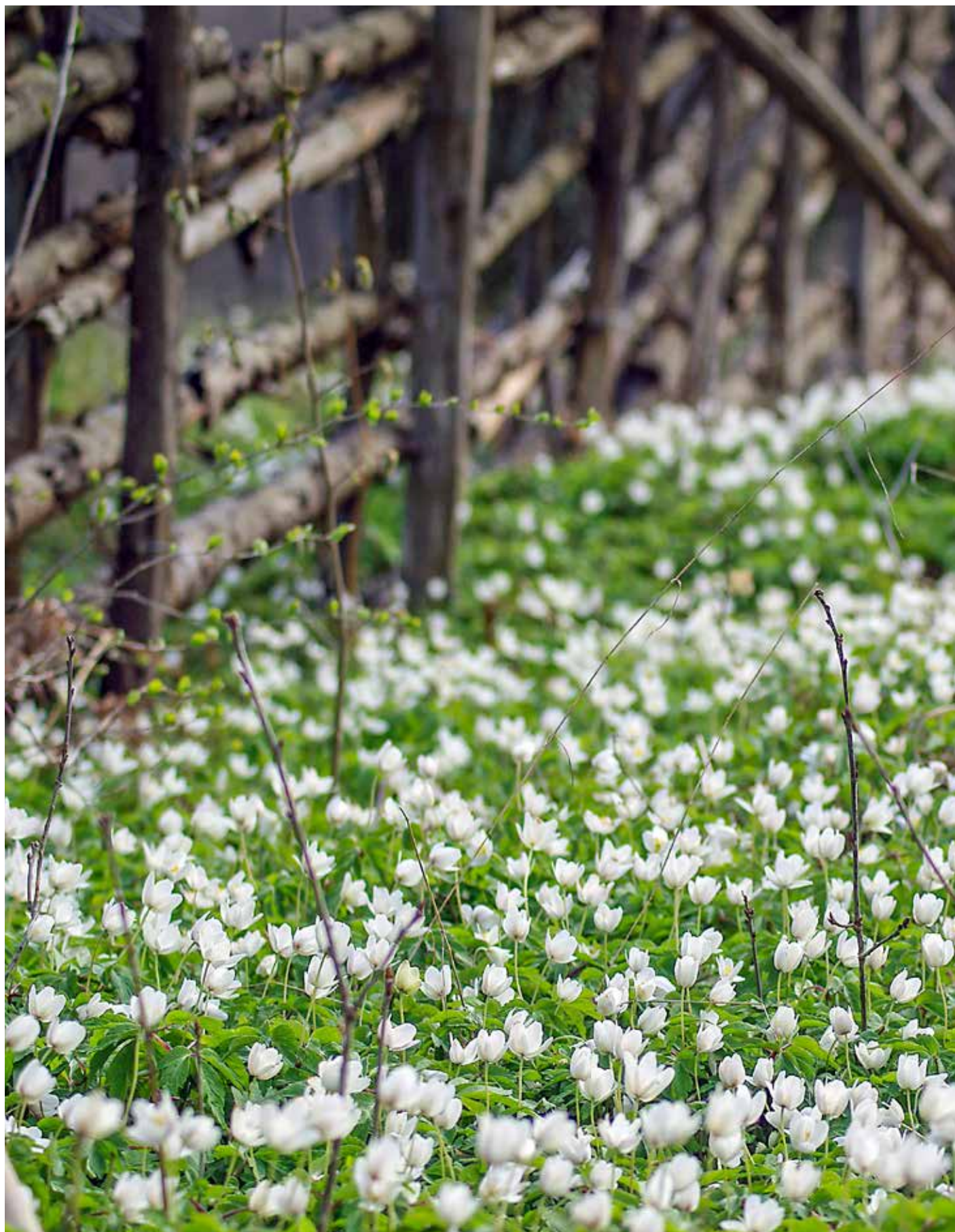




JÄRNGRINDEN®

Årsredovisning 2015



”

Med god, ansvarstagande arkitektur, utvecklar vi attraktiva fastigheter. Genom lokal kännedom, närvaro och medvetenhet arbetar vi för ett hållbart samhälle.

För den goda staden. ”

Utdrag ur Järngrindens affärsidé

Innehåll:

sid

Om oss	4
Vd har ordet	6
Järngrindens 2015	10
2015 i korthet	12
Projektstatus	14
Koncernöversikt	16
Socialt ansvar	17
Affärsidé.....	18
Samverkan ger mervärden	
<i>Samarbete i god anda</i>	<i>20</i>
<i>Funktion och form i samspel.....</i>	<i>21</i>
<i>Finansiering och administrering.....</i>	<i>22</i>
<i>Marknadsföring och försäljning.....</i>	<i>23</i>
<i>Samarbetsprojekt Pallas.....</i>	<i>24</i>
Inflyttning i Asplickan	32
Pågående projekt	34
Kommande projekt	44
Färdigställda projekt	54
Årsredovisning.....	67
Vi på Järngrinden	96
Järngrindens historia.....	98

Illustrationer och modeller i denna årsredovisning är från tidiga projektskeden och kan komma att ändras.



Med hjärta för ditt hem!

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.

Järngrinden AB var tidigare moderbolag för entreprenadföretagen Wästbygg AB och Logistic Contractor HB samt för Wästbygg Projektutveckling AB. De båda entreprenadföretagen avyttrades under 2013 och sedan dess har vi arbetat vidare med fastighetsutveckling under moderbolagets namn – Järngrinden.

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

JÄRNGRINDEN®





Nu byggstartar vi

600 lägenheter

Först kommer ingenting och sedan kommer allt på en gång. Efter att vi haft ett flertal projekt som fastnat i utdragna planprocesser och överklaganden under två år har vi nu kommit fram till byggstart för närmare 600 lägenheter i hel- eller delägda projekt. Det känns mycket positivt att vi nu får lägga vårt fokus på rätt saker – att bygga bostäder och även en del kommersiella lokaler.

En summering av 2015

När jag nu i mars 2016 blickar tillbaka på året som gått känner jag mig stolt över hur mycket vi på Järngrinden har åstadkommit.

I Borås har vi, tillsammans med Mjölback's Entreprenad, färdigställt projektet Asplockan med ett lyckat resultat. Under hösten var det inflyttning i de sextio lägenheterna och vi har fått mycket positiv respons på såväl bostäderna som kvarteret som helhet.

Vi har även, tillsammans med Cernera, inlett om- och tillbyggnaden av Pallashuset i centrala Borås. Efter fem års arbete med detaljplan, förberedelser och projektering känns det som att det första spadtag vi tog den 5 november snarare markerade inledningen av slutfasen än starten på projektet. Under ett mycket intensivt år ska vi nu bygga 40 exklusiva lägenheter på taket. Samtidigt ska vi göra en total ombyggnad av den kommersiella delen som omfattar cirka 11 000 kvm butiksytor och kontor samt 400 p-platser. Vid årsskiftet 2016/2017 ska både butiker och lägenhetsköpare kunna flytta in. I samband med byggnationen utför vi också grundläggningen till det höghus på 33 våningar som vi planerar att bygga i direkt anslutning till Pallastigheten. Det totala projektvärdet för hela Pallastigheten, bostäderna, butiksdel och höghuset – är en miljard kronor.

Trasten är ett annat Boråsprojekt som hamnat i en långbänk med överklagade planer och bygglov, men även där är vi nu äntligen i mål och ska börja bygga under våren i år.

Blickar vi västerut är vi nu klara att uppföra Tegelbruket i Halmstad med 330 hyreslägenheter samt 5 000 kvm kommersiella ytor. Gestaltungsfrågan har fördröjt bygglov med drygt ett halvår men inom kort inleds markarbetena. Järngrinden har även förvärvat ytterligare tio hektar mark i direkt anslutning för en eventuell framtida utbyggnad av området.

I Varberg förvärvade vi 50 procent av projektet Brearedslyckan av Mjölback's Entreprenad där vi tillsammans börjar bygga till hösten. Efterfrågan på bostäder är mycket stor i Varberg och vi sålde de 35 lägenheterna i den första etappen på två dagar. I juni inleder vi försäljningen av etapp två om 43 lägenheter.

I september avyttrade vi en hyresfastighet i Kungsbacka med 79 lägenheter till ett lokalt konsortium. Fastigheten, som är en del av vårt egenutvecklade Söderstaden, har vi ägt tillsammans med bland andra Mjölback's Entreprenad.

Slutligen har vi vunnit en markanvisningstävling i Örebro. Geografiskt rör vi oss utanför vårt primära verksamhetsområde men det är ett intressant projekt som vi såg stor potential i. Tävlingsbidraget har vi utformat i samverkan med Mjölback's Entreprenad och vi ska tillsammans bygga 136 bostadsrätter i området. Försäljningen av den första etappen inleds under våren 2016.

Resultat 2015

Vårt mål är att ha en produktionstakt på 150 – 250 byggstartade bostäder varje år. Målet har vi inte uppnått under de senaste två åren men avvikelsen, orsakad av fördröjningar i planprocesser, kompenseras av den volym som nu är igång respektive snart ska påbörjas. Vi har däremot under alla år lyckats med den påfyllnad av projektfastigheter, markanvisningar och markförvärv som krävs för att kunna hålla den önskade produktionstakten.

Vi redovisar en omsättning i koncernen på 88 mkr (109 mkr 2014) och ett resultat på 25,3 mkr (-8,3 mkr). Kärnverksamheten i dotterbolaget Järngrinden Projektutveckling AB redovisar en omsättning på 83 mkr (107 mkr) och ett resultat på 32,8 mkr (3,0 mkr). Det väsentligt bättre resultatet är en naturlig konsekvens av att vi under 2015 kunnat starta flera projekt jämfört med att vi 2014 ägnade mycket tid och resurser åt planarbete.

Resultatet är godtagbart, men visar inte Järngrindens fulla potential. Med den produktionstakt vi nu står inför i en god marknad med stor efterfrågan på bostäder och fortsatt låga räntor ska såväl omsättning som resultat förbättras ytterligare.

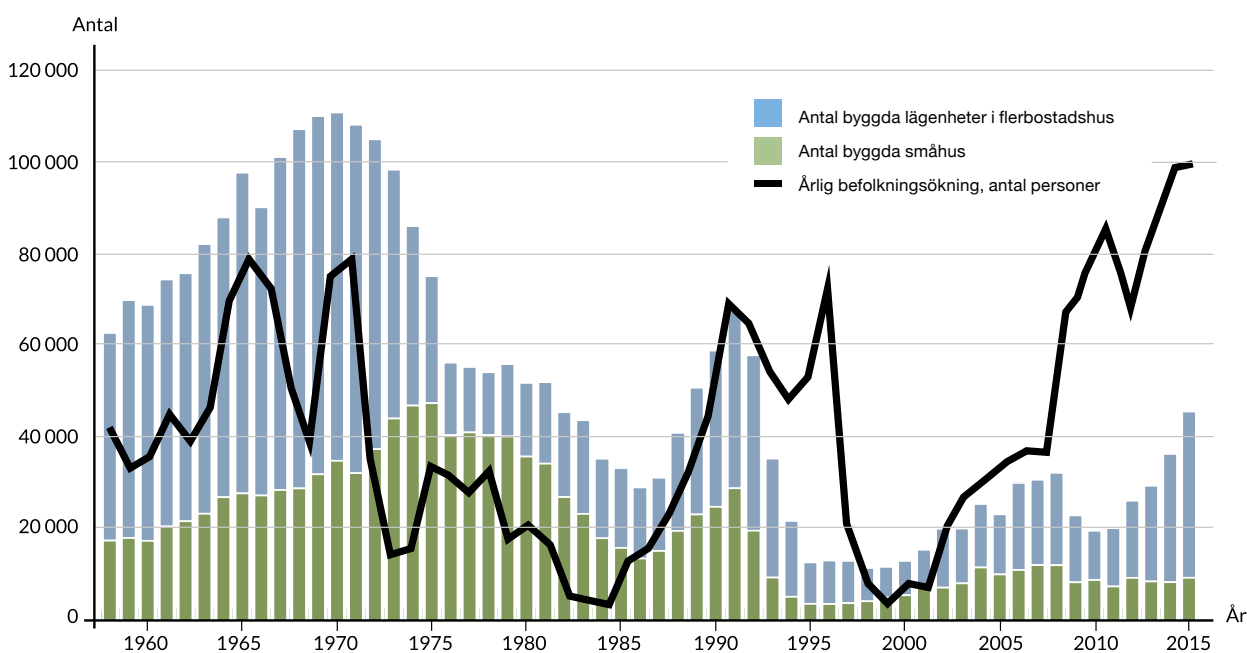
En blick framåt

2016 kommer att bli ett år när stort fokus läggs på produktion, vilket vi alla på Järngrinden ser fram emot. Vi har varit selektiva i valet av byggtreprenörer för att säkerställa framdrift enligt uppsatta tidplaner och en hög kvalitetsnivå. Dessutom har vi förstärkt organisationen med två nyrekryterade medarbetare på projektledningssidan och en medarbetare på marknadssidan. Vi kommer dessutom att behöva göra ytterligare rekryteringar under 2016.

Utifrån den projektportfölj vi har nu, som omfattar cirka 1 500 befintliga och potentiella byggrätter, ser vi goda möjligheter att även efter 2016 kunna hålla minst vårt uppsatta mål på att byggstarta runt 200 lägenheter årligen i snitt. Potentialen i projektportföljen ger att vi kan prognostisera en överblickbar framtid på 4–5 år. Prognosen visar på fortsatt goda resultat om inte omvärldsförutsättningarna kraftigt förändras.

Vi märker också att vårt namn och varumärke nu är väl etablerat i branschen. Regelbundet blir vi kontaktade av olika aktörer som vill samverka med oss, vilket skapar ytterligare möjligheter att utveckla vår verksamhet.

BYGGDA BOSTÄDER JÄMFÖRT MED BEFOLKNINGSÖKNINGEN 1958–2015



” *Vi märker också att vårt namn och varumärke nu är väl etablerat i branschen. Regelbundet blir vi kontaktade av olika aktörer som vill samverka med oss.*

Vi är dessutom verksamma i en bransch där efterfrågan hela tiden är större än tillgången. Antalet byggda bostäder kommer att öka under åren framöver, men frågan är om vi under överskådlig framtid kommer att nå en bostadsmarknad i jämvikt. De senaste åren har invånarantalet i Sverige stigit med runt 100 000 personer per år men som framgår av tabellen här intill släpar bostadsbyggandet efter rejält. Vi skulle kunna bygga mer om bara planarbetet accelererade i snabbare takt för de projekt som finns i vår portfölj. Min uppfattning är att man ska vara försiktig från politiskt håll med såväl generella investeringsbidrag som förändringar för bostadsägarna i ränte- och amorteringsvillkoren. Ett ökat bostadsbyggande löser många av de problem som finns idag med stigande priser och eventuella subventioner ska i stället riktas mot de individer som behöver dem.

Vi skulle i stället välkomna alla åtgärder som gör att det går fortare och enklare att gå från plan till verklighet. I ett långt framtidsperspektiv är de flesta hus fortfarande obbyggda och där vill vi gärna dra vårt strå till stacken.

Slutligen vill jag rikta ett varmt tack till såväl mina medarbetare som övriga samarbetspartners. Vi har alla fått kavla upp ärmarna ett extra varv under 2015 när ketchup-effekten blev ett faktum, men vi har lyckats väl med att hålla ihop alla de projekt som nu är igång respektive ligger i startgroparna. Nu ska det bli riktigt roligt att få sätta igång och bygga på allvar!

Patrik Ivarson
Vd, Järngrinden



Järngrindens 2015

J A N U A R I

F E B R U A R I

M A R S

A P R I L

M A J

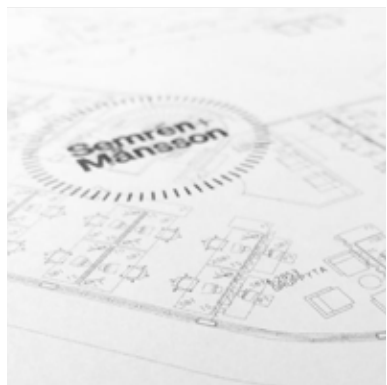
J U N I

J U L I



Två generationer är på plats

Skulpturen Två generationer som Järngrinden 2014 skänkte till Borås Stad har nu fått en ny plats i staden. Den står på Hallbergsplatsen – mellan Grand Hotell och Pallashuset, just på den plats där den exponerades under skulpturfestivalen 2008. Två generationer är drygt två meter hög, väger åtta ton och är gjord i diabas och marmor.



Charette utsåg nya arkitekter på Bergdalen

Järngrinden har efter en genomförd charette valt arkitektfirman Semrén & Månssons förslag för det nya bostadskvarter som planeras på stadsdelen Bergdalen i Borås. Nu inleds arbetet med att ta fram en ny detaljplan för 70 – 80 lägenheter fördelade på fyra punkthus enligt arkitektens förslag.



Drygt 300 hyresrätter i Tegelbruket, Halmstad

Redan i december 2014 blev det klart att Gekås i Ullared gör debut på bostadsmarknaden och satsar på hyresrätter i Halmstad. Projektet tar nu alltmer form och kommer att ha 330 lägenheter och cirka 5 000 kvm kommersiella och kommunala ytor. Förhoppningen är att byggnationen startar under 2016.



