	-31 935 225
Avskrivningar och nedskrivningar vindkraftverk	14	-5 205 550	-1 205 550
Övriga externa kostnader		-10 903 115	-6 972 442
Rörelsekostnader		-262 085 050	-175 520 383
Rörelseresultat		56 901 389	6 130 714
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	27	18 521 955	5 195 382
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	51 500
Finansnetto	30	-13 703 623	-1 390 430
Resultat före värddeförändringar		61 719 721	9 987 166
Varav förvaltningsresultat hel- och delägda fastigheter	13	27 037 505	12 230 033
Värdeförändring helägda förvaltningsfastigheter	13, 26	-8 010 951	33 665 429
Nyproduktion		0	0
Övriga		-8 010 951	33 665 429
Värdeförändring finansiella instrument	5	-895 863	-6 087 626
Resultat före skatt		52 812 907	37 564 969
Skatt på årets resultat	10	202 961	-6 792 765
Årets resultat		53 015 868	30 772 204
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		145 988	84 890
Hänförligt till moderföretagets ägare		52 869 880	30 687 314

Koncernens totalresultat överensstämmer med Årets resultat.
Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	723 690 000	726 010 000
Pågående nyanläggningar i förvaltningsprojekt		4 147 394	2 025 192
Vindkraftverk	14	13 651 919	18 857 469
Inventarier	14	3 929 389	4 323 936
Summa materiella anläggningstillgångar		745 418 702	751 216 597
Nyttjanderätter	24	5 304 779	6 585 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12, 23	277 819 032	241 521 086
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5, 16	3 655 500	5 947 153
Fordringar hos intresseföretag	16	34 781 567	23 955 199
Summa finansiella anläggningstillgångar		316 256 099	271 423 438
Uppskjutna skattefordringar	21	5 229 044	5 229 044
Summa anläggningstillgångar		1 091 861 381	1 054 107 566
Omsättningstillgångar			
Nyproduktionsprojekt	15		
Exploateringsfastigheter		89 457 733	106 586 758
Pågående projekt		45 967 966	167 022 481
Andelar i bostadsrättsföreningar		3 500 000	125 000
Summa nyproduktionsprojekt		138 925 699	273 734 239
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	2 920 589	4 025 882
Fordringar hos intresseföretag	16	1 084 447	727 593
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 461 538	5 514 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 17, 24	1 599 855	1 990 020
Summa kortfristiga fordringar		7 066 429	12 258 484
Likvida medel	16, 19	191 650 609	161 707 377
Summa omsättningstillgångar		337 642 737	447 700 100
SUMMA TILLGÅNGAR		1 429 504 118	1 501 807 666



KONCERNENS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		574 123 580	521 253 701
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		908 818 252	855 948 373
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>18 620 172</i>	<i>10 706 176</i>
Summa eget kapital		927 438 424	866 654 549
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	21	14 537 027	14 821 371
Långfristiga räntebärande skulder	16, 22	363 041 903	230 464 716
Byggnadskreditiv	16, 22, 23	0	134 664 917
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	16, 22, 24	65 663 167	64 449 374
Summa långfristiga skulder		443 242 097	444 400 378
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 22	22 938 810	151 536 034
Förskott från kunder	16	6 625 000	2 875 013
Leverantörsskulder	16, 25	2 649 067	3 066 887
Aktuell skatteskuld		809 966	1 441 500
Skulder till intresseföretag	16	0	18 333
Övriga kortfristiga skulder	16, 22, 24	7 225 199	18 471 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 18	18 575 555	13 343 316
Summa kortfristiga skulder		58 823 597	190 752 379
Summa skulder		502 065 694	635 153 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 429 504 118	1 501 807 666

Noterna på sidorna 109 till 148 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 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
Ingående Eget kapital 1 januari 2023	20	81 613 130	253 081 542	521 253 700	855 948 373	10 706 176	866 654 549
Årets resultat				52 869 880	52 869 880	145 988	53 015 868
Förvärv av andelar					0		0
Aktieägartillskott					0	310 449	310 449
Ingående minoritetsintresse i förvärvad koncern					0	9 787 159	9 787 159
Utdelning minoritet					0	-2 329 600	-2 329 600
Summa totalresultat för året		81 613 130	253 081 542	574 123 580	908 818 253	18 620 172	927 438 425
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare							
Utdelning					0		0
Utgående Eget kapital 31 december 2023		81 613 130	253 081 542	574 123 580	908 818 253	18 620 172	927 438 425

Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



KONCERNENS KASSAFLÖDEN (KR)

	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		56 901 389	6 130 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-50 512 688	-21 499 438
Räntenetto	30	-13 746 823	-1 390 430
Erhållen utdelning		43 200	51 500
Betalda inkomstskatter		-712 917	-130 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 027 839	-16 837 796
Förändring varulager		-5 373 349	-125 000
Förändring rörelsefordringar		2 615 422	4 291 703
Förändring rörelseskulder		89 775 477	-93 014 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten		78 989 711	-105 685 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-41 446 841	-295 905 286
Investeringar i intresseföretag		-2 930 000	-16 951 404
Investeringar i fastigheter		-59 463 928	-100 348 863
Avyttring av dotterföretag		41 290 904	44 499 449
Avyttring av intresseföretag		68 931	339 200
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		192 180	0
Uttag från intresseföretag		37 289 244	44 659 387
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-11 441 000	-16 708 246
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		3 176 741	3 625 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 263 769	-336 790 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Upptagna lån	28	126 234 333	236 100 486
Amortering av lån	28	-22 176 858	-2 522 000
Amortering av kortfristiga finansiella skulder	28	-117 821 034	-12 384 000
Transaktioner med minoritetsintressen		0	5 255 976
Tillskott från minoriteten		310 449	2 229 000
Utdelning till minoriteten		-2 329 600	-540 000
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 782 710	228 139 462
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		29 943 232	-214 335 990
Likvida medel vid årets början	19	161 707 377	376 043 367
Likvida medel vid årets slut		191 650 609	161 707 377

Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (KR)

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter	1, 2, 3, 4		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Administrationskostnader	31	-8 883 329	-11 390 009
Övriga externa kostnader	32	-792 004	-758 290
Summa rörelsekostnader		-9 675 333	-12 148 299
Rörelseresultat		-9 675 333	-12 148 299
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 005 791	51 500
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	35 250 000	45 000 000
Finansnetto	42	27 933 761	7 978 118
Resultat efter finansiella poster		54 514 219	40 881 319
Bokslutsdispositioner	45	8 254 000	4 000 000
Resultat före skatt		62 768 219	44 881 319
Skatt på årets resultat	33	0	0
Årets resultat		62 768 219	44 881 319

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.
Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2, 3, 4		
Anläggningstillgångar			
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	5 448 000	5 838 000
Uppskjutna skattefordringar	37	2 400 000	2 400 000
Fordringar hos koncernföretag	40	397 972 810	63 261 107
Summa finansiella anläggningstillgångar		599 500 810	265 179 107
Summa anläggningstillgångar		599 500 810	265 179 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	40	138 550 148	404 905 680
Fordringar hos intresseföretag		510 000	510 000
Övriga kortfristiga fordringar		341 420	342 214
Summa kortfristiga fordringar		139 401 568	405 757 894
Likvida medel	38	89 646 200	95 263 656
Summa omsättningstillgångar		229 047 768	501 021 550
SUMMA TILLGÅNGAR		828 548 578	766 200 657

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (KR)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		492 299 139	429 530 921
Summa eget kapital		826 993 811	764 225 593
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 150	137 572
Skulder till koncernföretag	40	0	0
Övriga kortfristiga skulder		500 029	842 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46	1 009 588	994 824
Summa kortfristiga skulder		1 554 767	1 975 064
Summa skulder		1 554 767	1 975 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		828 548 578	766 200 657

Noterna på sidorna 109 till 148 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 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

	Not	Bundet Eget kapital	Fritt Eget kapital		Summa Eget kapital
		Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	
Ingående Eget kapital per 1 januari 2023	39	81 613 130	253 081 542	429 530 920	764 225 593
Årets resultat och tillika totalresultat				62 768 219	62 768 219
Utdelning extra bolagsstämma					0
Utgående Eget kapital per 31 december 2023		81 613 130	253 081 542	492 299 139	826 993 812

Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (KR)

	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 675 333	-12 148 299
Räntenetto	42	2 331 590	8 029 618
Betald inkomstskatt		-85 058	137 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-7 428 801	-3 980 956
Förändring rörelsefordringar		628 485	-155 509 639
Förändring rörelseskulder		-212 931	272 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 013 247	-159 217 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 395 791	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 395 791	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Utbetald utdelning		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring likvida medel			
Årets kassaflöde		-5 617 456	-159 217 667
Likvida medel vid årets början	38	95 263 656	254 481 323
Likvida medel vid årets slut		89 646 200	95 263 656

Noterna på sidorna 109 till 148 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.



NOTER

KONCERNENS TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1	Allmän information	109
Not 2	Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	109
Not 3	Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	114
Not 4	Finansiell riskhantering	115
Not 5	Beräkning av samt upplysning om verkligt värde	117
Not 6	Nettoomsättning	118
Not 7	Hyresintäkter	119
Not 8	Ersättningar till anställda, m.m	120
Not 9	Ersättningar till revisorerna	121
Not 10	Inkomstskatt	121
Not 11	Innehav och investeringar i dotterföretag	122
Not 12	Andelar i intresseföretag och joint ventures	123
Not 13	Förvaltningsfastigheter	127
Not 14	Materiella anläggningstillgångar	130
Not 15	Nyproduktionsprojekt	131
Not 16	Finansiella instrument per kategori	132

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134
Not 19	Likvida medel	134
Not 20	Aktiekapital	134
Not 21	Uppskjuten inkomstskatt	135
Not 22	Upplåning	136
Not 23	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	137
Not 24	Leasing	137
Not 25	Närstående	138
Not 26	Värdeförändringar fastigheter	139
Not 27	Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	140
Not 28	Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten	140
Not 29	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	141
Not 30	Finansnetto	141

MODERBOLAGETS NOTER

Not 31	Ersättningar till anställda m.m	142
Not 32	Ersättningar till revisorerna	143
Not 33	Skatt på årets resultat	143
Not 34	Andelar i koncernföretag	144
Not 35	Andelar i intressebolag	144
Not 36	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	144
Not 37	Uppskjuten skatt	145
Not 38	Likvida medel	145
Not 39	Aktiekapital	145
Not 40	Närstående	146
Not 41	Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	146
Not 42	Finansnetto	146
Not 43	Eventalförpliktelser	147
Not 44	Ställda säkerheter	147
Not 45	Bokslutsdispositioner	147
Not 46	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147
Not 47	Händelser efter balansdagen	148

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 och kommersiella lokaler samt att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

Styrelsen har den 26:e april 2024 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

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

NOT 2

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3. Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning för juridiska personer* och Årsredovisningslagen. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i den juridiska personen tillämpar samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

Uppställningsformer

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

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inklu-

deras förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

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

Finansiella instrument

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

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

Operationell leasing

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

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

2.2 KONCERNREDOVISNING

(a) Dotterföretag

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

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

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

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

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

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

(b) Intresseföretag

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

(c) Samarbetsarrangemang

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

Joint ventures

Joint ventures redovisas med kapitalandelsmetoden (se nedan).

