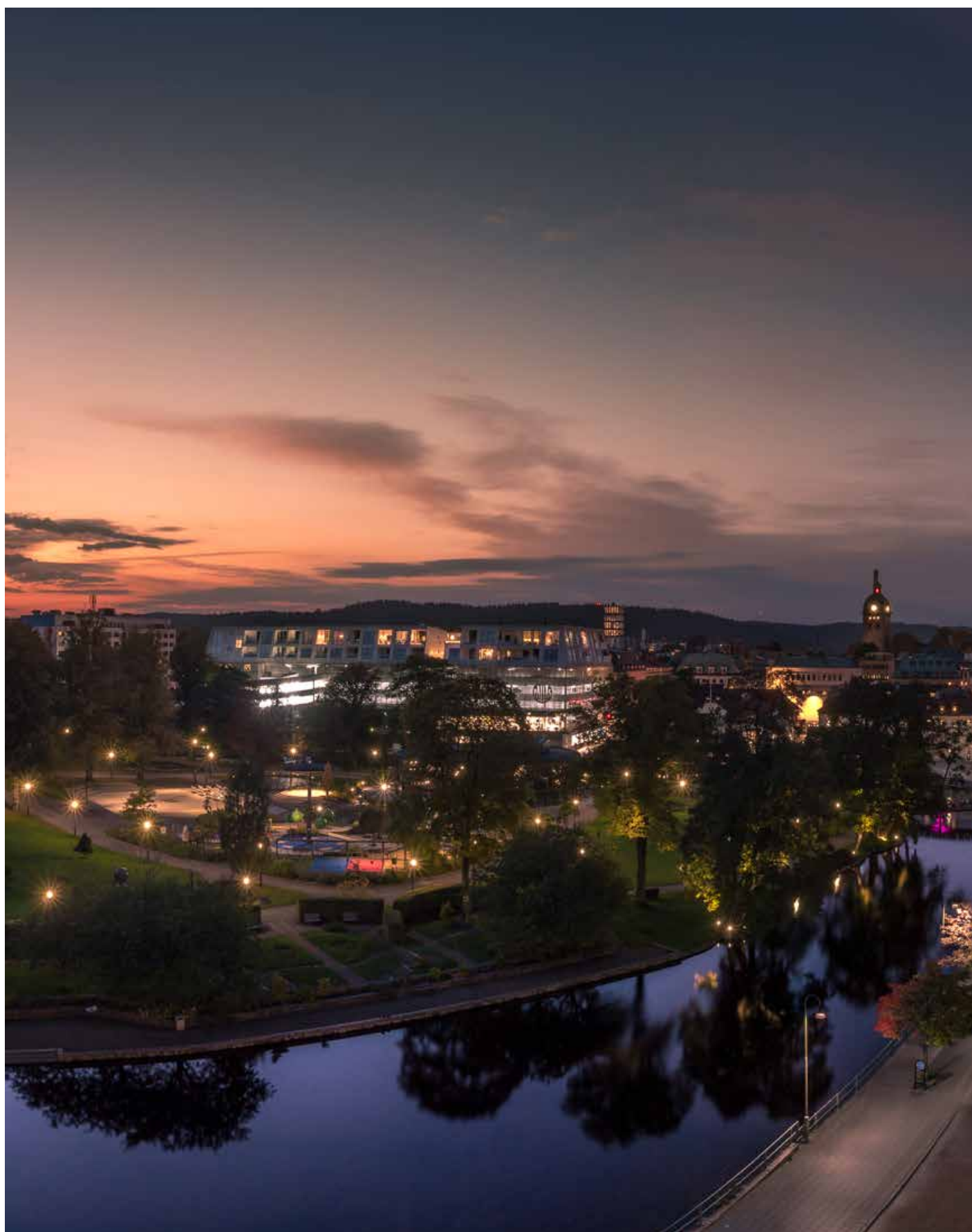




**JÄRNGRINDEN®**

Årsredovisning 2017



## Innehåll:

sid

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Om oss .....               | 4  |
| Vd har ordet .....         | 6  |
| Järngrindens 2017 .....    | 10 |
| 2017 i korthet .....       | 12 |
| Koncernöversikt.....       | 14 |
| Projektstatus.....         | 15 |
| Historik.....              | 18 |
| Socialt ansvar .....       | 19 |
| Pallas Office.....         | 20 |
| Vi på Järngrinden .....    | 22 |
| Projektutveckling .....    | 24 |
| En Västkustresa .....      | 28 |
| Samarbeten.....            | 32 |
| Pågående projekt.....      | 34 |
| Kommande projekt.....      | 44 |
| Färdigställda projekt..... | 54 |
| Årsredovisning .....       | 70 |

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



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.