Stor fastighetsaffär i Kungsbacka

Solidhus, som bland annat ägs av Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad, sålde en bostadsfastighet till Kungshus Fastighetsförvaltning. Fastigheten, som byggdes 2008, innehåller 79 lägenheter och fem kommersiella lokaler. Den totala ytan är cirka 6 100 kvm.



HM och Åhlens bland inflyttarna i Pallas

Flera aktörer skrev under augusti/ september på hyresavtal för det nya Pallashuset. H&M flyttar in med sina klädkollektioner och sitt heminredningskoncept H&M Home. Även Åhlens och Cervera har bestämt sig för att flytta tillbaka. Bland de nya hyresgästerna märks Hjärterum och Joel & Jolina som öppnar sin tredje centrumbutik här.



Nyanställningar på Järngrinden

Järngrinden växer och har under året rekryterat flera nya medarbetare. Under våren/sommaren anställdes Tobias Johannesson som projektledare, Sandra Zangaro som redovisningsansvarig och Karin Holmerin som marknadsansvarig. Även Ulf Lindblad började efter semestern som projektledare på Järngrinden.



Boråsföretag skänker miljoner till flyktingar

Järngrinden är ett av flera välkända Boråsföretag som i september gick samman i ett gemensamt initiativ för hjälp till utsatta flyktingar. Totalt skänktes cirka 2 miljoner kronor som ska hjälpa flyktingar med kläder, mat och tak över huvudet. Pengarna lämnades till UNHCR som Järngrinden även tidigare stöttat.



Alla 40 lägenheterna sålda i Pallashuset

I september inledde Fastighetsbyrån försäljningsarbetet av de 40 bostadsrätterna på toppen av Pallashuset – Pallas Roof. På bara ett par veckor såldes 90 procent av lägenheterna. Efter ytterligare några veckor hade alla lägenheter fått nöjda nya ägare som nu får vänta ett drygt år tills det är dags för inflyttning.



Inflyttningsdags i bostadsrättsföreningen Asplickan

I november flyttade de första köparna in i sina nya hem i Asplickan. De totalt sextio lägenheterna i bostadsrättsföreningen – tvåor, treor och fyror, var då slutsålda sedan länge. Det centrala läget och närheten till det mesta och bästa som staden har att erbjuda har lockat många av bostadsrättsköparna.



Här tas första spadtaget för Pallas

I början av november hade byggnationen av det nya Pallas dragit igång på allvar och det var därför tid för ett traditionellt första spadtag. Förutom representanter från Järngrinden, Cernera, BRA Bygg och kommunen närvarade även lägenhetsköparna som på plats nu kunde beundra sin nya utsikt över centrala Borås.



Kv. Trasten ger plats för ett nytt 6-våningshus

I kvarteret Trasten i Villastaden i centrala Borås påbörjades i november rivningsarbetet för att ge plats för ett sexvåningshus som planerats sedan 2010 men som på grund av överklaganden blivit rejält förse-
nat. Försäljningen av lägenheterna i Trasten inleddes samtidigt som rivningen och de flesta av de centrala lägenheterna bokades snabbt.



Slutsputt för köpmännen i Pallashuset

Julruschen inledde avslutningsfasen för butiker och annan verksamhet i Pallashuset. Efter nyår inleddes utförsäljningarna och den 1 februari var butikerna tomma och utflyttade. Flera av hyresgästerna kommer dock tillbaka i slutet av 2016 då varuhuset öppnar på nytt.

Järngrinden 2015 i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Omsättningen för koncernen uppgick till 88,4 mkr (109,1) och vi redovisar ett resultat på 25,3 mkr (-8,3).
- Omsättningen i fastighetsutvecklingen uppgick till 82,9 mkr (106,8) och redovisar ett resultat på 32,9 mkr (3,0). Skillnaden mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i intressebolaget Auto 7H Holding AB samt värdepapper om sammanlagt -6,1 mkr (-6,1), goodwillavskrivningar i koncern om -4,0 mkr (-4,0) samt positivt resultat från vindkraftsproduktion 3,0 mkr (0,7).
- Under året tecknades avtal med Kungshus Fastighetsförvaltning AB i Kungsbäcka om försäljning av Fastighets AB Söderstaden i Kungsbäcka innehållande en hyresfastighet med 79 lägenheter samt lokaler. Järngrindens andel av reavinsten uppgår till 22 mkr.
- Under året färdigställdes 60 bostäder till bostadsrättsföreningen Aspbycken i Borås.
- Under året såldes 55 bostäder (92).
- Per årsskiftet uppgick antalet möjliga byggrätter för bostäder i Järngrindens portfölj till 1 537 (1 363).
- Per årsskiftet pågick byggnation av Brf Pallastaket i Borås innehållande 40 bostäder, ombyggnation i Pallas 1 Fastighets AB i Borås av de kommersiella handelsytorna omfattande 11 000 kvm till en attraktiv galleria samt Brf Ärlan i Ulricehamn om 12 bostäder.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Uppgifter i flerårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p 35.3 och 35.32.

Koncernen (tkr)	2015	2014	2013*	2012	2011
Nettoomsättning:					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	776 144	1 096 746	1 169 268
- fastighetsutveckling/-förvaltning	83 079	108 049	237 955	30 625	22 992
- produktion vindkraft	5 332	1 023	-	-	-
	88 411	109 072	1 014 099	1 127 371	1 192 260
Resultat efter finansiella poster:					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	19 337	50 653	41 441
- fastighetsutveckling/-förvaltning	32 840	3 027	35 349	27 094	13 999
- produktion vindkraft	3 002	723	-	-	-
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 527	-10 010	-
- försäljning andelar koncernföretag	-	-	78 080	132 483	-
- värdepappersrörelsen	-4 819	-2 944	1 165	-	-
- övrigt	-1 736	-5 100	-6 593	-4 088	-5 050
	25 267	-8 314	122 811	196 132	50 390
Balansomslutning	429 787	408 503	452 111	895 088	665 265
Redovisat eget kapital	216 378	196 781	230 153	262 711	134 329
Antal anställda***, st	9	7	99	141	164
Soliditet, %	50	48	51	29	20

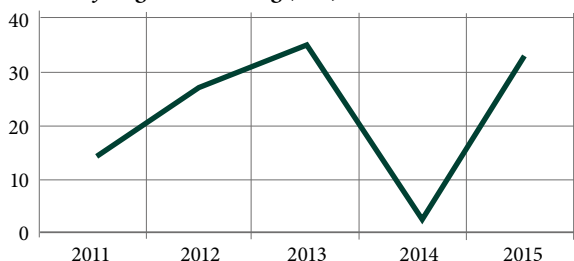
Nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under "Produktions- och försäljningskostnader" i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under "Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag", ingen påverkan sker i eget kapital.

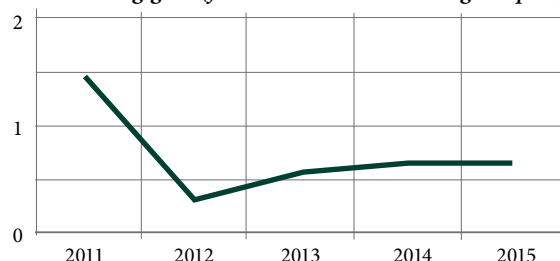
** Resultat samt omsättning från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31.

*** Redovisade antal anställda avseende 2013 är ett snitt för 8 månader då även uppgift från under året sålda bolag inkluderats. Antal anställda i Järngrindenkoncernen per 2013-12-31 uppgår till 7 stycken.

Resultat fastighetsutveckling (mkr)



Skuldsättningsgrad (finansiella skulder-kassa/eget kapital)

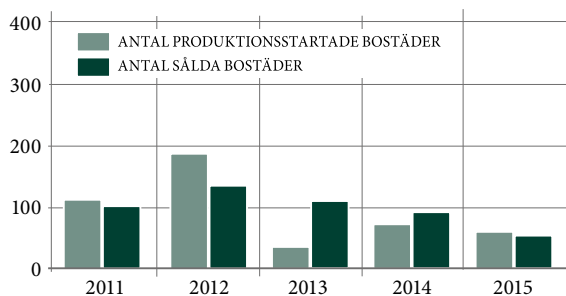


PROJEKTPORTFÖLJEN 2015-12-31

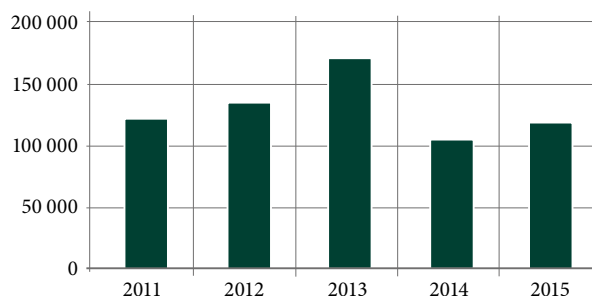
	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Total BOA kvm	Total LOA kvm	Beräknat försäljningsvärde (tkr)
<i>Projekt under byggnation:</i>	71	0	6 454	10 857	721 482
Järngrindens nettoandel	45	0	4 079	5 429	402 005
<i>Projekt med detaljplan klar:</i>	214	330	32 948	4 610	1 313 004
Järngrindens nettoandel	107	330	25 980	4 430	1 045 544
<i>Projekt med pågående detaljplanearbete:</i>	807	115	63 764	0	2 469 709
Järngrindens nettoandel	644	52	36 573	0	1 399 077
Summa	1 092	445	103 166	15 467	4 504 195
Järngrindens nettoandel	796	382	66 632	9 859	2 846 626
<i>Historik:</i>					
Avslutade projekt över tiden	826	79	69 395	6 469	2 746 765
Järngrindens nettoandel	496	26	40 179	3 828	1 612 396

Ovan redovisas Järngrindens projektutvecklingsportfölj 2015-12-31. Projektutvecklingsportföljen består av både hel- och delägda projekt.

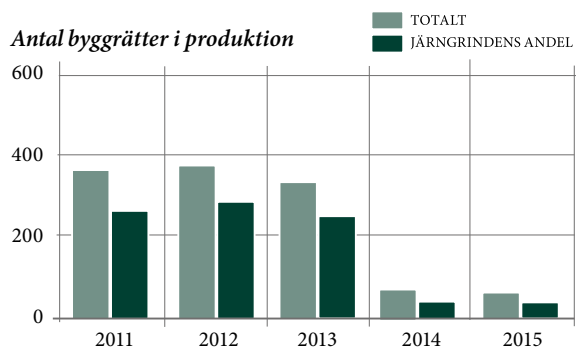
Antalet produktionsstartade bostäder och antalet sålda bostäder i hel- och delägda projekt



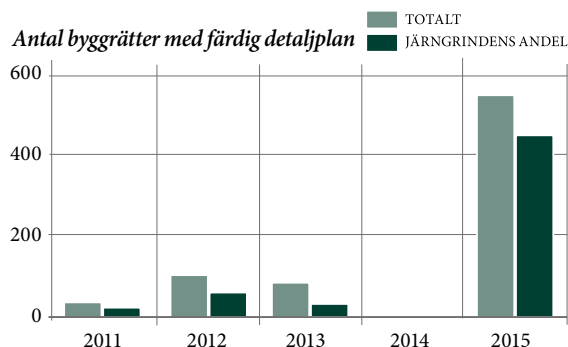
Totala projektportföljen i kvm



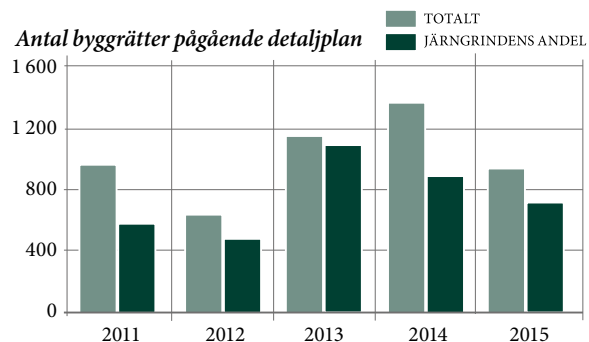
Antal byggrätter i produktion



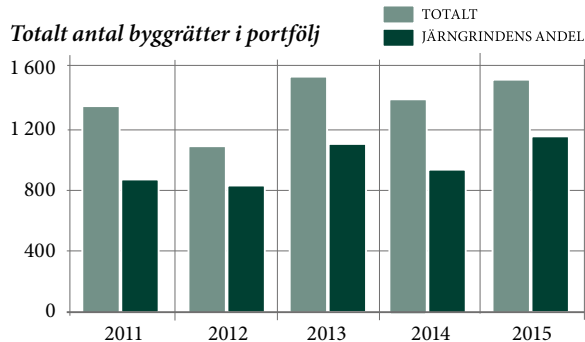
Antal byggrätter med färdig detaljplan



Antal byggrätter pågående detaljplan



Totalt antal byggrätter i portfölj



Projektstatus 2016-04-01

Under 2016 kommer vi att ta det första spadtaget för flera projekt medan andra kommer att färdigställas för inflyttning. Här redovisar vi i vilken fas våra olika projekt befinner sig 2016-04-01.

Projekt under byggnation och/eller försäljning

PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGGSTART	UNDER FÖRS./ UTHYRNING	UNDER PRODUKTION
PALLAS ROOF, Borås	40	-	-	50 %	2015		●
PALLAS KOMMERSIELLT, Borås	-	-	11 000	50 %	2015	●	●
TRASTEN, Borås	19	-	-	100 %	2015		●
BREAREDSLYCKAN, etapp 1, Varberg	35	-	-	50 %	2016		●
TEGELBRUKET 1, etapp 1, Halmstad	-	110	-	100 %	2016	●	
TEGELBRUKET 1, etapp 2, Halmstad	-	110	-	100 %	2016	●	
TEGELBRUKET 1, etapp 3, Halmstad	-	110	-	100 %	2016	●	
ÄRLAN, Ulricehamn	12	-	-	50 %	2014		●
SUMMA	106	330	11 000				

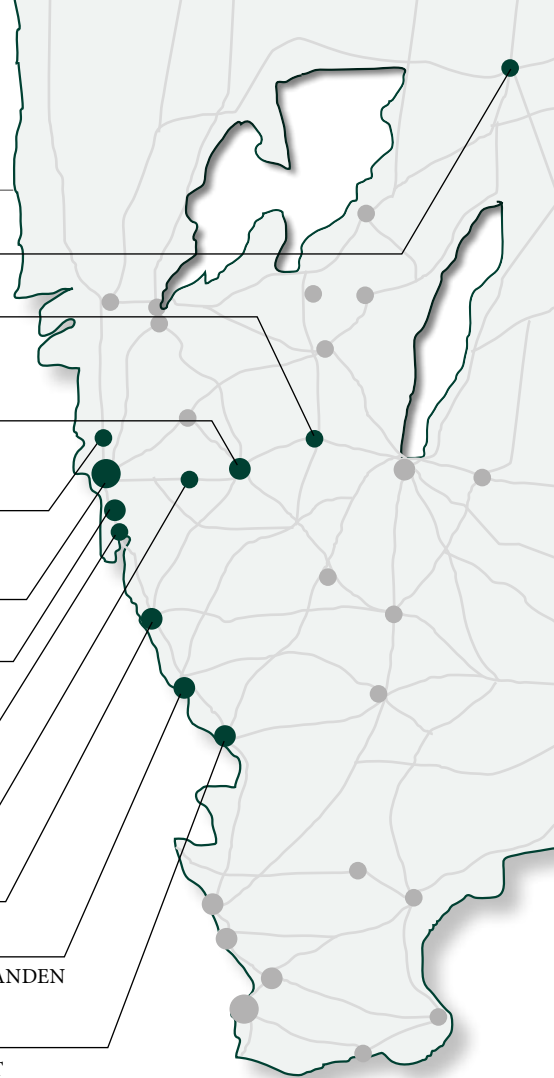
Projekt där Järngrinden äger fastighet eller har option, detaljplan klar

PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART	PLANLAGD FASTIGHET	BYGGLOV
TEGELBRUKET 2, livsm., Halmstad	-	-	2 200	100 %	2016	●	
TEGELBRUKET 3, förskola, Halmstad	-	-	1 600	100 %	2016	●	
TEGELBRUKET 4, övr. handel, Halmstad	-	-	1 200	100 %	2016	●	
GRIPEN, etapp 1, Örebro	84	-	-	50 %	2016	●	
GRIPEN, etapp 2, Örebro	52	-	-	50 %	2016	●	
BREAREDSLYCKAN, etapp 2, Varberg	43	-	-	50 %	2016	●	
SUMMA	179	-	5 000				