(d) Kapitalandelsmetoden

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

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

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

2.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

(a) Förvaltningsfastigheter

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

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

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del, 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 reparation 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 prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

2.4 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

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

2.5 FINANSIELLA INSTRUMENT

(a) Första redovisningstillfället

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

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte

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

(b) Klassificering

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

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

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

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

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

(c) Bortbokning av finansiella instrument Bortbokning av finansiella tillgångar

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

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

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

Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.6 NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer, vid tillämpning av IFRS 9 från och med den 1 januari 2018, de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditris-egenskaper 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 intäktstillflöden. Dessa är (1) försäljning av bostadsrättsprojekt till konsumenter, (2) försäljning av förvaltningsfastigheter (hyresbostäder och kommersiellt) 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 intäktstillflöde 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 projekt. Intäkter redovisas när bostadsrätterna är färdiga och tillträde har skett (nyckelöverlämning).

Förvaltningsfastigheter för investerare

Försäljning av förvaltningsfastigheter (hyresbostäder och kommersiellt) till investerare redovisas vid den tidpunkt då äganderätt och kontroll övergått till köparen.

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.

Leasingskulden 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 nyproduktionsprojekt där avsikten är att sälja fastigheterna vid färdigställande redovisas som omsättningstillgångar. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nyproduktionsprojekten redovisade som omsättningstillgångar kan avse färdigställda bostäder, pågående projekt, utvecklad mark och mark för framtida exploatering.

Järngrindens nyproduktionsprojekt delas upp på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående projekt
- Andelar i bostadsrättsföreningar

När ett byggprojekt startas sker en omklassificering från exploateringsfastighet till pågående projekt. 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 projekt

Pågående projekt består av aktiverade utvecklingskostnader i tidiga skeden samt nedlagda kostnader efter byggstart. Pågående projekt utgörs i Järngrindenkoncernen av bostadsrättsföreningar under uppförande med bestämmande inflytande, samt helägda förvaltningsfastigheter (hyresbostäder och kommersiellt) under uppförande som avses avyttras och därmed är en omsättningsfastighet. Pågående projekt 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 nyproduktionsprojekt

Järngrinden värderar bolagets nyproduktionsprojekt 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 2023 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 2023 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 oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

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

(a) Marknadsrisk

(i) Ränterisk

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

Koncernen strävar efter en låg riskprofil och att koncernens låneportfölj ska ha en genomsnittlig räntebindningstid mellan 3–5 år, såvida styrelsen inte beslutar annat. Inriktningen för finansverksamheten ska vara att reducera

negativa avvikelser i koncernens resultat, eget kapital samt kassaflöde som orsakas av bland annat ränteförändringar. Derivat får användas för att eliminera och minimera de ränterisker som uppstår i koncernen. Derivaten ska vara kopplade till en underliggande exponering.

Instrument som används av koncernen I det intressebolag där utestående ränteswappar förekommer, täcks 48,1 % av det rörliga utestående underliggande lånekapitalet per 2023-12-31.

Derivatinstrument – ränteswappar	2023-12-31
Redovisat belopp	1 528 017
Nominellt belopp	62 500 000
Förfallotidpunkt	2025-09-24

Känslighetsanalys

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 376 474 313 kronor (378 250 750 kr) och koncernens likvida medel till 191 650 609 kronor (161 707 377 kr). En förändring av ränteläget med +/- 0,25%-enheter skulle innebära en påverkan på årets resultat med +/- 941 186 kr (+/- 945 627 kr).

(b) Kreditrisk

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

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar/hyresfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund/hyresgäst. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella 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 191,7 mkr (161,7 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 2023	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)	5 657 198	43 243 404	221 714 526	106 078 085	9 287 500	385 980 713	385 980 713
Leasingskulder	475 140	1 461 501	1 680 371	500 200	1 400 000	5 517 212	5 101 853
Derivatinstrument (ränteswappar)	425 156	1 275 469	89 219	-491 500	-7 750	1 290 594	1 528 017
Leverantörsskulder	2 649 067	0	0	0	0	2 649 067	2 649 067
Övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig leasingskuld)	1 868 799	3 509 742	0	0	0	5 378 541	5 378 541
Summa	11 075 360	49 490 116	223 484 116	106 086 785	10 679 750	400 816 127	400 638 191

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 2023	31 december 2022
Total upplåning (not 22)	448 388 684	443 858 033
Avgår: likvida medel	-191 650 609	-161 707 377
Nettoskuld	256 738 075	282 150 656
Eget kapital	908 818 252	855 948 373
Totalt kapital	1 165 556 327	1 138 099 029
Nettoskuldssättningsgrad	28,2 %	33,0 %



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 2023.

Koncernen innehar inga finansiella skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2023.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet</i>				
Noterade aktier	3 352 500			3 352 500
Onoterade aktier			303 000	303 000
Summa finansiella tillgångar	3 352 500	0	303 000	3 655 500

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder 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	5 947 153

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 2023-12-31 och 2022-12-31 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

	Villkorad köpeskilling i samband med förvärv	Onoterade aktier	Summa
Ingående balans 2023-01-01	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 2023-12-31	0	303 000	303 000

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

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 InkInvest AB. Bolaget är ett investeringsbolag på initiativ av nio lokala entreprenörer, med fokus på nätverk och finansiering för bolag i uppstartsfasen. Vidare har koncernen sedan 2019 ett mindre 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	2023	2022
Fastighetsutveckling	264 553 457	164 435 699
Hysesintäkter helägda förvaltningsfastigheter	52 938 649	15 980 002
Övriga intäkter	1 494 333	1 235 396
Summa	318 986 439	181 651 097

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".

Det jämförbara fastighetsbeståndets växande hyresintäkter förklaras dels av nytecknade hyresavtal, omförhandlingar och hyreshöjningar, men främst av de 15 förvaltningsfastigheter som förvärvades under 2022 vilka först under 2023 genererat hyresintäkter för helåret. I Borås har ett färdigställt projekt om 149 hyresbostäder avyttrats, vilket gett hyresintäkter under den interimförvaltning som föregått frånträdet.