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®**





# Vårt bästa år hittills

2017 har vi tagit flera steg framåt. Vi redovisar ett gott resultat, flera detaljplaner för våra kommande projekt har vunnit laga kraft, fyra nya medarbetare har börjat och vi har flyttat till våra nya lokaler. Däremot har vi varit mer återhållsamma med att delta i markanvisningstävlingar och göra nya markförvärv. I stället har vi fokuserat på att arbeta med projekten i vår befintliga portfölj och lotsa dem vidare i processen mot byggstart.

Vi har precis lagt Järngrindens bästa år hittills bakom oss, även om det mot slutet präglades av en oro på marknaden. Trots svarta tidningsrubriker om bostadsmarknaden måste man ha ett lite längre perspektiv och se att Järngrinden verkar i en basindustri där det över tid alltid kommer att finnas en efterfrågan på produkten.

Anledningarna till att vi väljer att ha en försiktigt positiv inställning är därför flera. Bortanför de stora rubrikerna finns det en fortsatt brist på bostäder på många orter. Som så ofta tolkas det som händer i Stockholm som något rikstäckande. Min uppfattning är dock att vi har en fortsatt väl fungerande bostadsmarknad i de delar av landet där vi har huvuddelen av våra projekt, om än med viss försiktig hållning hos kunderna. Kunderna på de marknader vi verkar har i regel för avsikt att bosätta sig i sina bostäder och ser dem inte som ett spekulationsobjekt på kort sikt. Det är mer ett storstadsfenomen. Dessutom har inbromsningen gett det resultat som jag efterlyste för ett år sedan, det vill säga en mindre avkylning som dämpat prisstegringen i hela kedjan. Det är sunt att hela branschen saktar ned något, vilket gör att kostnadsnivån för uppförandet av bostäder sjunker och därmed även priset till konsument.

Vi i branschen måste naturligtvis verka för att ta till oss förändringar och våra kunders olika behov och krav, bland annat genom att bygga så yt- och kostnadseffektiva bostäder som möjligt. Människor måste ha råd att köpa eller hyra våra produkter. Men lite hjälp från politiken hade naturligtvis inte skadat. Den politik som har förts de senaste åren verkar snarare för att minska produktionen av bostäder än för att möta det stora behov som finns.

För vår egen del har vi gjort noggranna ekonomiska simuleringar utifrån en rad olika scenarion för de projekt som är aktuella i närtid. Resultatet är entydigt, vi står finansiellt starka även om vi av marknadsmässiga skäl skulle behöva flytta fram projektstarter. Tack vare vår stabilitet har vi fortsatt förtroende från banker och kreditinstitut, och kan finansiera våra projekt på ett traditionellt sätt. Det ger oss genomförandekraft, vilket är en fördel vid exempelvis markanvisningstävlingar i kommuner.

Min trygghet bottnar även i min erfarenhet inom fastighetsbranschen. Vi har befunnit oss i den här situationen flera gånger förut och historiskt sett har marknaden korrigerat sig själv efter ungefär sex–tolv månader. Nu i mars 2018 kan vi också se att mäklarstatistiken över sålda bostadsrättslägenheter har börjat vända uppåt.

## Projekt under året

Under 2017 har vi nått i mål med de första tre etapperna av om- och tillbyggnaden av Pallashuset i Borås. Lägenheterna i de två tillbyggda våningsplanen på taket var inflyttningsklara i februari. Gallerian har fyllts på successivt och alla ytor är nu uthyrda. Sista delen, Pallas Office, var klar under hösten och då flyttade TF Bank, Woocode och vi själva in. Det är ett stort projekt som vi utvecklat tillsammans med Cernera.

Nästa steg i Pallasprojektet är nybyggnaden av Pallas Tower med 33 våningar och cirka 130 lägenheter. Här står vi i startgroparna. Arbetet med grundläggningen har utförts i samband med de andra arbetena och detaljplanen har vunnit laga kraft. Vi har precis påbörjat arbetet med att handla upp byggentreprenör och räknar med säljstart av lägenheterna till hösten. Det är många som vill bo i Borås högsta hus och redan nu har vi fått in ett mycket stort antal intresseanmälningar.