Projekt där Järngrinden äger mark eller har option, arbete med detaljplan pågår

PROJEKT	LGH BR	LGH HR	KOMM. YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART	DETALJ- PLANARBETE	PÅGÅENDE VERKSAMHET
PALLAS HÖGHUS, Borås	170	-	-	50 %	2017	●	
MARMORLYCKAN, Varberg	85	85	-	50 %	2017	●	
HUGIN, Borås	60	-	-	38 %	2017	●	
BERGDALEN, Borås	80	-	-	100 %	2017	●	
SÄRÖ, Kungsbacka	53	30	-	33 %	2017	●	
ÖSTRA KÅLLTORP, Göteborg	50	-	-	100 %	2017	●	
SÖDRA ÅSTRANDEN, Falkenberg	150	-	-	50 %	2017	●	●
AUSTRALIEN, Ulricehamn	25	-	-	50 %	2017	●	
ANGERED, Göteborg	20	-	-	100 %	2017	●	
BOGESUND, Ulricehamn	16	-	-	50 %	2017	●	
HÄSTHOVEN, Borås	45	-	-	100 %	2017	●	●
SATURNUS, Borås	40	-	-	100 %	2017	●	
DAMMKULLEVÄGEN, Borås	13	-	-	34 %	2017	●	
SUMMA	807	115					
SUMMA TOTALT	922 LGH						

Örebro	GRIPEN	Ulricehamn	AUSTRALIEN BOGESUND ÄRLAN
Borås	ASPLYCKAN BANKDEPÅN BERGDALEN BORGEN DAMMKULLEVÄGEN HUGIN HÄSTHOVEN KOLIBRIN MINERVA PALLAS SATURNUS SÖDERPORT TRANDARES BACKE TRASTEN TUPPEN VALHALL	Kungälv	EKLUNDEN
		Göteborg	ANGERED ÖSTRA KÅLLTORP
		Mölnadal	MATHILDEBERG
		Kungsbacka	SÄRÖ SÖDERSTADEN
		Bollebygd	EKEN
		Varberg	BREAREDSLYCKAN LORENSBERG MARMORLYCKAN
		Falkenberg	SÖDRA ÅSTRANDEN
		Halmstad	TEGELBRUKET



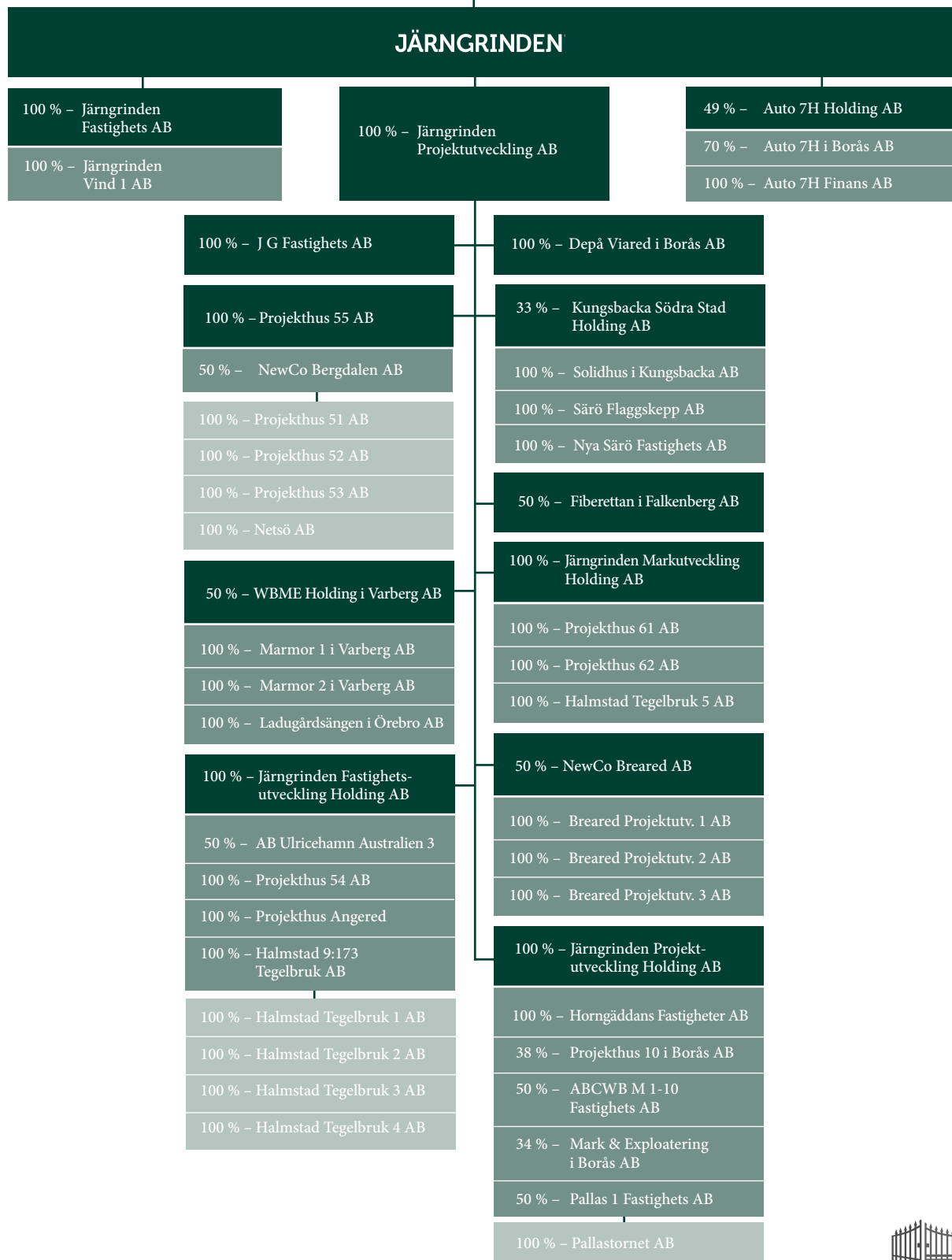
Färdigställda projekt

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	KOMMERSIELL YTA KVM	ÄGARANDEL	FÄRDIGSTÄLLT
ASPLYCKAN, Borås	60	-	-	50 %	2015
KOLIBRIN, Borås	14	-	-	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 3, Mölnadal	28	-	94	100 %	2014
MATHILDEBERG, ETAPP 2, Mölnadal	58	-	-	100 %	2013
LORENSBERG, ETAPP 2, Varberg	81	-	446	50 %	2013
TRANDAREDS BACKE, Borås	44	-	-	100 %	2013
MINERVA, Borås	-	-	900	50 %	2013
SÖDERPORT, Borås	33	-	185	50 %	2012
MATHILDEBERG, ETAPP 1, Mölnadal	60	-	-	100 %	2012
LORENSBERG, ETAPP 1, Varberg	79	-	-	50 %	2012
BORGEN, Borås	30	-	159	50 %	2012
EKLUNDEN, Kungälv/Ytterby	20	-	-	100 %	2011
SÖDERSTADEN, Kungsbacka	252	79	2 680	33 %	2011
BANKDEPÅN, 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	826	79	6 469		
SUMMA TOTALT	905 LGH		6 469 KVM		

Koncernöversikt

2016-04-01

Patrik Ivarson



Vårt sociala ansvar

Ingen kan göra allt men alla kan göra något. Järngrinden har valt ut två globala, ett nationellt och två lokala områden där vi vill vara med och bidra.



Hand in Hand mot fattigdom

Järngrinden stödjer Hand in Hands arbete i en by, Tamil Nadu i Indien där man arbetar med att bekämpa fattigdom genom bestående utveckling inom fem olika områden; jobbskapande, skolgång, hälsoundersökningar, demokrati och miljöarbete.

Läs mer på handinhand.nu



UNHCR

UNCHR FN:s flyktingorgan

Järngrinden är ett av de företag som varit med i Boråsinitiativet för hjälp till flyktingar – en organiserad, opolitisk och humanitär insats för att kunna ge substantiella bidrag till människor i nöd och på flykt. UNHCR finns i 120 länder och arbetar för att ge flyktingar en fristad, tak över huvudet och sjukvård.

Läs mer på fnflykting.se



Stiftelsen för
NJURSJUKA

Järngrinden bidrar till 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



Elfsborg

Vi tillsammans – Järngrinden och IF Elfsborg

Järngrinden driver sin verksamhet från Borås och har därför valt att stödja IF Elfsborg som är en viktig profilbärare för att utveckla staden i positiv riktning. Föreningen bedriver också ett omfattande barn- och ungdomsarbete.

Läs mer på elfsborg.se



**BORÅS
BASKET**

Borås basket – enjoy the passion

Borås Basket har en plats i mångas hjärtan och matcherna i Boråshallen bjuder alltid på action och högt tryck på läktaren. Järngrinden delar passionen och stöder Borås Baskets väg framåt.

Läs mer på borasbasket.se

Järngrindens *affärsidé*

Vi på Järngrinden vill uppfattas som en modern, effektiv och flexibel fastighetsutvecklare. De hus som vi bygger idag ska stå på sin plats under decennier framöver och kunna erbjuda sunda bostäder och arbetsplatser långt in i framtiden. Vi väljer därför att samarbeta med arkitekter och byggtreprenörer som har förmågan att omsätta våra kvalitets- och miljökrav i praktiken. Vi ser gärna att våra projekt skapar ett spännande avtryck i stadsbilden. Men de ska samtidigt lämna minsta möjliga avtryck i miljön.

Genom att bygga med beprövad teknik, välja sunda material och installera modern teknik för lägsta möjliga energianvändning når vi långt. I vissa av våra projekt har vi valt att lyfta miljöarbetet ytterligare en nivå och miljöcertifierat fastigheterna.

Vårt långsiktiga miljöarbete går också hand i hand med vårt kvalitetstänkande. Eftersom vi erbjuder en genomgående hög standard minskar behovet av att renovera och byta ut utrustning. Livslängden är en väl så viktig faktor för ett miljömässigt hållbart byggande. Ett tänkande som avspeglar sig i vår vision och mission.

Produktfokus och affärsområden

Fokus ligger på tre affärsområden – bostäder, kommersiellt/kontor och fastighetsförvaltning varav det dominerande är bostäder.



Omtanke & Pålitlighet

Vi skall skapa goda relationer och bli betraktade som engagerade och enkla i mötet med vår omvärld.

Med omtanke menar vi att vi löser eventuella problem på ett smidigt sätt och ligger ett steg före. Vi ser det lilla i det stora och med ett hjärta i det vi arbetar för. Pålitlighet innebär att det vi lovar också förpliktigar.

Hållbarhet & Kvalitet

Vi har en gedigen och mångårig erfarenhet kring projekt- och fastighetsutveckling. Med vår samlade kunskap säkerställer vi kvalitet i utförandet enligt förväntningarna.

Vi säkerställer också kvalitetsnivån genom att representera marknadens ledande leverantörer av material, maskiner och tillbehör.

Design & Arkitektur

Genom god design skapar vi inte bara attraktion och mervärden utan också funktion i våra byggnader.

Vår ambition är att skapa god, hållbar arkitektur som skänker stolthet och främjar såväl trivsel, trygghet som omtanke om dem som ska bo eller arbeta i fastigheten.

Värde & Ekonomi

Vi utgår ifrån att säkerställa en god ekonomi för lägenhetsköpare och hyresgäster genom tillförlitliga kalkyler och ekonomiska ramverk.

Därför är vår tilltro till att bygga med god kvalitet och anpassad materialstandard exempel på en strategi som ska löna sig långsiktigt, för såväl oss själva som för dem som köper eller hyr av oss.

Samarbete i god anda

Samarbetet mellan Mjölåbåks Entreprenad och Järngrinden började redan 2005 när Järngrindens dåvarande entreprenadföretag Wåstbygg fick i uppdrag av Mjölåbåks att bygga kvarteret Svanen i Borås. Sakta men säkert konkretiserades planerna på att samverka kring framtida utvecklingsprojekt och några år senare inleddes byggandet av Tuppen i Borås.

– Tidpunkten var inte den bästa, vi hade precis bestämt oss för att sätta igång och beställt husstommen när Lehman Brothers kraschade och drog med sig hela finansmarknaden. Men vi bestämde oss för att satsa vidare och Tuppen blev ett mycket lyckat projekt, berättar Patrik Ivarson.

Gemensamma resurser

Efter Tuppen följde flera stora gemensamma projekt som Söderstaden i Kungsbacka, Eken i Kungälv, Lorensberg i Varberg och Aspölyckan i Borås.

– Vi är två resursstarka företag och vi trivs med att arbeta ihop. I framför allt större projekt är det bra att vi kan dela risken, det ökar tryggheten. Men vi drar också nytta av varandras kompetenser. Ofta går det relativt snabbt från tanke till handling när vi påbörjar något, eftersom vi tänker på samma sätt, konstaterar Julia Nergården.

I den gemensamma portföljen finns nu flera kommande projekt eftersom arbetet med att söka markanvisningar har varit framgångsrikt. Till och med så framgångsrikt att ett strategiskt gemensamt beslut har fattats om att intensifiera samarbetet ytterligare.

– Tanken är inte att vi enbart ska samarbeta med varandra, men vi ska inte konkurrera om samma projekt. Är vi båda intresserade går vi in tillsammans, men vi kommer även fortsättningsvis att arbeta såväl på egen hand som tillsammans med andra partners. Vi har en öppen kommunikation och god samarbetsanda men också respekt för att båda företagen ska drivas på bästa sätt, förklarar Julia.



Varberg nästa

Nästa projekt på tur är Brearedsölyckan i Varberg. Lägenheterna i den första etappen sålde slut på nolltid och under våren 2016 påbörjas byggnationen.

– Det är ett område som vi på Mjölåbåks ägde sedan tidigare men där vi nu planerar om. En befintlig saluhall rivs och i stället byggs 78 lägenheter och då passade det bra att ta med Järngrinden i projektet.

Alldeles intill ligger ytterligare ett gemensamt projekt, Marmorölyckan med 170 lägenheter där detaljplanearbetet pågår. Och nyligen vann de båda bolagen tillsammans en markanvisningstävling i Örebro som omfattar 136 lägenheter.

– Alla projekt vi hittills utvecklat tillsammans har varit lyckade med fina bostäder, nöjda köpare och god lönsamhet. Vi kan bygga och vi ska fortsätta att göra det ihop, avslutar Patrik.

Patrik Ivarson, vd på Järngrinden, och Julia Nergården, vd på Mjölåbåks Entreprenad

”

Delad risk ger ökad trygghet.

Funktion och form i samspel



Markus Furby, projekt- och utvecklingschef på Järngrinden samt Magnus Månsson, koncernchef på Semrén & Månsson.

För att utveckla ett lyckat bostadsprojekt krävs en helhetssyn på hela kedjan, från förvärv till marknadskommunikation, byggnation och helhetsekonomi. Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller befintliga fastigheter som har en god utvecklingspotential. Läget är den allra viktigaste parametern för ett lyckat projekt, men vi ska också ta vara på läget genom att uppföra bostäder som passar in i miljön, som stämmer överens med vad som efterfrågas på orten och som går att bygga med lönsamhet.

– I det arbetet har arkitekten en nyckelroll med en kompetens som kompletterar vår. Vi har ett kontinuerligt och nära samarbete med några utvalda arkitektfirmor som vet vad vi vill åstadkomma. En av dem är Semrén & Månsson, berättar Markus Furby.

Genomtänkta lösningar

Semrén & Månsson har bland annat ritat Tegelbruket i Halmstad där byggnationen inleddes 2016.

– Vi har i allt vårt arbete en uttalad utgångspunkt att de tre faktorerna form, teknik och ekonomi ska löpa hand i hand. Det är inga monument över oss själva vi ska bygga, men vi ska heller inte ge avkall på arkitektoniska värden, säger Magnus Månsson.

– I Halmstad är det 330 lägenheter som ska byggas. En bra och genomtänkt lösning ger i ett så stort projekt en upprepnings-effekt som påverkar totalekonomin i positiv riktning och det är sådana vi ska fokusera på att hitta, fortsätter han.

Järngrinden har en uttalad policy att tillföra mervärden i de fastigheter vi bygger. Lägenheterna ska ha höga boendekvaliteter men husen och gårdarna ska också vara tilltalande rent estetiskt.

– Det är en av anledningarna till varför vi tycker att det är inspirerande att arbeta ihop med Järngrinden. Där finns en förståelse för vad som är värdeskapande, men också för vad som ger en god totalekonomi, förklarar Magnus.

Lång tid från idé till byggstart

I de allra flesta fall tar det relativt lång tid från markförvärv till att det är dags att börja bygga. Den ursprungliga idén håller inte alltid genom detaljplane- och bygglovs-processerna.

– För oss är det viktigt att arkitekten är öppen för att tänka om och hitta nya lösningar som gör att vi kan lotsa ett utvecklingsprojekt hela vägen in i mål. Ibland ändras förutsättningarna och det måste vi förhålla oss till. Tillsammans formar arkitektfirman och vi morgondagens stadsbilder, ett arbete som är oerhört spännande, säger Markus.

”

Läget är den allra viktigaste parametern för ett lyckat projekt.

Finansiering och administration



Ett viktigt nätverk med externa samarbetspartners finns kring de administrativa funktionerna. Projektbolag ska bildas, projekten ska finansieras och bostadsrättsföreningar ska startas upp.

– Ett gott samarbete med revisor och jurist är förstås viktigt, liksom med banken. Tack vare alla våra fina referensprojekt och en god egen ekonomi har vi hittills inte haft några problem att finansiera våra projekt. Ofta finansierar vi markförvärvet själva och söker extern finansiering till själva byggnationen. Normalt ska drygt hälften av lägenheterna vara sålda innan vi startar byggnationen, säger Pär Thureson.