	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Utveckling Hyresintäkter						
Jämförbart bestånd	52 938 649	27 343 990	80 282 639	15 079 647	20 541 768	35 621 415
Sålda fastigheter	0	3 092 894	3 092 894	300 439	0	300 439
Färdigställda projektfastigheter	0	0	0	599 916	0	599 916
Hyresintäkter	52 938 649	30 436 884	83 375 533	15 980 002	20 541 768	36 521 770

	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Hyresintäkter fördelat på fastighetskategori						
Kontor	11 119 859	3 937 041	15 056 900	5 327 926	2 187 963	7 515 889
Handel	15 784 709	14 009 893	29 794 601	2 528 966	10 518 905	13 047 871
Bostäder	0	3 092 894	3 092 894	900 355	0	900 355
Övrigt	26 034 081	9 397 058	35 431 139	7 222 754	7 834 900	15 057 654
Hyresintäkter	52 938 649	30 436 884	83 375 533	15 980 002	20 541 768	36 521 770

Av årets totala hyresintäkter om 83 375 533 kronor (36 521 770 kr) ingår variabla hyresintäkter om 1 352 631 kronor (799 977 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.

	2023-12-31			2022-12-31		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Minimileaseavgifter						
Inom 1 år	54 194 253	22 687 382	76 881 635	51 159 900	20 615 232	71 775 132
Mellan 1 och 5 år	65 602 494	73 054 212	138 656 706	92 033 997	69 861 218	161 895 215
Mer än 5 år	2 330 693	26 564 754	28 895 447	3 356 879	41 322 343	44 679 222
Summa	122 127 440	122 306 347	244 433 787	146 550 776	131 798 793	278 349 568

NOT 8

Ersättningar till anställda, m.m.

	2023	2022
Löner och andra ersättningar	11 894 650	13 913 913
Sociala avgifter	4 434 880	5 062 541
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 210 930	1 952 782
Summa ersättningar till anställda	18 540 460	20 929 236

	2023		2022	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 327 510 (69 294)	1 757 076 (711 573)	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)
Övriga anställda	8 567 140 (442 701)	4 888 734 (1 499 357)	9 689 805 (1 991 500)	5 103 720 (1 440 000)
Koncernen totalt	11 894 650	6 645 810	13 913 913	7 015 323

Antalet anställda på balansdagen	2023	2022
Kvinnor	4	4
Män	9	9
Summa	13	13

	2023		2022	
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	7	7
Varav styrelseledamöter	6	6	6	6
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1



NOT 9

Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
PwC		
– Revisionsuppdraget	1 348 640	1 041 413
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	58 875	61 300
– Skatterådgivning	587 500	735 000
– Övriga tjänster	33 310	592 358
Summa	2 028 325	2 430 071

NOT 10

Inkomstskatt

	2023	2022
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-81 384	-901 148
Summa aktuell skatt	-81 384	-901 148
Uppskjuten skattekostnad (not 21)	284 345	-5 891 617
Summa uppskjuten skatt	284 345	-5 891 617
Inkomstskatt	202 961	-6 792 765

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:

	2023	2022
Resultat före skatt	52 812 907	37 564 969
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (20,6 %)	-10 879 459	-7 738 384
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktiga intäkter	23 633 383	13 928 131
Ej avdragsgilla kostnader	-11 720 729	-13 604 139
Räntenetto	0	979 209
Schablonränta periodiseringsfond	0	-367
Förändring av underskottsavdrag	-861 171	-190 679
Effekt av ändrad skattesats	0	13 230
Skatt hänförligt till tidigare år	30 937	0
Temporära skillnader	0	-179 767
Skattekostnad	202 961	-6 792 765

Vägd genomsnittlig skattesats var -0,4% för räkenskapsåret 2023 (18,1%).

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 2023:

Namn	Org. nr	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Projektutveckling AB	556655–9281	Borås	100
Järngrinden Fastighets AB	556872–7860	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751–1513	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740–0899	Borås	100
Lilla Bro i Borås Fastighets AB	556821–3689	Borås	100
Hästhoven i Borås AB	559018–6432	Borås	100
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688–2977	Göteborg	100
J.G Fastighets AB	556655–7541	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755–3887	Borås	100
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902–0414	Borås	100
Braconierska villan AB	559070–2147	Borås	100
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025–7068	Falkenberg	100
Rundgången Fastighet AB	556745–0332	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383–3253	Borås	96
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389–0485	Borås	96
Fastighets AB Målerifabriken	556941–1886	Göteborg	96
Fastighets AB Överås	556292–0750	Göteborg	96
Fastighets AB Elfabriken	556963–1863	Göteborg	96
Fastighets AB Sandfabriken	556775–3271	Härryda	96
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389–0477	Borås	96
Fastighets AB Träfabriken	556932–6381	Göteborg	96
Fastighets AB Trollfabriken	556946–0016	Härryda	96
Orgelfabriken Fastighets AB	556867–6067	Härryda	96
Byttorpshörn 2 AB	556759–1697	Borås	96
Fjädern i Borås AB	556796–2799	Borås	96
Rotorn Fastigheter AB	559393–3285	Göteborg	96
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402–9588	Borås	96
Projekthus 55 AB	556973–5581	Borås	96
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360–4290	Borås	96
Projekthus 70 AB	559346–1683	Borås	96
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207–9155	Bollebygd	96
Sjöbolången i Borås AB	559311–2120	Borås	96
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825–1937	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374–7834	Borås	96
Nufast AB	556263–6125	Mark	96
Hagtornen 10 i Borås AB	556992–0829	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392–4631	Borås	96
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150–9848	Borås	91
Möndalstappen AB	559049–6146	Göteborg	91
Laustea Intressenter AB	559396–6178	Stockholm	78
Varbergssonden AB	559264–2150	Göteborg	73
Igladammen Förvaltning AB	559156–0015	Göteborg	73



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

Under räkenskapsåret 2023 har koncernen förvärvat dotterföretaget Laustea Intressenter AB. Under räkenskapsåret har dotterföretaget Fristad Prästskog AB avyttrats.