*Tack vare vår stabilitet har vi fortsatt förtroende från banker och kreditinstitut, och kan finansiera våra projekt på traditionellt sätt.*



I Halmstad löper Tegelbruket, vårt andra riktigt stora projekt, på helt enligt plan. I maj inleddes uthyrningen av det första av de tre sextonvåningshusen och ett halvår senare var det dags för hus nummer två. Intresset har varit stort och uthyrningsläget är mycket gott. I april 2018 flyttar hyresgästerna i det första huset in och till hösten är det dags för hus nummer två. Det tredje och sista huset kommer att vara inflyttningsklart under första kvartalet 2019. Avtal tecknades även med Lidl under året, som öppnar en stor mataffär i området under 2019.

2007 förvärvade vi Södra Åstranden i Falkenbergs hamn tillsammans med Ekängengruppen. Målet var att utveckla det befintliga industriområdet till ett helt nytt havsnära bostadsområde med 600–800 bostäder. Efter många turer kring detaljplan, bullerutredningar med mera valde vi att kliva av projektet och sålde vår del till Ekängengruppen under 2017. Vi väljer att fokusera på våra övriga projekt i nuläget.

Det finns mycket att berätta om vår projektrelaterade verksamhet under 2017. Mer information om status och vad vi gjort under året finns på de följande sidorna i denna årsredovisning.

## Satsning på förvaltning

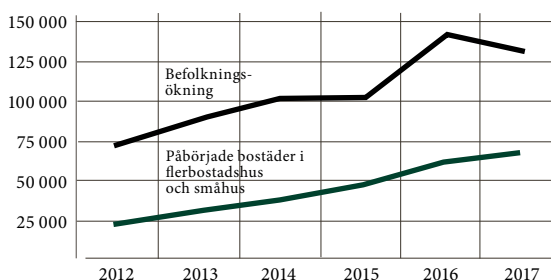
Ett inriktningsbeslut som fattades under året är att vi, på ett kontrollerat sätt, ska växa inom fastighetsförvaltning. Detta utan att tappa fokus på vår huvudverksamhet, projektutvecklingen. Vi har därför förändrat koncernstrukturen för att tydliggöra de förvaltningsfastigheter vi redan hel- och delägar. Genom en internttransaktion har vårt dotterbolag, Järngrinden Fastighets AB, förvärvat dessa fastigheter från systerbolaget, Järngrinden Projektutveckling AB. På detta vis blir koncernen mer lättanalyserad med ett förvaltningsbolag och ett projektutvecklingsbolag.

## Resultat 2017

Järngrindenkoncernen gör ett stabilt resultat. Omsättningen (inklusive produktionsvärdet av hyresrätter) för 2017 uppgick till 577 mkr (318 mkr) och resultatet efter finansiella poster till 71,8 mkr (50,9 mkr).

En stor anledning till det positiva resultatet är givetvis att vi under 2017 kunnat både byggsätta, sälja och resultatavräkna en högre produktion av bostäder än föregående år. Vårt mål är att ha en produktionstakt på 150–250 bostäder varje år. Under 2018 räknar vi med att sätta ytterligare 260 bostäder (200) i produktion i hel- eller delägda projekt. Därmed kommer 670 bostäder i hel- eller delägda projekt att vara igång under det kommande verksamhetsåret. Utöver ovanstående har vi dessutom en projektportfölj med ytterligare cirka 1 500 byggrätter i olika skeden.

Antal påbörjade bostäder i förhållande till befolkningsökningen:



## En blick framåt

Även om bostadsbyggandet totalt i Sverige troligtvis bromsar in under 2018 sker det från en historiskt hög nivå. Samtidigt har vi en fortsatt stor befolkningsökning. 2017 var fjärde året i rad som invånarantalet steg med över 100 000 personer. Vi har ett tydligt fokus på att utveckla projekt som ska vara intressanta för en bred målgrupp och anpassade till en normalkonjunktur. Vi ser därför goda möjligheter till en fortsatt stabil utveckling även framöver. Järngrinden går in i 2018 med fyra nya lagakraftvunna detaljplaner. Där styr vi nu själva över tidplanen och kan planera för byggstart när det passar vår verksamhet.

Först ut blir Loft 46, ännu ett påbyggnadsprojekt i centrala Borås, som vi produktionsstartar i vår. Drygt 80 procent av projektet är redan sålt. I början av 2018 startade även försäljningen av 19 radhus i Angered i Göteborg. Alla radhusen såldes på mindre än en månad och byggstart sker under våren.