Genomtänkta ekonomiflöden

Kontroll på kassaflödet är helt avgörande för att kunna bedriva en bra verksamhet. Optimalt är om de projekt som pågår parallellt befinner sig i olika faser. Exempelvis kan då det kapitalinflöde som kommer i samband med inflyttning i ett färdigställt bostadsområde finansiera uppstarten av ett nytt. Vårt kapital ska arbeta på bästa möjliga sätt.

Bilda bostadsrättsföreningar

Alla Järngrindens projekt placeras i egna bolag som sedan avyttras till respektive bostadsrättsförening så snart denna är bildad. En ekonomisk plan, som ligger till grund för

lägenhetsköparnas insatser och månadsavgifter, ska upprättas, godkännas och skickas in till Bolagsverket. Till Bolagsverket ska även en bankgaranti ställas som skyddar lägenhetsköparnas inbetalda handpenning under byggtiden.

Dessutom ska bostadsrättsföreningarna skötas fram tills husen är klara och en styrelse valts bland de boende.

– För all administration kring bostadsrättsföreningarna har vi ett väl etablerat samarbete med Helgusgruppens revisionsbyrå i Borås. De ansvarar för all löpande redovisning i respektive förening under byggtiden. Deras specialistkompetens är mycket värdefull, både för oss och för den kommande styrelsen som ska ta över ansvaret efter färdigställandet. Målet är alltid att ge bostadsrättsföreningen bästa möjliga förutsättningar när vi lämnar över det praktiska arbetet med fastighetsdriften till de boende.

– Det är inspirerande att få vara en kugge i hjulet när nya bostadskvarter blir till. Vår enhet på Helgusgruppen är helt inriktad på ekonomisk och teknisk förvaltning av bostadsrättsföreningar. Utöver det positiva samarbetsklimat vi har med Järngrinden ger uppdraget oss också möjlighet att fortsätta sälja tjänster efter att förvaltningen lämnats över till respektive förenings styrelse berättar Jan Högberg.

Pär Thureson, ekonomichef på Järngrinden, och Jan Högberg, affärsområdeschef på Helgusgruppen.

”

Målet är alltid att ge bostadsrättsföreningen bästa möjliga förutsättningar.

Marknadsföring och försäljning



Carolina Walker, fastighetsmäklare på Fastighetsbyrån i Borås och Karin Holmerin, marknadsansvarig på Järngrinden.

”

Vi vill ju att kunden ska känna att det slutliga resultatet överträffar förväntningarna.

Vid nyproduktion av bostadsrätter inleds försäljningsarbetet långt innan lägenheterna är klara för inflyttning. När intressenterna inte kan titta på den färdiga bostaden är kraven desto högre på det presentationsmaterial som tas fram.

– Ett lägenhetsköp är för de allra flesta ett stort ekonomiskt åtagande. Den information och de visualiseringar vi tar fram måste därför vara så tydliga och verklighetsnära som möjligt. Vi vill ju att kunden ska bli nöjd och allra helst känna att det slutliga resultatet överträffar förväntningarna. Eftersom vi säljer via mäklare väljer vi dem med omsorg. De ska vara engagerade, pålästa och kunna förmedla vår vision på ett positivt sätt till de blivande köparna, säger Karin Holmerin.

Alla svar finns inte

Vid huvuddelen av Järngrindens bostadsprojekt i Borås är det Fastighetsbyrån som står för försäljningsarbetet.

– Det är roligt att få vara en del av den satsning som Järngrinden gör på att utveckla Borås. Själva försäljningsarbetet underlättas av att det är fina bostäder i attraktiva lägen som byggs. Vid nyproduktion är man involverad i både kunden och projektet under en lång tid, vilket skapar både en relation och ett engagemang som skiljer sig från att sälja en vanlig bostad. Jag tycker att det är ett väldigt roligt sätt att arbeta, förklarar Carolina Walker, fastighetsmäklare.

Hon tycker att de verktyg och det informationsmaterial som tas fram inför säljstart fungerar bra.

– Samtidigt är det alltid en utmaning att sälja bostäder som inte finns ännu. Vissa kunder kan direkt bilda sig en uppfattning om hur det kommer att se ut, andra behöver lite mer hjälp. Dessutom är det ju så att vi själva inte alltid har svar på alla frågor. En god hjälp i arbetet med Pallas har varit det showroom vi ställt i ordning med material och utrustning som kommer att finnas i lägenheterna. Då finns det något påtagligt att titta och känna på.

Många parallella projekt

Karin har många järn i elden. Försäljningsarbetet har nyligen avslutats för Pallas och etapp ett av Brearedslyckan i Varberg. Trasten i Borås pågår och under våren 2016 påbörjar vi försäljningen av lägenheterna i etapp två av Brearydslyckan och Södra Ladugårdsängen i Örebro. Fler följer senare under året.

– Det fungerar tack vare alla våra samarbetspartners. Vi har en god kommunikation och gör jobbet tillsammans.

Spadtaget

som förändrar centrala Borås



2009 köpte Cernera Pallashuset. Ett år senare gick Järngrinden in som partner i projektet och planerna på att omvandla, förädla och bygga till det tidigare Domusvaruhuset tog fart. Efter många turer med ritningar, detaljplan och bygglov kunde ett första spadtag tas den 5 november 2015.

Spadtaget var speciellt på flera sätt. Dels togs det inte i marken utan på taket av den nuvarande fastigheten, där det ska byggas till två våningsplan. Och dels markerade spadtaget byggstarten på ett projekt som kommer att förändra både stadsbilden och handelsstråken i centrala Borås.

Fem personer fick varsin spade i handen. Stadsarkitekt Tomas Rossing, Cerneras vd Lars Angwald, Magnus Andersson från byggtreprenören BRA Bygg, kommunalråd Anette Carlson samt Järngrindens vd Patrik Ivarson. I sitt tal vid spadtaget sa Tomas Rossing att han tror att boråsarna i framtiden kommer att tala om ett före och ett efter förändringen av Pallashuset.





Pallas består av tre delprojekt – den kommersiella delen, påbyggnaden av fyrtio bostadsrättslägenheter ovanpå den befintliga fastigheten och det fristående nya höghuset som kommer att byggas på Hallbergsplatsen i direkt anslutning till det nuvarande Pallashuset. Det totala projektvärdet uppgår till cirka en miljard kronor. De två första etapperna ska vara klara i slutet av 2016. Höghuset ligger längre fram i tiden men grundarbetet görs nu.

I ett projekt av den här storleken är samverkan ett nyckelbegrepp och en förutsättning för framgång. Samverkan som i det gemensamma ägandet mellan Cernera och Järngrinden, liksom hur medarbetare och konsulter har arbetat ihop med planering och projektering samt lägenhetsförsäljning och lokaluthyrning. Men också med byggentreprenör och alla underentreprenörer som nu bygger det nya Pallas.



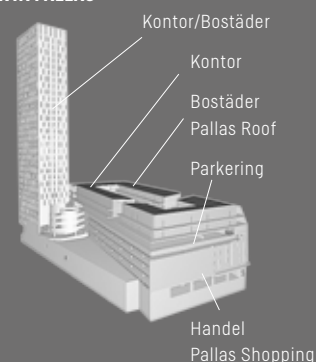
NYA KUNDSTRÅK I CENTRUM

- 1 Pallas
- 2 Hallbergsplatsen
- 3 Resecentrum/stationen
- 4 Stora Torget
- 5 Sandwalls Plats
- 6 Stadsparken
- 7 Busstorget

Befintliga handelsstråk

Nya handelsstråk

NYA PALLAS



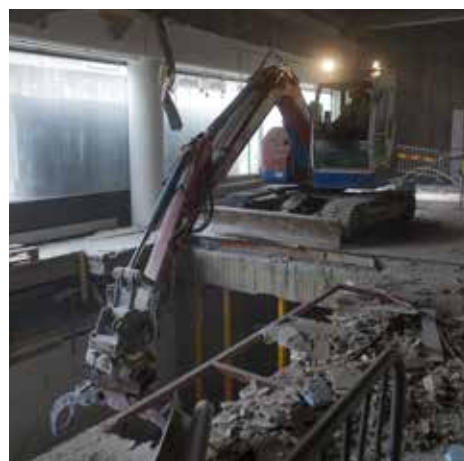
I samarbete rivs det gamla Pallas

En stabil 70-talskoloss i välarmerad betong ger inte med sig i första taget. Den tål både ett visst rivningsarbete och en påbyggnad med ytterligare två våningsplan. Samtidigt. När hela utformningen av den kommersiella delen av Pallas huset nu görs om innebär det bland annat att väggar tas bort och håltagning görs för nya installationer.

Kolossen själv vibrerar lite, men verkar i stort sett oberörd av alla ingreppen. Inte ens när den stora byggkranen placerades högst upp på taket hördes mer än en tyst suck. Men för säkerhets skull gjordes en del förstärkningsarbeten där den skulle stå.

Dessutom utförs en del rivningsarbete för att skapa utrymme för att gjuta grunden till det nya höghuset. Det låter fruktansvärt illa och betongdammet yr när olika maskiner tuggar och skär igenom bjälklag och väggar, och för alla dem som arbetar med detta är bra skyddsutrustning a och o.





...och det nya byggs upp

En intensiv byggperiod har inletts. Lite mer än ett år efter det första spadtaget ska både de fyrtio lägenheterna på taket och de nya butikerna vara klara för inflyttning. Aktiviteter pågår överallt, när nästan hundra personer är igång samtidigt. Spindeln i nätet under produktionsfasen är Mats Segerdahl, projektansvarig på Järngrinden.

– När man står högst upp på taket och ser sig omkring blir det uppenbart hur stort det här projektet är. Den stora kranen i mitten lyfter hela tiden upp nytt material, men med god planering tas det också om hand så snart det kommer upp, förklarar han.

Det är ett stort pussel som läggs. Mycket är förberett redan på fabriken för att underlätta monteringen på arbetsplatsen. Skåror och förborrade hål gör att såväl betongelement som delar till trästommen snabbt fogas ihop.

– Men det gäller förstås att alla mått stämmer och att rätt delar levererats.

BRA Bygg i Göteborg har totalentreprenaden för hela Pallas-projektet men varje delpjekt – den kommersiella delen, bostäderna och höghuset – har var varsin platsorganisation.

– Tack vare att det i grunden är ett enda företag samordnar de själva arbetet mellan de tre platsorganisationerna och ser till att inget faller mellan stolarna där ansvarsgränserna möts. Samarbetet mellan oss och BRA fungerar väldigt bra och min uppfattning är att det är en god stämning på hela arbetsplatsen, inklusive alla underentreprenörer. Tidplanen är väldigt kort för ett projekt av den här omfattningen och då krävs det att alla gör sitt och hjälps åt med helheten, säger Mats.

Från byggstart till inflyttning

Som projektansvarig håller Mats i trådarna under hela produktionsfasen och fram till att inflyttningen är avslutad. I mån av tid är han även med i det tidiga skedet, när projekten formas.

– Pallas är ett så stort projekt att det gott och väl tar upp hela min tid just nu, så övriga projekt får mina kollegor ta hand om. Innan Pallas arbetade jag med Asplyckan, som var klart precis när det var dags att sätta fart på allvar med byggnationen här.

Järngrinden har som policy att inte lämna över ansvaret till utomstående under byggfasen utan själva vara involverade i det dagliga arbetet. På så sätt säkerställs att rätt kvalitetsnivå upprätthålls men också att kommunikationen fungerar både till och från arbetsplatsen.

– Vi väljer dessutom våra byggentreprenörer med omsorg och bygger långsiktiga samarbeten. På så sätt skapar vi ett ömsesidigt engagemang som resulterar i fina projekt och nöjda slutkunder.





Vi blir hyresgäster hos oss själva

När bostadsköpare och butiker flyttat in vid årsskiftet 2016/2017 återstår en del av Pallasfastigheten att färdigställa – en kontorsdel mot Hallbergsplatsen. Hit kommer Järngrinden att flytta sin verksamhet under våren 2017.





Pallaskomplexet blir något av ett flaggskepp för Järngrinden och då ska vi självklart också ha vårt kontor där. Vi ser fram emot att få flytta in i lokaler som vi själva utformat och som därmed blir helt anpassade till vår organisation och vår verksamhet. Med fokus på design och kvalitet vill vi skapa en harmonisk arbetsmiljö för våra medarbetare och en kreativ mötesplats för kunder och samarbetspartners. Ytterligare en stor fördel är det centrala men ändå lättillgängliga läget.



Ett spontant *beslut*

Lisa och Christer Johansson hade inte alls tänkt köpa lägenhet. Den där höstdagen 2014 skulle de bara gå en promenad runt Borås centrum i det soliga höstvädret för att titta på fasadmålningarna som gatukonstnärerna gjort till konstfestivalen No Limit street art. Men när de kom tillbaka till bostaden hade de med sig ett lägenhetskонтракт på en trerummare i Asplickan.

Flyttlasset gick 150 meter

I elva år hade Lisa och Christer bott i det så kallade Arlahuset, ett stenkast nedför gatan från Asplickan räknat. Några planer på att flytta fanns inte. Lägenheten var rymlig och läget perfekt.

Men så kom den där höstpromenaden. På vägen passerade de Fastighetsbyråns kontor och såg att de hade öppet hus om Asplickan.

– Varför inte titta lite, sa vi till varandra. Så vi gick in. Efter en liten stunds väntan fick vi prata med mäklaren som visade vad som fanns kvar. Och vi föll direkt för en trea i markplan med en liten uteplats till. Så där och då bokade vi oss för den, berättar Lisa.

När de kom tillbaka hem efter promenaden var det fortfarande varmt och soligt.

– Vi satte oss på vår balkong och tittade på varandra. Jag sa, undrar vad vi tycker i morgon om det här. Men morgonen kom och vi var fortfarande lika nöjda med vårt beslut.

Den befintliga lägenheten var en hyresrätt så det var bara att säga upp kontraktet och flytta ut.

– Lägenheten lämnade vi redan i början av 2015, sedan bodde vi i vårt torp i nio månader innan det blev dags för inflyttning.

Bra beslut

Sedan den 24 november 2015 har de bott i sin nya lägenhet och båda trivs precis så bra som de hade räknat med.

– Det spontana beslutet vi tog var helt rätt och det är roligt att än en gång ha fått nytt och fräscht omkring oss. Några egna val har vi gjort – innerdörrarna, garderober med skjuddörrar upp till tak i hallen samt en pyrolysugn. I övrigt har vi standardutrustningen i kök och badrum.

Trafiken utanför har de inte ont av.

– Vi har ju bott i kvarteret tidigare så vi visste hur det var. Men inne i lägenheten är det helt tyst när fönstren är stängda. I vår gamla lägenhet hördes det betydligt mer, både utifrån och från de övriga hyresgästerna i fastigheten.

Grannarna i Asplickan har de än så länge mest bara hejat på.

– Vi lär väl se mer av varandra framåt våren och sommaren när alla är utomhus i större omfattning. Då ser vi också fram emot att kunna utnyttja vår lilla uteplats.

” *Det spontana beslutet vi tog var helt rätt.*





Pågående projekt



Tillgången till attraktiva bostäder och kommersiella lokaler är en framgångsfaktor och ett allt viktigare instrument för den framtida samhällsutvecklingen. Järngrinden verkar för att på affärsmässiga grunder bygga och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder och kommersiella lokaler.

Just nu pågår och planeras flera byggprojekt på olika håll i landet. På de följande sidorna kan du läsa mer om våra pågående nybyggnadsprojekt.



B O R Å S

Pallas Kommersiellt

En modern galleria, fylld med köplust

2011 vann Borås utmärkelsen Årets stadskärna utifrån det förbättringsarbete som då redan gjorts i centrum. Nu tillför vi ytterligare shoppingkvaliteter till en stad som sedan århundraden tillbaka har handeln i generna. Fastigheten Pallas ligger mitt i hjärtat av Borås och ägs av Järngrinden och Cernera.

Pallashuset byggdes ursprungligen som ett Domusvaruhus och stod klart 1971. Helt i tidens anda byggdes det i betong och inrymde två stora våningsplan. Fastigheten har därefter byggts om invändigt flera gånger

Efter flera års omfattande planeringsarbete genomför vi nu en total upprustning och ombyggnad för att skapa en attraktiv och luftig galleria där en inköpsrunda blir en del av en större upplevelse.



Attraktivt utbud

Pallas ligger längs med ån Viskan men tidigare har det inte märkts av inne i fastigheten. Den nya planlösningen öppnar upp fastigheten i alla riktningar. Genom att tänka nytt kring hela utsidan blir även Pallashuset en del av den omfattande upprustning av området närmast Viskan som genomförts under senare år.

Butiksytan kommer att omfatta 11 000 kvm och i nuläget har H&M, Åhléns, Cervera, Joel Jolina, Rituals och Hjärterum tecknat avtal om nya lokaler. Diskussioner pågår även med ytterligare intressenter för att få en attraktiv mix av butiker och upplevelser i Pallashuset. I planerna ingår även lokaler för restauranger och kontor samt en total upprustning av det parkeringsdäck i tre plan som finns ovanför butikerna.

Pallashuset stängdes den 1 februari 2016 och under några intensiva månader ska nu nya butiksytor skapas för hyresgästerna.