NOT 12

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2023.

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:	2023-12-31	2022-12-31
Ingående andel	241 521 086	264 372 887
Aktieägartillskott	53 405 000	633 333
Återförda aktieägartillskott	-37 289 244	0
Förvärv	25 000	16 318 071
Försäljningar	-108 241	-774 463
Andel av årets resultat efter skatt	20 265 431	5 630 645
Utdelning	0	-44 659 387
Utgående andel	277 819 032	241 521 086

Namn på företag	Säte	Ägarandel % 2023	Ägarandel % 2022	Karaktären av före- tagets förbindelse
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Sotenäs	50	50	Joint venture
Mark & Exploatering i Borås 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	48	Intresseföretag
Tegelbrukstället AB	Borås	48	48	Intresseföretag
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Svenljunga	48	48	Intresseföretag
Laustea AB	Stockholm	38,88	0	Intresseföretag
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Göteborg	33,33	33,33	Intresseföretag
WBME Holding i Varberg AB	Borås	0	50	Joint venture
AB Kvarteret Ankan 1	Malmö	0	32	Intresseföretag
AB Kvarteret Ankan 2	Malmö	0	32	Intresseföretag

Namn på företag	Värderingsmetod	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
Järngrinden Logistikbyggnader AB	Kapitalandelsmetoden	7 558 917	7 418 072
Mark & Exploatering i Borås AB	Kapitalandelsmetoden	3 418 923	3 775 777
NewCo Breared AB	Kapitalandelsmetoden	2 062 666	2 566 772
Pallas 1 Fastighets AB	Kapitalandelsmetoden	116 633 804	118 175 817
GenJärn Borås Holding AB	Kapitalandelsmetoden	46 862 192	47 827 900
CFJ Kontraktsbolag AB	Kapitalandelsmetoden	271 754	294 247
JärnSpiran Holding AB	Kapitalandelsmetoden	2 638 704	696 617
NewCo Bergdalen AB	Kapitalandelsmetoden	22 681 118	37 500 851
Tegelbrukstället AB	Kapitalandelsmetoden	6 778 342	6 753 464
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	Kapitalandelsmetoden	16 512 573	16 261 848
Laustea AB	Kapitalandelsmetoden	52 287 003	0
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	Kapitalandelsmetoden	113 035	141 479
WBME Holding i Varberg AB	Kapitalandelsmetoden	0	63 593
AB Kvarteret Ankan 1	Kapitalandelsmetoden	0	17 130
AB Kvarteret Ankan 2	Kapitalandelsmetoden	0	27 519
Andelar i intressebolag		277 819 032	241 521 086

Åtaganden och eventalförpliktelser avseende intresseföretag och joint ventures	2023	2022
<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	93 950 530	184 642 295
	93 950 530	184 642 295



**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 68 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 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Anläggningstillgångar	452 191 476	454 979 647	250 184 956	256 396 001
Omsättningstillgångar	84 147 748	80 575 649	10 094 625	6 961 364
Summa Tillgångar	536 339 224	535 555 296	260 279 581	263 357 365
Långfristiga skulder	249 849 540	257 349 540	116 193 333	119 118 333
Kortfristiga skulder	49 605 617	38 698 260	18 428 589	16 624 632
Avsättningar	3 616 460	3 155 863	31 933 275	31 958 599
Summa Skulder	303 071 617	299 203 663	166 555 197	167 701 564
Nettotillgångar	233 267 607	236 351 633	93 724 384	95 655 801
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar 1 januari	236 351 633	229 100 128	95 655 801	90 913 585
Förändring aktieägartillskott	0	0	0	0
Resultat för perioden	-3 084 026	7 251 505	-1 931 416	4 742 216
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Utbetald utdelning	0	0	0	0
Utgående nettotillgångar	233 267 607	236 351 633	93 724 384	95 655 801
Koncernens andel i %	50	50	50	50
Koncernens andel i kr	116 633 804	118 175 817	46 862 192	47 827 900
Goodwill	0	0	0	0
Redovisat värde	116 633 804	118 175 817	46 862 192	47 827 900

Totalresultat i sammandrag	Koncernen Pallas 1 Fastighets AB		Koncernen GenJärn Borås Holding AB	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	35 553 823	25 124 212	20 145 703	15 240 853
Rörelsekostnader	-12 221 754	-9 980 055	-4 927 063	-5 596 278
Driftnetto	23 332 069	15 144 157	15 218 640	9 644 575
Administrationskostnader	-719 521	-1 282 838	-801 056	-399 201
Rörelseresultat	22 612 548	13 861 319	14 417 584	9 245 374
Värdeförändring fastighet	-10 100 635	-7 059 471	-8 541 123	412 780
Finansiella kostnader	-14 702 349	2 616 586	-7 101 438	-3 318 501
Resultat för perioden	-2 190 436	9 418 434	-1 224 977	6 339 653
Skatt och uppskjuten skatt	-893 590	-2 166 929	-706 439	-1 597 437
Summa resultat	-3 084 026	7 251 505	-1 931 416	4 742 216

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.