2016 förvärvade vi kvarteret Gulmåran i Borås tillsammans med Genova Property Group. Idag är det ett handelsområde, men vi ser goda möjligheter till att komplettera med bostäder. I samarbete med Borås Stad och stadsarkitekten har vi nu påbörjat detaljplanearbetet och vi har gjort det genom att utlysa en arkitekttävling. Det ska bli oerhört spännande att se lite olika perspektiv på detta intressanta område.

Vi har med andra ord en hel del att göra även 2018. Dessutom har vi förmånen att göra det med våra nya, trivsamma lokaler som utgångspunkt.

Sist men inte minst tar jag tillfället i akt att tacka mina duktiga medarbetare för goda insatser under året! Det är väldigt stimulerande att arbeta i det positiva arbetsklimat vi har på Järngrinden som alla är med och bidrar till.

Patrik Ivarson, vd



*Köks- och sovrumsmiljö från Pallas Tower.*



# Järngrindens 2017

## FEBRUARI

Torsdagen den 23 februari var det inflyttning i lägenheterna i Pallashuset i centrala Borås. Efterlängtat av köparna som äntligen kunde ta sina nya, fina bostäder i besittning. Utsikten, läget, utformningen – orsakerna till att lägenheterna var eftertraktade är många.



## MARS

I mars vann Järngrinden sin första markanvisning i Skåne. Tillsammans med Mjölback's Entreprenad utformades ett förslag för Bjärreds centrum som vann Lomma kommuns gillande. Ett halvcirkelformat hus runt torget kompletterat med radhus ger förutsättning för att en bra mix av äldre och yngre liksom av barnfamiljer, par och ensamstående ska kunna flytta in.

## MAJ

Uthyrningsstarten på Tegelbruket i Halmstad blev succé. Fredagen den 19 maj inleddes uthyrningen av lägenheterna i det första av de tre husen och några veckor senare var samtliga kontrakt skrivna. Intresset var stort, ungefär 500 ansökningar kom in till de 110 lägenheterna. De som blev utan den här gången får ytterligare två chanser när kommande etapper hyrs ut.



## JULI

Järngrinden avyttrade sin del av kvarteret Fibern vid havet i Falkenberg. När området förvärvades 2007 var ambitionen att bygga bostäder där, men sannolikt kommer det att dröja ytterligare några år innan det kan bli verklighet.

## AUGUSTI

I september 2016 vann vi, tillsammans med Mjölback's Entreprenad, en markanvisning i Haninge, söder om Stockholm med vårt förslag Sjögläntan. I augusti blev detaljplanen klar. Här planerar vi för två kvarter med 230 bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter.



## AUGUSTI

I augusti öppnade de sista butiksytorna i Pallashusets kommersiella del. Hela gallerian är därmed full av attraktiva butiker som Åhléns, Cervera, H&M (med en separat H&M Homebutik), Joel Jolina, Hjärterum, Rituals, Glitter och PhoneIX.



## AUGUSTI

I augusti vann detaljplanen för Pallas Tower laga kraft. Med planerade 33 våningar blir det Borås högsta hus. Från de översta våningsplanen får de boende en oöverträffad utsikt över hela Borås. Under 2018 kommer planerna för utformningen av de cirka 130 lägenheterna att konkretiseras. Trots att den enda information om huset och lägenheterna som finns tillgänglig i nuläget är antal våningsplan, har vi tillsammans med vår samarbetspartner Cerner fått in nästan 1 000 intresseanmälningar om lägenheter i höghuset.



## SEPTEMBER

Efter en mångårig resa genom planprocess och överklaganden kunde byggandet av kvarteret Trasten i Borås påbörjas under 2016. I september var de 19 lägenheterna klara för inflyttning. Mycket hög standard, ett lugnt men ändå centralt läge, närhet till en av stadens största parker – såklart att många ville bo här.



## NOVEMBER

Nästa del av Pallashuset att bli klar var kontorsdelen, eller Pallas Office som är det officiella namnet. Här flyttade WooCode och TF Bank in på varsitt våningsplan. WooCode arbetar med systemutveckling och digitala lösningar. TF Bank är ett Boråsföretag som arbetar med nischade banktjänster.

## DECEMBER

Ett våningsplan i Pallas Office hade vi reserverat för oss själva och hit gick vårt eget flyttlass i december. Mitt inne i hjärtat av vårt hittills största utvecklingsprojekt har vi utformat en trivsamt och attraktiv kontorsmiljö som är helt anpassad till vår verksamhet.