PROJEKTFAKTA

Butiksytor: 11 000 kvm

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter, Stockholm och Tengbom Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Cernera Fastigheter 50 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: BRA Bygg

B O R Å S

Pallas Roof

Pallashuset i centrala Borås är ett annorlunda bostadsprojekt. Högst upp i fastigheten, ovanpå parkeringsdäcken, byggs två våningsplan med 40 nya bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter kommer att ligga högre än takåsarna på de omkringliggande husen, varför utsikten över staden och Stadsparken blir helt unik.

Boende med extra allt

Lägenheterna får en genomgående hög standard både när det gäller ytskikt och utrustning. Dessutom får varje lägenhet en stor och rymlig balkong.

Försäljningssuccé

När försäljningsarbetet inleddes i september 2015 var intresset stort. På bara några veckor såldes alla lägenheter, vilket överträffade alla förväntningar. Inflyttning planeras till senhösten 2016.





PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 40 bostadsrätter

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter, Stockholm och Tengbom Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 50 %, Cernera Fastigheter 50 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: BRA Bygg



H A L M S T A D

Tegelbruket

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart planerar vi för byggstart av 330 hyresrätter under våren 2016. Projektet har flyttats framåt i tiden jämfört med vad som ursprungligen planerades på grund av förseningar i bygglovsprocessen.

Samarbete med Gekås AB

Projektet är utvecklat av Järngrinden och har avyttrats till Gekås AB som blir långsiktig tagare och förvaltare av hyresfastigheterna efter färdigställandet.

Bostäder med hög miljöprofil

Bostadsområdet Tegelbruket kommer att bestå av tre byggnader på vardera sexton våningar. Lägenheterna får en hög miljöprofil, de byggs bland annat för att klara en energianvändning som ligger under 60 kW per kvadratmeter och år. Utöver lägenheterna byggs 5 000 kvm kommersiella ytor för förskola, livsmedelsbutik och annan närservice.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 330 hyresrätter

Kommersiella ytor: 5 000 kvm

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Planerad byggstart: 2016

Byggentreprenör: Tornstaden





V A R B E R G

Brearedslyckan

Strax utanför Varbergs centrum, nära havet, byggs Brearedslyckan i två etapper. Området ligger i direkt anslutning till Marmorlyckan, där Järngrinden och Mjögäddan planerar för ytterligare byggnation.

Ett etapp är en påbyggnad av en tidigare saluhall vid Breareds torg med 35 lägenheter. Saluhallen planeras att byggas om till en friskvårdsanläggning. Brearedslyckans första etapp såljestartades i februari 2016 och samtliga lägenheter är reserverade. Byggstart sker senare under 2016 och parallellt inleds då försäljningen av de 43 lägenheterna i etapp två.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 35 + 43 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjögäddans Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2016



Ö R E B R O

Gripen

Järngrinden och Mjöbäcks Entreprenad har vunnit en markanvisningstävling i Örebro i området Södra Ladugårdsängen. Här kommer vi att bygga 136 lägenheter i två etapper. Etapp ett säljstartas våren 2016 med planerad byggstart senare under året. Försäljningen av lägenheterna i etapp två inleds under hösten 2016.

Utvecklingen av Södra Ladugårdsängen påbörjades 1992 i samband med bostadsmässan Bo92. Redan då planerades för ett hållbart bostadsområde med en hög miljöprofil. Samma tankar präglar nu vårt arbete med den fortsatta utvecklingen av området.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 84 + 52 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2016



B O R Å S

Trasten

I ett äldre bostadsområde i Villastaden i Borås byggs 19 rymliga bostadsrättslägenheter i kvarteret Trasten. Efter flera överklaganden under planprocessen har vi fått skjuta fram projektstarten, men under hösten 2015 inleddes rivningsarbetet av de tidigare byggnaderna och våren 2016 påbörjas byggandet.

Det centrala men ändå lugna läget är attraktivt liksom den höga kvaliteten på bostäderna. När försäljningen inleddes i slutet av 2015 såldes huvuddelen av lägenheterna på några få dagar.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 19 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggstart: 2015

Byggentreprenör: Wästbygg



U L R I C E H A M N

Ärlan

I centrala Ulricehamn byggstartade vi 14 lägenheter i kvarteret Ärlan under 2014. Efter ett sent överklagande avbröts byggnationen men efter en mindre justering, där två lägenheter togs bort, beviljades nytt bygglov för 12 lägenheter i början av 2016.

Kv Ärlan har ett fint läge nära till shopping, stadsliv och kultur samt med gångavstånd till restauranger, strandpromenad och båtliv.

Projektet genomförs i samarbete med Stadsporten.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 12 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %,
och Stadsporten 50 %

Ursprunglig byggstart: 2014

Byggentreprenör: ByggArvid



Kommande projekt

Här hittar du projekt som just nu planeras. Projekten omfattar allt från spektakulära byggnader på höjden till mindre naturnära bostadsområden och förtätningsprojekt. Läs mer om projekten och var de befinner sig i planeringsprocessen på vår hemsida.

B O R Å S

Pallas Höghus

Upprustningen av Pallasfastigheten i Borås är uppdelad i tre etapper. Två av dem beskrivs på sidorna 34 – 37. Den tredje och sista etappen är nybyggnation av en fristående fastighet på 33 våningar i direkt anslutning till den befintliga byggnaden.

I höghuset planeras för både kommersiell yta och bostäder. En del planarbete återstår innan arbetet med försäljning och uthyrning kan inledas. Grundläggningen för höghuset genomförs under 2016 i samband med övriga arbeten i Pallas-huset men byggstart i övrigt sker sannolikt under 2017.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 170 bostadsrätter

Arkitekt: Alessandro Ripellino Arkitekter, Stockholm och Tengbom Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Cerner Fastigheter 50 %

Planerad byggstart: 2017





KUNGSBACKA

Särö

Järngrinden har i samarbete med Mjölåbåks Entreprenad vunnit en markanvisningstävling, utlyst av Kungsbacka kommun. Markanvisningen gäller Särö centrum där kommunen nu planerar för en genomgående upprustning.

Vi planerar för 83 lägenheter, fördelat på bostadsrätter och hyresrätter. Detaljplanearbetet pågår sedan början av 2015 och målet är att ha en lagakraftvunnen detaljplan under andra kvartalet 2016.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 53 bostadsrätter och 30 hyresrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 1/3,
Mjölåbåks Entreprenad 1/3,
Hundra fastigheter 1/6 och Kosen 1/6

Planerad byggstart: 2017



B O R Å S

Bergdalen

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Ytterligare tre grannfastigheter förvärvades under 2014. Tanken är att de befintliga husen ska rivas för att ge plats åt ett nytt bostadskvarter med 80 lägenheter.

Hösten 2014 bjöds tre arkitektfirmor in till en charette. Syftet var att förutsättningslöst och i samråd titta på kvarterets möjligheter. Varje arkitektfirma fick sedan lämna in ett förslag till utformning. Vi har därefter valt att gå vidare med det förslag som Semrén & Månsson utformat. Detaljplanearbetet pågår.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 80 bostadsrätter

Arkitekt: Semrén & Månsson, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2017



V A R B E R G

Marmorlyckan

Under 2012 utlyste Varbergs kommun en markanvisningstävling för en tomt på Marmorgatan. Det vinnande förslaget, Marmorlyckan, lämnades in gemensamt av Järngrinden och Mjöbäcks Entreprenad.

Färdigbyggt kommer kvarteret att innehålla 170 lägenheter fördelade på bostäder såväl av radhustyp som traditionella flervåningshus. Även upplåtelseformerna varierar inom kvarteret. Området kommer att utformas med ett tydligt miljöfokus. Husen byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och bland annat kommer de att förses med solpaneler.

Detaljplanearbetet inleddes i ett högt tempo eftersom framför allt Varbergs kommun ville få en snabb hantering. Tyvärr kom andra intressen emellan och planarbetet stoppades under 18 månader medan en ny sträckning av den intilliggande järnvägen utreddes. Vår förhoppning är att en ny detaljplan kan bli klar under 2016.

Marmorlyckan genomförs i samarbete med Mjöbäcks Entreprenad.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 85 bostadsrätter och 85 hyresrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %, Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Planerad byggstart: 2017



G Ö T E B O R G

Östra Kålltorp och Angered

Järngrinden har sedan flera år tillbaka option på marktilldelning för bostadsbyggande i såväl Angered som Östra Kålltorp i Göteborg. I Angered planerar Järngrinden för 20 bostäder och i Östra Kålltorp planeras för 50 bostäder. Planprocessen pågår i båda områdena.

Båda projektbilderna på denna sida visar projektet i Östra Kålltorp.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter:

Östra Kålltorp 50 bostadsrätter
och Angered 20 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Planerad byggstart: 2017



B O R Å S

Saturnus

Mitt i Borås planerar vi för en påbyggnad av en befintlig kontorsfastighet med två alternativt tre våningsplan. Lägenheterna får ett mycket fint läge och utsikt över stora delar av centrum. Arbetet med en ny detaljplan pågår men är fortfarande i ett tidigt skede.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 40 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %



B O R Å S

Hästhoven

Sedan flera år tillbaka äger vi en tomt på stadsdelen Bergsäter i Borås. Ursprungligen förvärvades den för att ge möjlighet till en utbyggnad av en intilliggande kontorsfastighet, som Järngrinden också äger. Den utbyggnaden är inte längre aktuell, därför har vi ansökt om en detaljplaneändring för att få möjlighet att bygga bostäder där i stället.

Detaljplanearbetet har inletts och utredningar om buller och geotekniska förutsättningar har genomförts.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 45 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %



B O R Å S

Hugin

Detaljplanearbetet pågår för att bygga 60 lägenheter på en parkeringsplats i kvarteret Hugin mitt i Borås. Utredningar kring buller och geoteknik har utförts liksom förundersökningar för att förvissa oss om att byggplanerna är genomförbara. Hugin är ett samverkansprojekt med Cernera och Jofast.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 60 bostadsrätter

Arkitekt: Tengbom Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 37,5 %, Cernera Fastigheter 37,5 %, Jofast 25 %

Planerad byggstart: 2017



FALKENBERG

Södra Åstranden

Sedan flera år tillbaka äger Järngrinden och Ekängengruppen tillsammans en fastighet vid Södra Åstranden i Falkenberg. Här finns idag en uthyrd logistikfastighet om 27 000 kvm som parterna förvaltar gemensamt.

Planen vid förvärvet var att bygga en helt ny stadsdel med ett stort antal bostäder. Falkenbergs kommun har ställt sig positiv men Länsstyrelsen i Hallands län har satt stopp för en förändring i nuvarande detaljplan med hänvisning till bullernivån från det intilliggande varvet.

Den förändring av plan- och bygglagen samt miljöbalken som togs av riksdagen 2014 kommer sannolikt att underlätta för bostadsbyggande även på platser där bullernivån tidigare satt stopp.

Ändringarna i den kommande detaljplanen kan då innebära ett tillstånd att projektera och bygga 800 – 900 bostäder på Södra Åstranden. Av dessa planerar Järngrinden att bygga 150 bostäder tillsammans med vår samarbetspartner Ekängengruppen och därefter eventuellt överlåta resterande byggrätter på externa intressenter.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 150 bostadsrätter

Arkitekt: Niels Torp Arkitekter, Oslo

Projektägare: Järngrinden 50 %, Ekängengruppen 50 %



H A L M S T A D

Tegelbruket II

I direkt anslutning till det område där vi nu påbörjar byggandet av 330 hyresrätter har Järngrinden förvärvat ytterligare 100 000 kvm mark. Här planerar vi för fler bostäder. Begäran om ändring av detaljplan kommer att lämnas in under 2016.

U L R I C E H A M N

Bogesund

I området Bogesund i Ulricehamn planerar Järngrinden samarbete med HusArvid att uppföra 12 radhus. Detaljplanearbetet är i ett tidigt skede.

B R Ä M H U L T

Dammkullevägen

På Dammkullevägen i nära anslutning till gamla Brämhult planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid byggnation av 16 radhus/villor.



PROJEKTFAKTA

Projektägare: Järngrinden 100 %

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 16 radhus

Projektägare: Järngrinden 34 %, HusArvid 33 %, Exander Holding 33 %

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 13 radhus

Projektägare: Järngrinden 50 %, HusArvid 50 %

U L R I C E H A M N

Australien

Planprocessen pågår för kvarteret Australien i Ulricehamn. Här planerar Järngrinden och Stadsporten för 25 lägenheter samt en kommersiell del.

Detaljplanearbete pågår.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 25 bostadsrätter

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %, Stadsporten 50 %

Färdigställda projekt



Vårt första egenutvecklade bostadshus – kvarteret Valhall i centrala Borås – stod klart för inflyttning hösten 2007. Parallellt pågick byggandet av de fyra kvarteren i Söderstaden i Kungsbacka. Sedan dess har vi färdigställt attraktiva bostäder och kommersiella fastigheter runt om i Västsverige.

B O R Å S

Asplyckan

Den 28 maj 2014 togs det första spadtaget till Asplyckan i centrala Borås. Namnet kommer från ett landeri som låg på platsen fram till 1970-talet, då det revs. Nu står det tre lamellhus här med 60 fina och stadsnära lägenheter där köparna flyttade in i november 2015.

Asplyckan är ännu ett gott exempel på hur vi genom vårt utvecklingsarbete tar tillvara en tomts fulla potential och skapar en boendemiljö utöver det vanliga. Utanför dörren finns hela Borås utbud av shopping, kultur och nöjesliv.

En detalj som förhöjer kvalitetskänslan är den konstnärliga utsmyckningen av fasadens sockel. Ett mönster i form av jättelöv är ingjutet i betongelementen. Lövdekoren fortsätter sedan upp längs väggarna och på de avskärmningar av glas som vetter ut mot gatan. Fasadskulptur kallar vi utsmyckningen och såvitt vi känner till är vi ensamma i Borås om den satsningen.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 60

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %,
Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Byggstart: 2014

Byggentreprenör: Tornstaden





M Ö L N D A L

Mathildeberg

I Krokslätt, beläget i sluttningarna mellan Guldheden och Mölndal, har Järngrinden uppfört 146 moderna lägenheter. Mathildeberg byggdes i tre etapper mellan 2010 och 2014.

Inom fastigheten ryms också parkeringsgarage, butikslokal och boendebonus i form av en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal. Byggnaderna disponeras med en längre del mot Gärdegatan och utsikten mot Mölndals dalgång i öster och lägre flyglar med varierande höjd med radhus/lägenheter mot väster och Krokslätt parkstad.

Mathildeberg bjuder på ett attraktivt boende med genomtänkt arkitektur. Läget är fördelaktigt med bra kommunikationer och närhet till bland annat flera matbutiker och vårdcentral.

P R O J E K T F A K T A

Antal lägenheter: 146 bostadsrätter

Byggperiod: september 2010 – april 2014

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg





B O R Å S

Kolibrin

Kolibrin är ett fint exempel på modernt, småskaligt byggande som passar väl in i en omgivning från en helt annan tidsepok. De 14 lägenheterna ligger på bekvämt gångavstånd till centrala Borås men ändå i ett tyst och lugnt bostadsområde.

Lägenheterna, som håller en hög standard, var mycket eftertraktade. Inflyttning skedde i juni 2014.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 14 bostadsrätter

Antal garageplatser: 11

Byggperiod: juni 2013 – juni 2014

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggtreprenör: Wästbygg



B O R Å S

Trandareds backe

Trandareds Backe stod klart under våren 2013 och var då slutsålt sedan länge. Trandared är en attraktiv stadsdel med all tänkbar service runt hörnet liksom ett av Borås största friluftsområden.

Under 2014 blev det klart att huset klarat den miljöcertifiering, Miljöbyggnad Silver, som det projekterades för. Det innebär låg energianvändning men också att höga krav på luftkvalitet, tysta lägenheter och sunda material uppfyllts.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 44 bostadsrätter

Antal garageplatser: 20

Byggperiod: augusti 2012 – maj 2013

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg



V A R B E R G

Lorensberg

Mitt i Varberg har vi uppfört 160 lägenheter under en treårsperiod. Det centrala läget har ställt stora krav på planering och logistik under produktionstiden. Dessutom har 53 000 kbm berg sprängts bort för att bereda plats för ett stort parkeringsgarage med över 600 parkeringsplatser.