	2023	2022
Sammanlagt redovisat värde för resterande intresseföretag och joint ventures	114 323 036	75 517 369
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Resultat från kvarvarande verksamheter	16 014 234	-366 216
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	16 014 234	-366 216

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 2023-12-31 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

innehåller 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 ingår i förekommande fall även byggrätter där avsikten är att uppföra nya och/eller utveckla befintliga förvaltningsfastigheter. Potentiella byggrätter som förutsätter ett alternativt nyttjande av fastigheten (exempelvis byggrätter som fordrar rivning av befintlig kassaflydesgenererande byggnad) är dock inte separat externvärderade utan upptas till sitt bedömda marknadsvärde utifrån fastighetens befintliga användning. Av nedanstående tabell framgår förändringen av de helägda förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Verkligt värde Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	726 010 000	162 510 062
Förvärv av fastigheter	0	523 798 810
Investeringar i befintliga fastigheter	4 408 603	6 035 699
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	786 605	0
Justering av förvärv	495 743	0
Värdeförändring netto	-8 010 951	33 665 429
Utgående verkligt värde, helägda förvaltningsfastigheter	723 690 000	726 010 000
Ägd andel av delägda förvaltningsfastigheters verkliga värde	380 400 000	381 050 000
Verkligt värde förvaltningsfastigheter koncernen	1 104 090 000	1 107 060 000

Anläggningstillgångar som ställts som säkerhet

Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 389 693 000 kronor (378 056 500 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 2023-12-31 inga pågående projekt i sina förvaltningsfastigheter.



Koncernens resultat från förvaltningsverksamheten	2023	2022
Hysesintäkter	80 282 639	36 521 770
Varav hyresintäkter från helägda förvaltningsfastigheter	52 938 649	15 980 002
Fastighetskostnader	-20 267 448	-13 112 058
Varav fastighetskostnader från helägda förvaltningsfastigheter	-12 636 056	-3 402 301
Driftöverskott	60 015 191	23 409 712
Överskottsgrad	75 %	64 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-4 235 209	-1 982 738
Rörelseresultat	55 779 982	21 426 974
Finansnetto	-28 742 477	-9 196 941
Förvaltningsresultat	27 037 505	12 230 033
Värdeförändringar	-14 967 956	30 192 083
Varav värdeförändringar från helägda förvaltningsfastigheter	-8 010 951	33 665 429
Resultat före skatt från förvaltningsverksamheten	12 069 549	42 422 116

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 anlåtits 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 2023-12-31.

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde		Viktat medelvärde
Hysesintäkter kr/kvm		1 724
Vakans		5,2 %
Fastighetskostnader kr/kvm		358

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	Intervall	Viktat medelvärde
Direktavkastningskrav	5,8 % – 7,7 %	6,3 %
Diskonteringsränta	7,9 % – 9,8 %	8,4 %

Känslighetsanalys

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

Faktor	Förändring	Värdepåverkan verkligt värde
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-51 400 000 / +60 600 000
Diskonteringsränta	+/- 0,5 %	-51 500 000 / +54 600 000
Marknadshyra	+/- 5 %	+68 600 000 / -68 600 000
Långsiktig vakans	+/- 5 %	-48 800 000 / +48 800 000

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 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
Räkenskapsåret 2023		
Ingående redovisat värde	4 323 936	18 857 469
Årets anskaffningar	80 000	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-474 547	-1 205 550
Årets nedskrivningar	0	-4 000 000
Utgående redovisat värde	3 929 389	13 651 919
Per 31 december 2023		
Anskaffningsvärde	7 760 368	46 138 750
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-3 830 980	-32 486 831
Redovisat värde	3 929 389	13 651 919



NOT 15

Nyproduktionsprojekt

2022	Exploaterings- fastigheter	Pågående projekt	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
2023	Exploaterings- fastigheter	Pågående projekt	Andelar i bostads- rättsföreningar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239
Investeringar	1 800 000	98 636 460	3 375 000	103 811 460
Avyttringar	-22 729 025	-219 690 975	0	-242 420 000
Omklassificeringar	3 800 000	0	0	3 800 000
Utgående redovisat anskaffningsvärde 2023	89 457 733	45 967 966	3 500 000	138 925 699
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	106 586 758	167 022 481	125 000	273 734 239
Restvärde vid årets slut	89 457 733	45 967 966	3 500 000	138 925 699

Exploateringsfastigheter utgörs av markvärdet för koncernens projektfastigheter.

I Pågående projekt ingår per 2023-12-31 bland annat nedlagda kostnader i Brf Ejdern i Kinna om 39 136 375 kr (14 126 816 kr).

Avyttringar under året avser hyresrättsprojektet Fristad Prästskog i Fristad och bostadsrättsprojektet Brf Nivå i Borås.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av inom koncernen ägda bostadsrättslägenheter "i lager", vilka vid bokslutstillfället 2023-12-31 uppgår till 2 st till ett värde av 3 500 000 kr (1 st, 125 000 kr).

NOT 16

Finansiella instrument per kategori

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	24 682 792
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	197 921 060

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
Upplupna kostnader	0	6 038 545
Övriga kortfristiga skulder	0	18 471 656
Summa	0	611 585 475



2023-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar i balansräkningen		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 655 500	0
Kundfordringar	0	2 920 589
Fordringar hos intresseföretag	0	35 866 014
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 461 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 599 855
Likvida medel	0	191 650 609
Summa	3 655 500	233 498 605

2023-12-31	Verkligt värde via resultaträkning	Upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Leverantörsskulder	0	2 649 067
Skulder till kreditinstitut	0	385 980 713
Byggnadskreditiv	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	65 663 167
Förskott från kunder	0	6 625 000
Skulder till intresseföretag	0	0
Upplupna kostnader	0	5 553 865
Övriga kortfristiga skulder	0	7 225 199
Summa	0	473 697 011

NOT 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1 599 855	1 990 020
Totalt	1 599 855	1 990 020

NOT 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 021 690	7 304 771
Upplupna räntekostnader	308 971	794 591
Upplupna löner och sociala kostnader	2 983 279	2 890 790
Övriga upplupna kostnader	2 261 615	2 353 164
Totalt	18 575 555	13 343 316

NOT 19

Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	191 650 609	161 707 377
Totalt	191 650 609	161 707 377

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

NOT 20

Aktiekapital

Aktiekapitalet består per den 31 december 2023 av 31 796 stamaktier med kvotvärdet 2 567 kr.
Antal aktier, aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital har varit oförändrat under perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.