Varberg är en växande stad med stor inflyttning och lägenheterna sålde slut relativt omgående.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 160 bostadsrätter

Parkeringshus: 638 p-platser

Byggperiod: september 2010 – juli 2013

Arkitekt: Fredblad Arkitekter, Halmstad

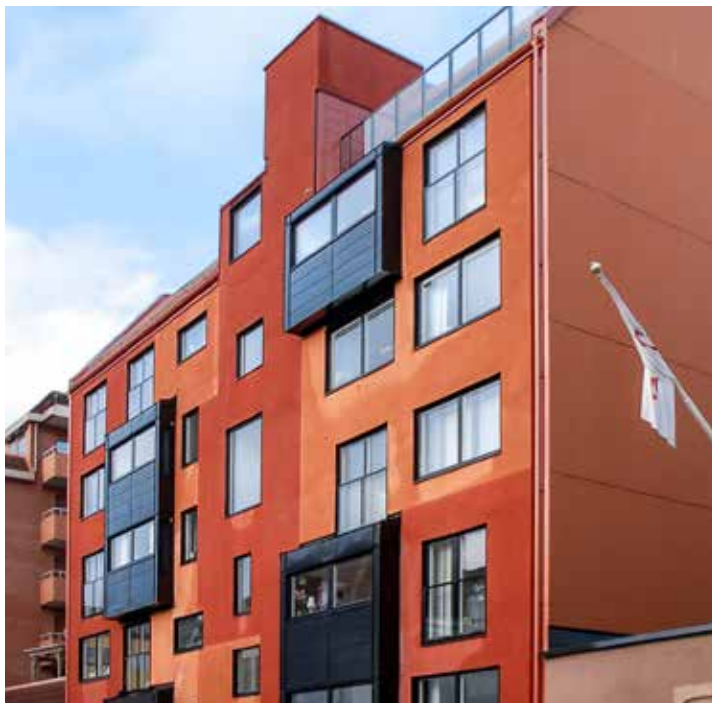
Projektagare: Järngrinden 50 %, Mjöbäck's Entreprenad 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg



B O R Å S

Borgen



Mitt i Borås, ett kvarter från Stora torget, ligger Borgen. Med starka roströda nyanser på fasaden och mörka fönsterpartier syns huset tydligt samtidigt som det harmonierar väl med den kringliggande äldre bebyggelsen.

Det centrala läget var den stora intresseväckaren när lägenheterna först började säljas med den höga boendestandarden som avgörande faktor. I Borgen samsas såväl äldre som sålt sin villa som yngre familjer som valt bort villalivet för att bo mitt i staden.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 30 bostadsrätter

Parkeringsgarage: 35 p-platser

Byggperiod: maj 2010 – juni 2011

Arkitekt: QPG Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %, CA Fastigheter 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg

B O R Å S

Söderport



På Borås paradgata Allégatan har Söderport uppförts. Hela fastigheten är utformad för en kvalitetsmedveten målgrupp med hög standard på lägenheterna. I huset finns också en spaavdelning med bubbelpool och bastu samt en gemensam solterrass.

I husets entréplan finns en liten saluhall, specialiserad på delikatesser från när och fjärran.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 33 bostadsrätter

Parkeringsgarage: 35 p-platser

Byggperiod: april 2011 – januari 2013

Arkitekt: GAJD arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 50 %, Gota Media 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg

KUNGSBACKA

Söderstaden

Söderstaden är ett av våra största projekt med 331 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Tre av husen innehåller bostadsrätter medan det fjärde består av hyresrätter.

Med Söderstaden fick Kungäbacka ett helt nytt bostadsområde i en mycket attraktiv del av staden – centralt men ändå i lugna omgivningar alldeles intill Kungäbackaån. Söderstaden tilldelades Kungäbacka kommuns arkitekturpris 2010.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 252 bostadsrätter, 79 hyresrätter

Byggperiod: augusti 2006 – juni 2010

Arkitekt: Liljevall Arkitekter, Göteborg

Projektägare: Järngrinden 1/3, Mjöbäcks Entreprenad 1/3, AB Hundra 1/6, AB Kosen 1/6

Byggentreprenör: Wästbygg



BOLLEBYGD

Eken



I Bollebygd, mellan Borås och Göteborg, har Järngrinden uppfört 27 bostadsrättslägenheter. Bollebygd har vuxit under en lång rad år men främst är det enfamiljshus som har byggts tidigare. Efterfrågan var därför stor på lägenheter.

Lägenheterna är byggda enligt byggtreprenören Wästbyggs konceptusmodell. Det innebär att prisnivån relativt sett kunde hållas nere utan att ge avkall på boendestandard och kvalitet. Husen är också byggda för effektiv energianvändning, vilket bidrar till låga boendekostnader över tid.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 27 bostadsrätter

Byggperiod: april 2006 – dec 2007

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggtreprenör: Wästbygg

YTTERBY

Eklunden



Ytterby är ett samhälle strax väster om Kungälv nära havet. Här har Järngrinden uppfört bostadsrätter i form av enplans radhus som smälter in i ortens övriga småskaliga bebyggelse.

De ljusa och fräscha radhusen har uteplatser i två väderstreck. För de boende finns även tillgång till relaxrum med bastu samt hobbyutrymmen.

PROJEKTFAKTA

Antal lägenheter: 20 bostadsrätter

Byggperiod: maj 2008 – juni 2009

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggtreprenör: Mjöbäck's Entreprenad

B O R Å S

Tuppen

Precis intill Borås största park, Annelunds-parken, ligger Tuppen på en tyst och lugn återvändsgata. Centrala Borås ligger några få kvarter bort liksom Kulturhuset med teater, bibliotek och konstmuseum.

Från de översta våningsplanen kan man se ut över stora delar av Borås. Här finns också lite större möjlighet till utevistelse på de väl tilltagna balkongerna. Huset är väl disponerat och lägenheterna ljusa och fina.

P R O J E K T F A K T A

Antal lägenheter: 26 bostadsrätter

Byggperiod: maj 2008 – juni 2009

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare:

Järngrinden 50 %, Mjöbäcks Entreprenad 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg



B O R Å S

Valhall

Den ursprungliga tegelbyggnaden uppfördes 1880, som en av många syfabriker i textilstaden Borås. Sömnad bedrevs också innanför väggarna i nästan hundra år. Efter en brand 1998 revs huset för att ge plats åt nya fina bostadsrätter.

Modernt och fint på insidan men exteriört behölls mycket av den gamla stilen. Bland annat byggdes fasaden upp av tegel och fönstren mot gatan fick den ursprungliga välvda formen. Valhall är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt.

P R O J E K T F A K T A

Antal lägenheter: 14 bostadsrätter

Byggperiod: april 2006 – dec 2007

Arkitekt: Molén Arkitekter i Lund

Projektägare: Järngrinden 50 %, Borås Fastighetsförvaltning 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg



B O R Å S

Minerva



Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johanstilen. Karl-Johanstilen var den byggnadstyp som fastställdes i 1830 års stadsplan efter Borås sista stadsbrand.

Fastigheten har genomgått en totalrenovering men med huvudsakligen bibehållen exteriör. Ytterligare ett våningsplan har byggts till på en del av fastigheten. Vid renoveringen gjordes även invändiga anpassningar till fastighetens hyresgäster, Machuset/Macstore och Gastronomi 11.

PROJEKTFAKTA

Butiks- och kontorslokaler: totalt ca 900 kvm

Renoveringsperiod: maj 2012 – nov 2012

Arkitekt: DTH Arkitekter, Borås

Projektägare:

Järngrinden 50 %, Cernera Fastigheter 50 %

Byggentreprenör: Wästbygg

B O R Å S

Hästhoven



Under hösten 2005 inleddes byggnationen av ett nytt och modernt huvudkontor för Wästbyggkoncernen på Bergsäter i Borås. Sommaren därpå skedde invigningen i samband med företagets 25-årsjubileum.

Fastigheten kvarstår i Järngrindens ägo efter den avyttring av Wästbygg AB som skedde under 2013. Hyresgäst är även fortsättningsvis Wästbyggkoncernen i sin nuvarande form.

PROJEKTFAKTA

Kontorsfastighet: 1 330 kvm

Byggperiod: nov 2005 – juni 2006

Arkitekt: Creacon Arkitekter, Borås

Projektägare: Järngrinden 100 %

Byggentreprenör: Wästbygg

Årsredovisning och koncernredovisning för *räkenskapsåret 2015*

<i>Innehåll:</i>	sid
Kommentar från styrelseordförande	67
Förvaltningsberättelse.....	68
Resultaträkning koncernen.....	71
Balansräkning koncernen.....	72
Kassaflödesanalys koncernen.....	74
Resultaträkning moderbolaget	75
Balansräkning moderbolaget.....	76
Kassaflödesanalys moderbolaget.....	78
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	79

Järngrinden AB *Org nr 556645-7221*

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp
i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Större volymmer och ökad lönsamhet framöver

2015 var ett bra år för Järngrinden och hela verksamheten. Efter att ha suttit fast i segdragna processer kring detaljplaner och bygglov började det röra sig på allvar under 2015, vilket är glädjande. Generellt är det dock så att hela byggsektorn hämmas av att det tar alldeles för lång tid att gå från planering till handling, men tyvärr är det inte något vi själva råar över.

Vi ser nu fram emot att gasa på. Projektportföljen har fortsatt att utvecklas positivt under året som gått och bolaget planerar för en stor produktionsvolym under de kommande åren. För att kunna hantera den på bästa sätt har organisationen stärkts under året och vi har lyckats väl med de rekryteringar som gjorts.

Med fina projekt på gång och kvalificerade medarbetare på alla poster ser framtiden mycket positiv ut för Järngrinden. Vi ser också en fortsatt intressant utvecklingskurva framför oss. På marknaden finns gott om projekt att arbeta vidare med och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. Någon avmattning finns heller inte i sikte. Vi kan därför förvänta oss fortsatta volymökningar och en god lönsamhet under de kommande åren.

Ulf Öjerklint, styrelseordförande



Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Järngrinden AB bildades 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.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Patrik Ivarsson.

Koncernstruktur

Bolaget äger 100 % i Järngrinden Fastighets AB, 556872-7860 och 100 % i Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi redovisar för 2015 en omsättning i koncernen på 88,4 mkr (109,1 mkr) och ett resultat på 25,3 mkr (-8,3 mkr).

För att få en mer rättvisande jämförelse mellan åren speglar kärnverksamheten i dotterbolaget, Järngrinden Projektutveckling AB, bättre rörelsen under året. Järngrinden Projektutveckling AB redovisar en omsättning på 82,9 mkr (106,8 mkr) och ett resultat på 32,9 mkr (3,0 mkr). Den negativa differensen mellan resultatet i kärnverksamheten och resultatet på koncernnivå utgörs i huvudsak av nedskrivningar i intressebolaget Auto 7H Holding AB samt värdepapper om sammanlagt -6,1 mkr (-6,1 mkr), goodwill-avskrivningar i koncern om -4,0 mkr (-4,0 mkr) samt positivt resultat från vindkraftsproduktion 3,0 mkr (0,7 mkr).

Projektutvecklingsrörelsen, Järngrinden Projektutveckling AB

Inom projektutvecklingsverksamheten, som är ett affärsområde inom Järngrindenkoncernen, har vi under 2015 varit fortsatt fullt sysselsatta med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, planera för befintliga projekt samt med uthyrningsarbete.

Under året har bolaget nyanställt tre personer – två projektledare och en marknadsansvarig – för att möta den ökade produktionen.

Marknaden har under 2015 varit fortsatt stark med stor efterfrågan på bostäder. Under året har produktionsstart skett av två projekt om totalt cirka 60 bostäder. Koncernen hade per 2015-12-31 inga bostadsrätter i eget lager (1 st). Under 2015 har koncernen tillskapat sig byggrätter om ytterligare cirka 540 bostäder (170 bostäder) i hel- eller delägda projekt.

Under året har vi arbetat aktivt med att delta i olika markanvisningstävlingar. Vi har i samarbete med Mjölbackens Entreprenad AB vunnit en markanvisning på Södra Ladugårdsängen i Örebro. Det handlar om att uppföra cirka 130 lägenheter. Detaljplanen är klar och försäljningsstart planeras till våren 2016 med planerad byggstart under hösten 2016.

Vi inväntar även ytterligare besked om markanvisningstävlingar på flertalet orter.

Avtal tecknades med Kungshus Fastighetsförvaltning AB i Kungsbäcks om försäljning av Fastighets AB Söderstaden i Kungsbäcks innehållande en hyresfastighet med 79 lägenheter samt lokaler. Fastighets AB Söderstaden ägs av Solidhus i Kungsbäcks AB som ägs till 33 procent av Järngrinden Projektutveckling AB. Järngrindens andel av reavinsten uppgår till 22 mkr.

I Varberg har vi av Mjölbackens Entreprenad AB förvärvat 50 procent av projektet Brearedslyckan. Förvärvet innebär att vi tillsammans planerar för 75 lägenheter vilka kommer att börja byggas under hösten 2016. I samband med denna affär köpte Mjölbackens Entreprenad AB in sig till 50 procent i vårt projekt Bergdalen i Borås. Här planerar vi att tillsammans uppföra cirka 80 lägenheter. Detaljplanearbete pågår.

Under 2012 vann Järngrindens och Mjölbackens Entreprenads gemensamma förslag "Marmorlyckan" en markanvisningstävling i Varbergs om 170 lägenheter. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft innan sommaren 2016. Förhoppningen är att försäljningen av bostäderna ska kunna starta under hösten 2016 med planerad byggstart under första hälften av 2017.

Projektet Pallas (Åhlénshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Järngrinden Projektutveckling AB och Cerner Fastigheter AB. Om- och tillbyggnationen av huset startade i augusti 2015 efter att detaljplanen vunnit laga kraft i slutet av 2014. Ombyggnation sker nu av hela den kommersiella delen till en attraktiv galleria med invigning planerad till december 2016. Tillbyggnationen avser uppförande av 40 attraktiva bostadsrätter på taket till Pallashuset. Alla lägenheter är sålda. Ytterligare cirka 170 lägenheter planeras inom Pallasprojektet genom byggnation av Pallas-tornet om trettiofyra våningar. För tornet pågår arbete med detaljplan för att i första hand lösa frågor avseende ljudnivåer.

Byggnationen av Kv Asplickan i Borås som omfattar 60 bostadsrätter slutfördes under hösten 2015 och samtliga lägenheter var sålda innan inflyttningen i november. Projektet samägdes med Mjölbackens Entreprenad.

För projekt Tegelbruket i Halmstad träffades i slutet av 2014 en överenskommelse med Gekås i Ullared. Genom ett forward funding-upplägg förvärvar Gekås de cirka 330 hyresrätterna i tre höghus med 16 våningar samt cirka 5 000 kvm kommersiella ytor. Projektvolymen uppgår till cirka 750 mkr. Byggstart är planerad till maj 2016.

Detaljplanen för projekt Trasten i Borås som överklagats till Länsstyrelsen vann laga kraft i slutet av 2015. Projektet omfattar 19 bostadsrätter och byggstart planeras till våren 2016. 16 av projektets lägenheter är sålda.

I Ulricehamn startades i början av 2015 byggnation av 14 bostadsrätter i Kv Ärlan. Samtliga bostadsrätter var sålda under 2014. Efter byggstart överklagades bygglovet och Länsstyrelsen beslutade om inhibition av bygglovet. Byggnationen har under hela året varit stoppad till följd av överklaganden av nya bygglov och med inhibition från Länsstyrelsen som följd. Ännu en ny ansökan om bygglov

lämnades in strax innan årsskiftet och har i början av 2016 vunnit laga kraft. Byggnationen beräknas nu kunna starta om under våren 2016. Till följd av överklaganden har antalet lägenheter tvingats minska från 14 till 12.

Fastigheter

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter uppgår per 2015-12-31 till 0 mkr (0 mkr) och i koncernen till 225,9 mkr (201,1 mkr).

Miljöpåverkan

Koncernen

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

Flerårsjämförelse

Uppgifter i flerårsöversikten har ej räknats om vid övergång till K3-regelverket, med hänvisning till K3 p 35.3 och 35.32.

Koncernen (tkr)	2015	2014	2013*	2012	2011
<i>Nettoomsättning:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	776 144	1 096 746	1 169 268
- fastighetsutveckling/-förvaltning	83 079	108 049	237 955	30 625	22 992
- produktion vindkraft	5 332	1 023	-	-	-
	88 411	109 072	1 014 099	1 127 371	1 192 260
<i>Resultat efter finansiella poster:</i>					
- entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**	-	-	19 337	50 653	41 441
- fastighetsutveckling/-förvaltning	32 840	3 027	35 349	27 094	13 999
- produktion vindkraft	3 002	723	-	-	-
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 527	-10 010	-
- försäljning andelar koncernföretag	-	-	78 080	132 483	-
- värdepappersrörelsen	-4 819	-2 944	1 165	-	-
- övrigt	-1 736	-5 100	-6 593	-4 088	-5 050
	25 267	-8 314	122 811	196 132	50 390
Balansomslutning	429 787	408 503	452 111	895 088	665 265
Redovisat eget kapital	216 378	196 781	230 153	262 711	134 329
Antal anställda***, st	9	7	99	141	164
Soliditet, %	50	48	51	29	20

Nyckeltalsdefinitioner se Not 1.

* Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under "Produktions- och försäljningskostnader" i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under "Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag", ingen påverkan sker i eget kapital.

** Resultat samt omsättning från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31.

*** Redovisade antal anställda avseende 2013 är ett snitt för 8 månader då även uppgift från under året sålda bolag inkluderats. Antal anställda i Järngrindenkoncernen per 2013-12-31 uppgår till 7 stycken.

Förvaltningsberättelse, forts.

Framtida utveckling

Vår ambition är att ha en produktionstakt som över tid ligger på 150 – 250 lägenheter per år. Regionen kring Borås, Göteborg och Halland, där vi i huvudsak är verksamma, är fortsatt expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt hög. Ambitionen är att arbeta över ett något större geografiskt område. Projektet Södra Ladugårdsängen i Örebro är ett exempel på en sådan utvidgning av vårt marknadsområde.