NOT 21

Uppskjutna inkomstskatt

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

Uppskjutna skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Per 1 januari	14 821 371	8 373 306
Redovisat i resultaträkningen	-284 345	5 891 617
Genom förvärv	0	556 447
Genom avyttring	0	0
Uppskjutna skatteskulder UB	14 537 027	14 821 371
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder:		
– uppskjutna skatteskulder som ska betalas efter mer än 12 månader	14 537 027	14 821 371
– 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	2023-12-31	2022-12-31
Per 1 januari	5 229 044	5 229 044
Redovisat i årets resultat	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	0
Uppskjutna skattefordringar UB	5 229 044	5 229 044
	2023-12-31	2022-12-31
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 165 109 318 kronor per den 31 december 2023 (153 729 454 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	363 041 903	230 464 716
Övriga räntebärande skulder	62 407 971	61 857 283
Skulder till ägarna	0	0
Summa långfristig upplåning	425 449 874	292 321 999
Kortfristig upplåning		
Skulder till kreditinstitut	22 938 810	151 536 034
Övriga räntebärande skulder	0	0
Skulder till ägarna	0	0
Summa kortfristig upplåning	22 938 810	151 536 034
Summa upplåning	448 388 684	443 858 033

Byggnadskreditiv

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
Projekt	2023-01-01	Nyupptagna lån	Amortering	2023-12-31
Fristad Prästskog HR	100 000 000	196 932	-100 196 932	0
Brf Nivå	34 664 917	11 916 399	-46 581 316	0
Summa Byggnadskreditiv	134 664 917	12 113 331	-146 778 248	0



NOT 23

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	389 693 000	378 056 500
Aktier i dotterföretag	306 477 722	342 460 387
Aktier i intresseföretag	116 633 804	118 175 817
Totalt	812 804 526	838 692 704
Eventualförpliktelser		
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	20 247 930	22 199 930
Begränsad borgen för Mark & Exploatering i Borås AB	5 000 000	5 000 000
Begränsad borgen för Bergdalsterrassen i Borås AB	19 100 000	154 642 365
Begränsad borgen för Laustea Fastighets AB	46 802 600	0
Generell och begränsad borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Totalt	97 650 530	188 342 295

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:

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt		
Kontor	2 469 791	3 704 687
Fordon	920 524	846 925
Markarrende vindkraftverk	1 914 464	2 034 118
Summa	5 304 779	6 585 730
Leasingskulder		
Långfristiga	3 255 195	4 608 176
Kortfristiga	1 846 658	1 778 900
Summa	5 101 853	6 387 076

Redovisade belopp i resultaträkningen

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2023	2022
Kontor	-1 234 896	-1 234 896
Fordon	-613 209	-629 431
Markarrende vindkraftverk	-119 654	-119 654
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-123 042	-132 280
Summa	-2 090 801	-2 116 261

Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats.
Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 2 089 tkr under 2023, och 2 079 tkr under 2022.

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:	2023	2022
<i>Försäljning av tjänster</i>		
Försäljning av tjänster	0	0
Summa	0	0
<i>Köp av tjänster</i>		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	308 089	419 696
Summa	308 089	419 696

Fordringar och skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av varor och tjänster	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fordringar på närstående:</i>	0	0
<i>Skulder till närstående:</i>		
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå	19 238	35 875
Summa	19 238	35 875



<i>Lån från närstående</i>	2023-12-31	2022-12-31
<i>Lån från Kopparåsen Invest AB</i>		
Vid årets början	5 277 534	1 756 310
Lån som upptagits under året	0	3 412 499
Amorterade belopp	-9 335	0
Ombokat till aktieägartillskott	-68 669	0
Räntekostnader	272 000	108 725
Utbetald ränta	0	0
Vid årets slut	5 471 530	5 277 534
 <i>Andra transaktioner</i>	 2023-12-31	 2022-12-31
Ledande befattningshavares förvärv av stamaktier i dotterföretag	0	4 445 000
Summa	0	4 445 000

NOT 26

Värdeförändringar fastigheter

	2023			2022		
	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt	Helägda fastigheter	Delägda fastigheter	Totalt
Värdeförändringar						
Befintliga förvaltningsfastigheter, orealiserad	-8 010 951	-6 957 005	-14 967 956	-1 551 001	-3 473 346	-5 024 347
Nyförvärvade förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	0	35 216 430	0	35 216 430
Förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter under byggnation, orealiserad	0	0	0	0	0	0
Summa	-8 010 951	-6 957 005	-14 967 956	33 665 429	-3 473 346	30 192 083

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 balansräkning 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

	2023	2022
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (projekt)	19 883 260	-514 711
Andel i intresseföretags resultat efter skatt (förvaltning)	-1 361 305	5 710 093
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	18 521 955	5 195 382

NOT 28

Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	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

	2023-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödespåverkande poster			2023-12-31
				Förvärv / avyttring	Omklassi- ficering	Avsättningar	
Långfristiga räntebärande skulder	230 464 716	113 060 901	-22 176 858	27 781 112	13 912 032	0	363 041 903
Byggnadskreditiv	134 664 917	12 113 331	0	-146 778 248	0	0	0
Övriga avsättningar och långfristiga skulder	64 449 374	1 060 101	0	0	153 692	0	65 663 167
Summa	429 579 007	126 234 333	-22 176 858	-118 997 136	14 065 724	0	428 705 070
Kortfristiga räntebärande skulder	151 536 034	0	-117 821 034	0	-10 776 190	0	22 938 810
Summa	151 536 034	0	-117 821 034	0	-10 776 190	0	22 938 810



NOT 29

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Avskrivningar	1 680 097	1 810 924
Nedskrivningar	4 000 000	0
Realisationsresultat	-56 192 785	-21 891 286
Förändring lång leasingskuld	0	-1 419 076
Totalt	-50 512 688	-21 499 438

NOT 30

Finansnetto

	2023	2022
<i>Finansiella intäkter</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, intresseföretag	2 801 408	369 366
Övriga ränteintäkter	4 974 754	792 802
Summa	7 776 162	1 162 168
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader, lån	-19 184 716	-1 817 693
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, intresseföretag	-189 586	-60 902
Övriga räntekostnader	-1 982 441	-541 723
Räntekostnader, leasing	-123 042	-132 280
Summa	-21 479 785	-2 552 598
Finansnetto	-13 703 623	-1 390 430

MODERBOLAGETS NOTER

NOT 31

Ersättningar till anställda m.m.

Ersättningar till anställda	2023	2022
Löner och andra ersättningar	4 513 105	6 034 508
Sociala avgifter	1 450 085	1 991 816
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 331 719	1 117 695
Summa	7 294 909	9 144 019

	2023		2022	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 327 510 (69 294)	1 757 076 (711 573)	4 224 108 (1 771 000)	1 911 603 (512 782)
Övriga anställda	1 185 595 (185 815)	1 024 728 (620 146)	1 810 400 (854 000)	1 197 908 (604 913)
Koncernen totalt	4 513 105	2 781 804	6 034 508	3 109 511

Antalet anställda på balansdagen	2023	2022
Kvinnor	0	0
Män	3	3
Summa	3	3

	2023		2022	
Könsfördelningen för styrelseledamöter och övriga befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Ledande befattningar	7	7	7	7
Varav styrelseledamöter	6	6	6	6
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1



NOT 32

Ersättningar till revisorerna

	2023	2022
PwC		
– Revisionsuppdraget	162 500	162 125
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5 625	22 500
– Övriga tjänster	0	7 500
Summa	168 125	192 125

NOT 33

Skatt på årets resultat

Redovisad skatt i resultaträkningen	2023	2022
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:

	2023	2022
Resultat före skatt	62 768 219	44 881 319
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 % (20,6 %)	-12 930 253	-9 245 552
Skatteeffekter av:		
Ej skattepliktig utdelning	0	9 270 000
Ej skattepliktiga intäkter	7 261 935	10 619
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-72 225	-91 925
Räntenetto	5 741 832	1 525 388
Förändring av underskottsavdrag	-1 288	-1 468 531
Summa redovisad skatt	0	0

NOT 34

Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000
Förvärv av dotterföretag	0	0
Avyttringar	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7 780 000	7 780 000
Förvärv av intressebolag	0	0
Avyttringar	0	0
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Förvärv	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 111 450	15 111 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-9 273 450
Återförd nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-390 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-9 663 450	-9 273 450
Redovisat värde vid årets slut	5 448 000	5 838 000



	2023-12-31	2022-12-31
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	0	390 000
InkInvest AB	278 000	278 000
Parkhallen i Borås AB	25 000	25 000
Summa	5 448 000	5 838 000

Marknadsvärdet för aktieinnehaven uppgår per balansdagen till 3 655 500 kr (5 947 153 kr).
I koncernen redovisas innehaven till sina respektive marknadsvärden.

NOT 37

Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	89 646 200	95 263 656
Totalt	89 646 200	95 263 656

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 2023 avseende kontorsomkostnader 537 185 kr (538 725 kr).

Ingen försäljning till koncernföretag har skett under 2023 (0 kr).

<i>Fordringar och skulder vid årets slut</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på närstående:		
Järngrinden Fastighets AB	397 972 810	354 392 940
Järngrinden Projektutveckling AB	138 550 148	113 773 847
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

	2023-12-31	2022-12-31
Anticiperad utdelning	35 250 000	45 000 000
Totalt	35 250 000	45 000 000

NOT 42

Finansnetto

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	25 602 171	7 625 753
Ränteintäkter, intresseföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	2 369 594	380 415
Totala ränteintäkter och liknande resultatposter	27 971 765	8 006 168
Räntekostnader, banklån	0	0
Övriga finansiella kostnader	-38 004	-28 050
Totala räntekostnader och liknande resultatposter	-38 004	-28 050
Finansnetto	27 933 761	7 978 118



NOT 43

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Generell borgen för dotterföretag	118 703 750	111 757 455
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	0	0
Generell borgen för intresseföretag	78 550 530	169 242 295
Totalt	197 254 280	280 999 750

NOT 44

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterföretag	185 900 000	185 900 000
Totalt	185 900 000	185 900 000

NOT 45

Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	17 317 700	22 000 000
Lämnade koncernbidrag	-9 063 700	-18 000 000
Totalt	8 254 000	4 000 000

NOT 46

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad revision	62 500	62 500
Upplupna personalkostnader	947 088	932 324
Totalt	1 009 588	994 824

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 2024-04-26 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 redovisningssed 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 2024-04-26

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 2024-04-26.

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



PATRIK BOTHÉN
Arbetsledare Järngrinden Logistikbyggnader



MARTIN FRITZELL
Fastighetschef



MATHILDA FREIDLITZ
Marknadskommunikatör



DANIEL LÖVGREN
Projektchef



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 inom både projektutveckling och fastighetsförvaltning. Våra korta beslutsvägar och flexibla organisation gör att vi snabbt kan anpassa oss till nya segment och följa marknadsförutsättningar 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 och lokaler. Dessutom har jag väldigt kompetenta och entusiastiska kollegor så jag är övertygad om att vi fortsätter att utvecklas positivt.

BESÖK: Lilla Brogatan 6
Plan 6
Pallashuset, Borås

POST: Box 926,
501 10 Borås

TEL: 033-722 57 00

jarngrinden.se