Under 2016 räknar vi med att produktionsstarta runt 600 lägenheter i hel- eller delägda projekt. Det höga antalet är en följd av fördröjda detaljplaner under 2014 och 2015.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med ytterligare cirka 1 000 potentiella byggrätter i olika skeden.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	149 194 177
Beslutad utdelning på extra bolagsstämma 2016-01-21	-12 500 000
Årets resultat	16 918 314
	153 612 491

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

– I ny räkning överförs	153 612 491
	153 612 491



Resultaträkning koncernen

	Not	2015	2014
	1, 2		
Fastighetsutveckling	3	72 241 478	93 249 067
Hysesintäkter		16 169 172	14 601 535
Övriga rörelseintäkter		-	1 221 467
Nettoomsättning		88 410 650	109 072 069
Produktions- och försäljningskostnader	4, 5	-58 047 259	-86 436 902
Administrationskostnader	6	-10 260 693	-11 321 120
Fastighetskostnader	7, 8	-10 941 443	-10 195 981
Rörelseresultat		9 161 255	1 118 066
<i>Resultat från finansiella investeringar:</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	3 314 422	128 006
Resultat från andelar i intresseföretag	10	21 307 830	-3 124 083
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-4 818 809	-2 944 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		448 368	804 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 145 493	-4 296 147
Summa resultat från finansiella investeringar		16 106 318	-9 432 009
Resultat efter finansiella poster	3	25 267 573	-8 313 943
Skatt på årets resultat	12	-450 437	-57 822
Årets resultat		24 817 136	-8 371 765

Balansräkning koncernen

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>			
Goodwill	4	27 692 757	31 712 757
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	7	225 971 931	201 041 469
Byggnadsinventarier	13	923 360	938 170
Vindkraftverk	14	36 575 001	38 115 001
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 669 457	1 980 930
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	20 618 424	4 599 489
		285 758 173	246 675 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i intresseföretag	17	35 694 751	14 039 717
Andra långfristiga värdepapper	18	2 150 000	6 217 809
Uppskjutna skattefordringar	19	6 299 352	6 819 393
Andra långfristiga fordringar	20	1 375 002	6 887 510
		45 519 105	33 964 429
Summa anläggningstillgångar		358 970 035	312 352 245
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager mm:</i>			
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		-	2 875 000
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	21	9 860 467	4 656 685
		9 860 467	7 531 685
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		6 358 732	2 649 206
Fordringar hos intresseföretag		3 871 252	25 917
Aktuella skattefordringar		145 309	764 996
Övriga fordringar	22	14 801 425	22 401 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 292 345	1 273 073
		29 469 063	27 114 704
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar		-	35 000 000
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank	23	31 487 463	26 504 001
Summa omsättningstillgångar		70 816 993	96 150 390
<i>Summa tillgångar</i>		429 787 028	408 502 635

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Skulder och eget kapital</i>	1, 2		
<i>Eget kapital</i>	24		
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		154 716 885	135 119 749
Summa eget kapital		216 378 485	196 781 349
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Skulder till kreditinstitut		151 717 000	158 923 000
Övriga långfristiga skulder		17 400 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		169 117 000	162 923 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	2 646 500	3 672 000
Förskott från kunder		474 417	331 468
Leverantörsskulder		2 866 647	2 311 438
Checkräkningskredit	23	1 272 572	1 023 009
Reverslån		-	25 171 667
Övriga skulder	26	33 847 631	2 176 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	3 183 776	14 112 170
Summa kortfristiga skulder		44 291 543	48 798 286
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		429 787 028	408 502 635
Ställda säkerheter	28	214 212 968	256 567 600
Ansvarsförbindelser	29	113 615 833	99 330 833

Kassaflödesanalys koncernen

	Not	2015	2014
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster inkl. resultat från andelar i koncern och intresseföretag		33 783 507	-1 878 011
Avskrivningar		7 351 123	7 283 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	30	-21 671 089	2 562 349
Erhållen ränta		448 368	804 856
Erlagd ränta		-4 145 493	-4 296 147
Betald inkomstskatt		510 857	-244 463
		16 277 273	4 232 564
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)		-2 328 782	1 036 868
Ökning/minskning kundfordringar		-3 709 526	-1 352 554
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		735 480	78 891 788
Ökning/minskning leverantörsskulder		555 209	86 831
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		21 135 215	-7 116 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 664 869	75 779 485
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 406 966	-57 116 949
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	5 893 246
Investeringar i intresseföretag		-500 000	-1 960 000
Sålda dotterbolag		3 314 422	-
Sålda intressebolag		152 796	128 006
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-751 000	-2 887 510
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		5 512 508	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 678 240	-55 943 207
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		14 400 000	34 150 500
Ökning/minskning långfristiga skulder		-	1 642 000
Amortering av skuld		-8 206 000	-39 000 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-26 197 167	-
Utbetald utdelning		-6 000 000	-25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 003 167	-28 207 500
Årets kassaflöde		-30 016 538	-8 371 222
Likvida medel vid årets början		61 504 001	69 875 223
Likvida medel vid årets slut	31	31 487 463	61 504 001

Resultaträkning moderbolaget

	Not	2015	2014
	1, 2		
Nettoomsättning		6 467 961	6 494 286
Bruttoresultat		6 467 961	6 494 286
Fastighetskostnader		-	-202 336
Administrationskostnader	5, 6, 15, 32	-7 223 190	-7 075 500
Rörelseresultat	33	-755 229	-783 550
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	23 453 767	-
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-1 259 000	-3 200 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-4 818 809	-2 944 641
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34	329 879	127 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 294	-238 606
Summa resultat från finansiella poster		17 673 543	-6 255 410
Resultat efter finansiella poster		16 918 314	-7 038 960
Skattekostnad	12	-	8 580
Årets resultat		16 918 314	-7 030 380

Balansräkning moderbolaget

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Tillgångar</i>	1, 2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	219 207	225 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	35	185 900 000	185 900 000
Andelar i intresseföretag	36	500 000	1 259 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 150 000	6 217 809
Uppskjuten skattefordran	19	6 041 267	6 041 267
		<u>194 591 267</u>	<u>199 418 076</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>194 810 474</u>	<u>199 644 073</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		20 769	-
Fordringar hos koncernföretag	33	25 411 889	12 797 716
Aktuella skattefordringar		18 796	132 514
Övriga fordringar	22	320 311	1 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 131	233 025
		<u>26 027 896</u>	<u>13 164 853</u>
<i>Kortfristiga placeringar:</i>			
Kortfristiga placeringar		-	35 000 000
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank	23	7 570 866	17 485 178
Summa omsättningstillgångar		<u>33 598 762</u>	<u>65 650 031</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>228 409 236</u>	<u>265 294 104</u>

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>	1, 2		
<i>Eget kapital</i>	37		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserat resultat		149 194 177	162 224 557
Årets resultat		16 918 314	-7 030 380
		<u>166 112 491</u>	<u>155 194 177</u>
Summa eget kapital		<u>227 774 091</u>	<u>216 855 777</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		88 803	161 508
Reverslån		-	25 171 667
Skulder till koncernföretag	33	-	22 182 753
Övriga skulder	26	41 929	330 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	504 413	591 760
Summa kortfristiga skulder		<u>635 145</u>	<u>48 438 327</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>228 409 236</u>	<u>265 294 104</u>
Ställda säkerheter	28	Inga	2 007 000
Ansvarsförbindelser	29	<u>78 720 000</u>	<u>65 960 000</u>

Kassaflödesanalys moderbolaget

	Not	2015	2014
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-755 229	-783 550
Avskrivningar		64 315	59 513
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	30	-	-147 806
Erhållen ränta		329 879	127 837
Erhållna utdelningar		23 453 767	-
Erlagd ränta		-32 294	-238 606
Betald inkomstskatt		113 718	-28 204
		<u>23 174 156</u>	<u>-1 010 816</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-20 769	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-12 955 992	40 468 556
Ökning/minskning leverantörsskulder		-72 705	-242 735
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-22 558 810	21 845 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-12 434 120</u>	<u>61 060 914</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 525	-53 028
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	4 845 846
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 251 000	-2 960 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 308 525</u>	<u>1 832 818</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av skuld		-25 171 667	-39 000 000
Utbetald utdelning		-6 000 000	-25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-31 171 667</u>	<u>-64 000 000</u>
Årets kassaflöde		-44 914 312	-1 106 268
Likvida medel vid årets början		52 485 178	53 591 446
Likvida medel vid årets slut	31	<u>7 570 866</u>	<u>52 485 178</u>

Noter,

gemensamma för moderbolag och koncern

<i>Not:</i>	sid	<i>Not:</i>	sid
1. Redovisnings- och värderingsprinciper	80	19. Uppskjuten skatt.....	89
2. Uppskattningar och bedömningar.....	83	20. Övriga långfristiga fordringar	89
3. Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar	83	21. Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	89
4. Goodwill.....	83	22. Övriga fordringar.....	89
5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	84	23. Checkräkningskredit	90
6. Ersättning till revisorerna	84	24. Förändring av eget kapital koncern	90
7. Byggnader och mark.....	85	25. Upplåning.....	90
8. Fastighetskostnadernas fördelning	85	26. Övriga kortfristiga skulder	90
9. Resultat från andelar i koncernföretag.....	86	27. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
10. Resultat från andelar i intresseföretag.....	86	28. Ställda säkerheter	91
11. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	86	29. Ansvarsförbindelser	91
12. Skatt på årets resultat.....	86	30. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.....	92
13. Byggnadsinventarier	87	31. Likvida medel	92
14. Vindkraftverk.....	87	32. Operationella leasingavtal.....	92
15. Inventarier, verktyg och installationer	87	33. Transaktioner med närstående.....	93
16. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	88	34. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.....	93
17. Andelar i intresseföretag koncernen.....	88	35. Andelar i koncernföretag	94
18. Övriga långfristiga värdepappersinnehav.....	88	36. Andelar i intresseföretag	94
		37. Förändring av eget kapital moderbolag	95

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Järngrinden ABs årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning:

Järngrinden AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 35. Dotterföretagen 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.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Från och med 2013 redovisas upparbetad försäljning i bostadsrättsprojekten under Fastighetsutveckling i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under Produktions- och försäljningskostnader i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare år nettoredovisats under Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag.

Intresseföretagsredovisning

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %), Auto 7H Holding AB (49 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %), samt NewCo Bergdalen AB (50 %).

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 % av rösterna för samtliga andelar redovisas i koncernen enligt klyvningsmetoden. Övriga intresseföretag i koncernen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Intäkter:

Pågående uppdrag:

För utförda tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag eller entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Resultatavräkning projektutveckling

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, s.k. successiv vinstavräkning. Intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt upparbetade kostnader i projektbolagen. Förluster kostnadsförs direkt. Vid beräkningen har upparbetningsgraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget, och försäljningsgraden har beräknats som sålda bostäder per balansdagen i relation till totalt antal bostäder i projektet. Färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden multipliceras med upparbetningsgraden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella tillgångar

Goodwill

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

Goodwill 10 %

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningsfastigheter	
Stomme och grund	69 år
Stomkompletteringar/innerväggar	66 år
Övrigt	50 år
Värme, el, inre ytskikt, ventilation, fasad, yttertak, transport/hiss	40 år
Styr- och övervakning	15 år
Inventarier	5 år
Datorer	3 år

Leasingavtal

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Järngrinden ABs koncern klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Järngrinden AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier. Innehas innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper - fortsättning

Värdepappersportföljer

Järngrinden AB har en aktieportfölj. Aktieportföljen ingår i posten kortfristiga placeringar i balansräkningen. För de instrument som ingår tillämpas värderingsprincipen på portföljen som helhet. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Järngrinden AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier Järngrinden AB investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Kassaflödesanalys

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Järngrinden AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Några uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år bedöms inte finnas i varken moderbolaget eller koncernen.

Not 3 Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar

Koncernen:	2015	2014
Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Fastighetsutveckling/-förvaltning	62 508 858	92 225 167
Aktiverat arbete för egen räkning	4 400 000	-
Hysesintäkter	16 169 172	14 601 535
Produktion vindkraft	5 332 620	1 023 900
Övriga rörelseintäkter	-	1 221 467
Summa	88 410 650	109 072 069

Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande.

Avskrivning goodwill	-4 020 000	-4 020 000
Fastighetsutveckling/- förvaltning	32 840 012	3 027 350
Produktion vindkraft	3 002 119	723 556
Värdepappersrörelsen	-4 818 809	-2 944 641
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-1 735 749	-5 100 208
Summa	25 267 573	-8 313 943

Not 4 Goodwill

Koncernen:	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Ingående avskrivningar	-10 662 777	-6 642 777
Årets avskrivningar	-4 020 000	-4 020 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 682 777	-10 662 777
Utgående restvärde enligt plan	27 692 757	31 712 757

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
<i>Medelantalet anställda:</i>				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	6	5	2	2
Totalt	8	7	3	3
<i>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:</i>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	697 675	722 875	697 675	722 875
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 456 795	3 735 201	1 346 078	1 176 534
	5 154 470	4 458 076	2 043 753	1 899 409
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 698 992	1 470 128	668 734	576 528
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	184 917	191 636	184 917	191 636
Pensionskostnader för övriga anställda	645 303	495 490	246 222	166 676
Totalt	7 683 682	6 615 330	3 143 626	2 834 249

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
<i>PwC:</i>				
Revisionsuppdraget	354 700	442 560	140 000	190 000
Skatterådgivning	-	20 000	-	20 000
Övriga tjänster	132 267	324 500	67 900	123 400
<i>BDO:</i>				
Revisionsuppdraget	-	2 850	-	-
Summa	486 967	789 910	207 900	333 400

Not 7 Byggnader och mark

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 207 153	204 568 663	-	4 815 046
Årets inköp, inkl övertag via bolag	27 639 997	16 693 847	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	-1 920 694	-5 805 046	-	-4 815 046
Omklassificering utnyttjad fastighetsoption och övrigt	-	-1 250 311	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 926 456	214 207 153	0	0
Ingående avskrivningar	-13 165 684	-10 798 749	-	-117 006
Försäljningar	626 775	117 006	-	117 006
Årets avskrivningar	-2 415 616	-2 483 941	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 954 525	-13 165 684	0	0
Årets uppskrivningar	1 000 000	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 000 000	0	0	0
Utgående restvärde enligt plan	225 971 931	201 041 469	0	0

Förvaltningsfastighet:

Två av koncernens fastigheter är fastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastighet i respektive bolag och som rörelsefastighet i koncernen. I övrigt förekommer endast rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 38 980 tkr (39 744 tkr). Verkligt värde bedöms uppgå till mellan 43 000 tkr till 46 000 tkr.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Externvärdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Not 8 Fastighetskostnadernas fördelning

Koncernen:	2015	2014
Driftskostnader	3 409 006	2 980 247
Underhåll	1 151 639	2 019 956
Fastighetsskötsel	1 537 111	905 850
Fastighetsadministration	-	500 000
Fastighetsskatt	810 100	837 917
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	3 955 620	2 888 440
Avskrivningar byggnadsinventarier	77 967	63 571
Summa	10 941 443	10 195 981

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt)	3 314 422	128 006	23 453 767	-
Summa	3 314 422	128 006	23 453 767	0

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Resultat från andelar i intresseföretag	22 566 830	75 917	-	-
Nedskrivningar	-1 259 000	-3 200 000	-1 259 000	-3 200 000
Summa	21 307 830	-3 124 083	-1 259 000	-3 200 000

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Nedskrivningar	-4 818 809	-2 944 641	-4 818 809	-2 944 641
Summa	-4 818 809	-2 944 641	-4 818 809	-2 944 641

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Aktuell skatt	-108 830	-66 402	-	-
Uppskjuten skatt	-341 607	8 580	-	8 580
Skatt på årets resultat	-450 437	-57 822	0	8 580
Redovisat resultat före skatt	25 267 573	-8 313 943	16 918 314	-7 038 960
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-5 558 866	1 829 067	-3 722 029	1 548 571
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 623 718	-1 377 069	-1 431 727	-1 376 805
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	7 425 000	576 200	2 519 829	-
Effekt sparade förlustavdrag	-629 853	-1 086 020	2 633 927	-163 186
Redovisad skattekostnad	-450 437	-57 822	-	8 580

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 79,7 mkr (75,4). Förändring av skattemässigt underskott under året redovisas ej i resultaträkningen och skattemässiga justeringar har kvittats mot detta i koncernen.

Not 13 Byggnadsinventarier

Koncernen:	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 283 666	1 043 759
Inköp	50 000	239 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 333 666	1 283 666
Ingående avskrivningar	-345 496	-286 310
Årets avskrivningar	-64 810	-59 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 306	-345 496
Utgående restvärde enligt plan	923 360	938 170

Not 14 Vindkraftverk

Koncernen:	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 500 000	-
Årets inköp	-	38 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 500 000	38 500 000
Ingående avskrivningar	-384 999	-
Årets avskrivningar	-1 540 000	-384 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 924 999	-384 999
Utgående restvärde enligt plan	36 575 001	38 115 001

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 118 475	1 920 279	308 380	286 152
Inköp	69 625	286 396	57 525	53 028
Försäljningar och utrangeringar	-303 625	-88 200	-	-30 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 884 475	2 118 475	365 905	308 380
Ingående avskrivningar	-137 545	-161 846	-82 383	-53 670
Försäljningar och utrangeringar	-	88 200	-	30 800
Årets avskrivningar	-77 473	-63 899	-64 315	-59 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 018	-137 545	-146 698	-82 383
Utgående restvärde enligt plan	1 669 457	1 980 930	219 207	225 997

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen:	2015-12-31	2014-12-31
Ingående nedlagda kostnader	4 599 489	2 224 334
Under året nedlagda kostnader	16 799 445	2 647 110
Under året genomförd omklassificering	-780 510	-271 955
Utgående nedlagda kostnader	20 618 424	4 599 489

Not 17 Andelar i intresseföretag koncernen

Koncernen:	Org nr	Säte	Andel
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	49 %
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Kungsbacka	33,33 %
Mark och Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	34 %

Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:

Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Borås	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50 %
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	50 %
Ulricehamn Australien 3 AB	556734-8924	Borås	50 %
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50 %
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	50 %
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50 %
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50 %

Direktägda:	Ingående värde	Resultatandel	Tillskott	Redovisat värde i koncernen
Auto 7H Holding AB	-1 085 454	-600 000	500 000	-1 185 454
Kungsbacka Södra Stad Holding AB*	14 891 171	21 755 034	-	36 646 205
Mark och Exploatering i Borås AB	234 000	-	-	234 000
Summa	14 039 717	21 155 034	500 000	35 694 751

* Årets resultatandel redovisas bland försäljning av andelar i intresseföretag se not 10.

Not 18 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Ingående anskaffningsvärden	9 162 450	8 162 450	9 162 450	8 162 450
Tillkommande värdepapper	751 000	1 000 000	751 000	1 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 913 450	9 162 450	9 913 450	9 162 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-2 944 641	-	-2 944 641	-
Årets nedskrivningar	-4 818 809	-2 944 641	-4 818 809	-2 944 641
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-7 763 450	-2 944 641	-7 763 450	-2 944 641
Utgående redovisat värde, totalt	2 150 000	6 217 809	2 150 000	6 217 809

Not 19 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ingående avsättningar	6 819 393	6 590 871	6 041 267	6 032 687
Genom försäljning av dotterbolag	-	33 165	-	-
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	20 790	89 520	-	-
Byggnader och mark, uppskrivning	-220 000	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	-320 831	105 837	-	8 580
Summa**	6 299 352	6 819 393	6 041 267	6 041 267

* Beloppen har påverkats av under året förvärvade och avyttrade fastigheter.

** I Järngrundenkoncernen finns underskottsavdrag på 79 746 tkr som till viss del har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran.

Not 20 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen:	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	6 887 510	5 000 000
Tillkommande fordringar	-	1 887 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 887 510	6 887 510
Avgående fordringar, amorteringar	-5 512 508	-
Utgående restvärde enligt plan	1 375 002	6 887 510

Erlagd handpenning avseende option för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740, 0 mkr (5,0 mkr).

Övriga fordringar avser momsfordran i samband med att fastighet momsregistrerats och att investeringsmoms lagts upp som fordran 0 mkr (0,9 mkr) samt förutbetalad kostnad i samband med inflyttning av ny hyresgäst 0 mkr (0,9 mkr).

Not 21 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

Koncernen:	2015-12-31	2014-12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	9 860 467	4 656 685
Summa	9 860 467	4 656 685

Not 22 Övriga fordringar

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Fordran avseende pågående Brf-projekt	10 156 751	6 013 727	-	-
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt)	2 883 266	14 777 436	-	-
Övriga fordringar	1 761 408	1 610 349	320 311	1 598
Summa	14 801 425	22 401 512	320 311	1 598

Not 23 Checkräkningskredit

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	16 500 000	16 500 000	5 000 000	5 000 000

Not 24 Förändring av eget kapital koncern

Koncernen:	Aktie- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	61 661 600	135 119 749	196 781 349	196 781 349
Uppskrivning fastigheter	-	780 000	780 000	780 000
Utdelning enligt beslut på extra bolagsstämma	-	-6 000 000	-6 000 000	-6 000 000
Årets resultat	-	24 817 136	24 817 136	24 817 136
Eget kapital 2015-12-31	61 661 600	154 716 885	216 378 485	216 378 485

Not 25 Upplåning

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
--	-------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------

Förfallotider:

Den del av långfristiga skulder som förfaller till
betalning senare än 1 år men inom 5 år:

Fastighetslån	28 403 600	5 506 235	-	-
Skulder till kreditinstitut	7 840 000	-	-	-
Övriga skulder	17 400 000	4 000 000	-	-

Den del av långfristiga skulder som förfaller till
betalning senare än fem år efter balansdagen:

Fastighetslån	115 473 400	153 416 765	-	-
Summa	169 117 000	162 923 000	0	0

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Mervärdskatteskuld	1 372 930	568 921	-	127 864
Personalens källskatt	178 242	129 478	53 109	52 796
Övriga kortfristiga skulder	32 296 459	1 328 156	-11 180	-
Skuld till aktieägare	-	149 979	-	149 979
Summa	33 847 631	2 176 534	41 929	330 639

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Ej resultatavräknad försäljning av projekt	250 000	10 509 051	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	323 023	1 162 956	-	-
Upplupna räntekostnader	319 127	301 967	-	-
Upplupen fastighetsskatt	6 182	135 787	-	-
Upplupna löner	115 149	85 097	21 313	33 455
Upplupna semesterlöner	649 331	475 665	250 254	283 246
Upplupna sociala avgifter	373 551	257 652	132 846	115 992
Övriga poster	1 147 413	1 183 995	100 000	159 067
Summa	3 183 776	14 112 170	504 413	591 760

Not 28 Ställda säkerheter

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Fastighetsinteckningar	173 400 000	255 187 000	-	2 007 000
Aktier i dotterbolag	40 032 368	600 000	-	-
Aktier i intressebolag	780 600	780 600	-	-
Summa ställda säkerheter	214 212 968	256 567 600	0	2 007 000

Not 29 Ansvarsförbindelser

	Koncernen 2015-12-31	Koncernen 2014-12-31	Moderbolaget 2015-12-31	Moderbolaget 2014-12-31
Generell borgen för dotterbolag	59 687 500	61 787 500	70 850 000	47 600 000
Generell borgen för ABCWB Pallas 1 AB och Minerva	10 000 000	10 000 000	-	10 000 000
Generell borgen för Projekthus 51 AB begränsad till:	4 475 000	-	-	-
Generell borgen för Projekthus 52 AB begränsad till:	2 500 000	-	-	-
Generell borgen för Projekthus 53 AB begränsad till:	5 000 000	-	-	-
Generell borgen för Netsö Fastighets AB begränsad till:	3 500 000	-	-	-
Generell borgen för Auto 7H	1 470 000	1 960 000	1 470 000	1 960 000
Generell borgen för Brf Pallastaket	15 000 000	-	-	-
Generell borgen för Pallas 1 Fastighets AB	5 000 000	-	-	-
Generell borgen för Borås Stad	250 000	250 000	-	-
Generell borgen för Mark och Exploatering i Borås AB	333 333	333 333	-	-
Generell borgen för Mölndal Stad	-	1 600 000	-	-
Generell borgen för Brf Aspelyckan	-	17 000 000	-	-
Generell borgen för Fiberettan i Falkenberg AB	6 400 000	6 400 000	6 400 000	6 400 000
Summa ansvarsförbindelser	113 615 833	99 330 833	78 720 000	65 960 000

Koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man har producerat fastigheterna.

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Resultat försäljning av koncernbolag	-3 314 422	-128 006	-	-
Resultat försäljning av intressebolag	-152 796	-	-	-
Resultatandel intressebolag	-21 155 034	-75 917	-	-
Nedskrivning av intressebolagsandelar	-	3 200 000	-	-
Utrangering anläggningstillgångar	2 992 729	-	-	-
Återläggning avskrivningar sålda inventarier	-	-205 206	-	-147 806
Övrigt	-41 566	-228 522	-	-
Summa	<u>-21 671 089</u>	<u>2 562 349</u>	<u>0</u>	<u>-147 806</u>

Not 31 Likvida medel

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Banktillgodohavanden	31 487 463	26 504 001	7 570 866	17 485 178
Kortfristiga placeringar	-	35 000 000	-	35 000 000
Likvida medel	<u>31 487 463</u>	<u>61 504 001</u>	<u>7 570 866</u>	<u>52 485 178</u>

Not 32 Operationella leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingavtal avser bilar som har en leasingperiod på totalt 36 månader med möjlighet till utköp.

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	394 705	367 092	79 035	86 220
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	322 433	347 218	-	79 035
Summa	<u>717 138</u>	<u>714 310</u>	<u>79 035</u>	<u>165 255</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	<u>407 107</u>	<u>373 738</u>	<u>86 527</u>	<u>86 908</u>

Not 33 Transaktioner med närstående

	2015	2014
--	------	------

Uppgifter om moderföretaget:

Järngrinden AB äger 100 % av Järngrinden Fastighets AB och Järngrinden Projektutveckling AB.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag:

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)

Försäljning, (%) 98 81

Försäljning av varor och tjänster till närstående:

Försäljning av tjänster

Järngrinden Fastighets AB (administrativa tjänster) 372 840 272 820

Järngrinden Projektutveckling AB (administrativa tjänster) 5 964 045 5 000 000

Summa 6 336 885 5 272 820

Övrigt:

I separata noter finns upplysningar om

- löner mm till styrelse och vd

- andelar i koncernföretag, intresseföretag

- ställda säkerheter för koncernföretag

- ansvarsförbindelser för koncernföretag

Not 34 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
--	------	------

Övriga ränteintäkter 329 879 127 837

Summa 329 879 127 837

Not 35 Andelar i koncernföretag

Koncernen:	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Borås	50
WBME i Varberg Holding AB	556734-6290	Borås	50
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Ulricehamn	100
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100
Horngäddans Fastigheter AB	556674-0865	Borås	100
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	50
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100
Projekthus 54 AB	556963-9478	Borås	100
Projekthus Angered AB	559011-5456	Borås	100
Halmstad 9:173 Tegelbruk AB	556818-4740	Halmstad	100
AB Ulricehamn Australien 3	556734-8924	Borås	50
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100
Projekthus 61 AB	559013-6759	Borås	100
Projekthus 62 AB	559013-6742	Borås	100
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	100
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	50
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50

Moderbolaget:	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2015-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Järngrinden Projektutveckling AB	100	175 000 000	158 894 792
Järngrinden Fastighets AB	100	10 900 000	13 026 295
Summa		185 900 000	171 921 087

Moderbolaget:	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 900 000	185 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 900 000	185 900 000

Not 36 Andelar i intresseföretag

Moderbolaget:	Org nr	Säte
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås

Moderbolaget:	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Bokfört värde 2014-12-31	Villkorat aktieägartillskott	Nedskrivning	Bokfört värde 2015-12-31
Auto 7H Holding AB	49	49	1 259 000	500 000	-1 259 000	500 000
Summa			1 259 000	500 000	-1 259 000	500 000

Not 37 Förändring av eget kapital moderbolag

Moderbolag:	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	61 661 600	155 194 177	216 855 777
Utdelning aktieägare	-	-6 000 000	-6 000 000
Årets resultat	-	16 918 314	16 918 314
Eget kapital 2015-12-31	<u>61 661 600</u>	<u>166 112 491</u>	<u>227 774 091</u>

Aktiekapitalet består av 24 024 (24 024) aktier.

Borås 2016-04-08

Styrelsen
består av:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Carolina Bergh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-08.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Paul Schultz
Auktoriserad revisor

Vi som jobbar på *Järngrinden*

Mitt i Borås finns Järngrindens kontor. Vi är en liten men effektiv organisation med mångårig kunskap om allt som rör fastighetsutveckling och byggnation. Välkommen att kontakta oss!



Patrik Ivarson,
vd

Telefon: 033-722 57 06
patrik.ivarson@jarngrinden.se



Pär Thureson,
ekonomichef

Telefon: 033-722 57 03
par.thureson@jarngrinden.se



Markus Furby,
projekt- och utvecklingschef

Telefon: 033-722 57 34
markus.furby@jarngrinden.se



Mats Segerdahl,
projektansvarig

Telefon: 033-722 57 11
mats.segerdahl@jarngrinden.se



Tobias Johannesson,
projektansvarig

Telefon: 033-722 57 08
tobias.johannesson@jarngrinden.se



Ulf Lindblad,
projektansvarig

Telefon: 033-722 57 09
ulf.lindblad@jarngrinden.se



Karin Holmerin,
marknadsansvarig

Telefon: 033-722 57 07
karin.holmerin@jarngrinden.se



Sandra Zangaro,
redovisningsansvarig

Telefon: 033-722 57 05
sandra.zangaro@jarngrinden.se



Lars Ivarson,
fastighetsansvarig

Telefon: 033-722 57 40
lars.ivarson@jarngrinden.se



Järngrinden

Besök: Åsbogatan 8, 2 tr, Borås
Post: Box 926, 501 10 Borås
Telefon, växel: 033-722 57 00, www.jarngrinden.se, info@jarngrinden.se

Järngrindens *historia*



2015 Byggnationen av det nya Pallas påbörjas med ett traditionellt första spadtag. De 40 bostadsrätterna på de två bostadsplanen säljs på bara några veckor.

2015 Järngrinden inleder ett samarbete med Gekås i Ullared och tillsammans satsar man på att bygga drygt 300 hyresrätter på det gamla Tegelbruket i norra Halmstad.

2014 Järngrinden investerar i ett eget vindkraftverk

2014 Tredje etappen av Mathildeberg i Mölndal står färdigt. Totalt 146 lägenheter och radhus har nu hittat sina ägare.

2014 Första spadtaget tas för Asplickan i Borås, granne med vårt kontor.

2013 Järngrinden flyttar till nytt kontor i centrala Borås.

2013 Järngrindens entreprenadverksamhet (Wästbygg) säljs till M2 Gruppen.

2012 Nytt kontor i Stockholm öppnas.

2012 Företaget får två nya delägare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson.

2011 30-årsjubileum.

2011 Resterande 50 % av Logistic Contractor köps av WH Bygg.

2010 Tillsammans med Cerner förvärvas kvarteret Pallas (Åhlenshuset) i centrala Borås.

2010 Statsminister Fredrik Reinfeldt besöker på eget initiativ Wästbyggs lärlingsprojekt i Bredared.

2010 Wästbygg Projektutveckling har nu byggt drygt 400 lägenheter i egen regi, har ca 250 under produktion och ytterligare ca 1 000 i portföljen.

2009 Kontoret i Varberg öppnar i april 2009.

2008 Höghuset "Silon" i Göteborg med 15 våningar står klart. Huset byggs på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter.

2007 Omsättningen passerar en miljard kronor.

2006 Söderstaden i Kungsbacka med 330 lägenheter startas och är företagets största projekt hittills.

2006 Wästbygg Projektutvecklings första projekt i Kv Valhall i Borås påbörjas.

2006 Lagom till 25-årsjubiléet invigs det nya huvudkontoret i Borås.

2005 Generationsskifte när Patrik Ivarson tar över ledarskapet.

2004 Huvuddelen av det kvarvarande fastighetsinnehavet säljs till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig nu på byggverksamheten.

2004 Satsning på logistikanläggningar. Wästbygg och WH-Bygg AB bildar Logistic Contractor.

2003 Patrik Ivarson och Claes-Åke Gimmersta startar Auto7H.



2001 En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.

2001 Kontoret i Göteborg öppnar.

2000 Stora projekt med bland annat lager/kontor för Hennes & Mauritz på Hulta i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning på Viared.

1998 Den nya affärsmodellen introduceras med tidig ingång i projekten och partnerskap med beställaren.

1997 Kjell Berggren lämnar företaget för att starta egen verksamhet inom fastighetsförvaltning.

1997 Samarbetet med McDonalds växer och man bygger restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.

1995 Den första McDonaldsrestaurangen byggs på Hulta i Borås.

1995 Patrik Ivarson börjar på Wästbygg.

1995 Första upplagan av kvalitets- och miljöhandboken produceras. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och datorisering av arbetsplatserna.

1994 Två stora projekt uppförs i Borås, vårdboendet Agamemnon och Viskastrandsskolan.

1993 Kypedalens 28 parhus står klara. Projektet syftar till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten.

1992 Omsättningen passerar 100 miljoner kronor.

1991 En idrottskubb startas med bland annat fina insatser i Stadsloppet och Kypestafetten.

1991 Borås ridhus överlämnas efter avslutat arbete. Ridhuset var då Sveriges modernaste.

1990 Kvarteret Fjolner bakom polisstationen i Borås invigs. Projektet var företagets dittills största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.

1989 Kontoret i Ulricehamn står klart.

1989 33 fastigheter köps av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären äger företaget sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.

1985 Kvarteret Medea på Gågatan i Borås totalrenoveras och 20 lägenheter inreds.

1983 Under denna period arbetas till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn.

1981 Byggnads AB Svejo i Ulricehamn förvärvas.

1981 Wästbygg AB startas av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren och kontoret på Kråkeredsvägen byggs. Redan efter ett år fick det byggas till eftersom verksamheten växte snabbt.



Besök: Åsbogatan 8 2 tr, Borås Post: Box 926, 501 10 Borås Tel: 033-722 57 00 www.jarngrinden.se