## DECEMBER

Södertälje kommun planerar för ett helt nytt område med cirka 700 bostäder och samhällsservice. I december fick vi, tillsammans med Mjölby Entreprenad, en markanvisning i området som omfattar 150 bostadsrättslägenheter.



# Järngrinden 2017 i korthet

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Omsättningen för koncernen uppgick till 247,3 mkr (188,3). Vid en omräkning av hyresrättsprojekt i koncernen till nedlagda produktionskostnader uppgår upparbetad försäljning till 577,1 mkr (318,3). Vi redovisar ett resultat i koncernen på 71,8 mkr (50,9).
- Under året såldes 96 bostäder och 110 lägenheter hyrdes ut (182).
- Järngrinden flyttade i december 2017 in i nya lokaler anpassade för verksamheten i Pallasfastigheten centralt i Borås.
- Per årsskiftet uppgick antalet byggrätter i projektportföljen till 2 116 (2 379) inklusive pågående produktion.
- Byggnation av bostäder pågått över årsskiftet i följande projekt: Tegelbruket i Halmstad om 330 hyreslägenheter, Brf Breareds-lyckan i Varberg om 77 lägenheter, Brf Gripen i Örebro om totalt 146 bostäder, Brf Nya Särö i Särö om totalt 106 bostäder.
- Fastigheten Fiberettan i Falkenberg har under året sålts till PAAA Kapital AB till ett underliggande fastighetsvärde av 120 mkr varav Järngrindens andel var 50 procent.
- I Angered säljstartade Järngrinden i slutet av 2017 det helägda projektet Ekbäcken med 19 st radhus. Byggstart sker under våren 2018 med planerad inflyttning sommaren 2019. Alla radhus är sålda.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

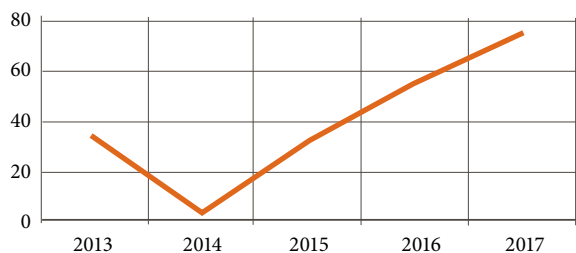
| Järngrinden AB koncern (tkr)                            | 2017           | 2016           | 2015          | 2014           | 2013*            |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| <i>Nettoomsättning (ackumulerat)</i>                    |                |                |               |                |                  |
| - entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**                   | 0              | 0              | 0             | 0              | 776 144          |
| - fastighetsutveckling (inkl hyresrättsprojekt)         | 560 067        | 302 607        | 66 910        | 92 226         | 225 008          |
| - fastighetsförvaltning                                 | 17 012         | 12 061         | 16 169        | 15 823         | 12 947           |
| - produktion vindkraft                                  | 26             | 3 671          | 5 332         | 1 023          | 0                |
| <b>Summa</b>                                            | <b>577 105</b> | <b>318 339</b> | <b>88 411</b> | <b>109 072</b> | <b>1 014 099</b> |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>                |                |                |               |                |                  |
| - entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**                   | 0              | 0              | 0             | 0              | 19 337           |
| - fastighetsutveckling                                  | 94 522         | 54 366         | 29 332        | 2 594          | 35 349           |
| - fastighetsförvaltning (2017 inkl nedskrivn om 20 mkr) | -17 898        | 2 004          | 3 508         | 433            | 0                |
| - produktion vindkraft                                  | -2 390         | 1 028          | 3 002         | 723            | 0                |
| - avskrivning goodwill                                  | -4 020         | -4 020         | -4 020        | -4 020         | -4 527           |
| - försäljning andelar koncernföretag                    | 0              | 0              | 0             | 0              | 78 080           |
| - värdepappersrörelse                                   | 1 609          | -1 012         | -4 819        | -2 944         | 1 165            |
| - övrigt                                                | 0              | -1 441         | -1 736        | -5 100         | -6 593           |
| <b>Summa</b>                                            | <b>71 823</b>  | <b>50 925</b>  | <b>25 267</b> | <b>-8 314</b>  | <b>122 811</b>   |
| <i>Balansomslutning</i>                                 | 748 587        | 644 444        | 429 787       | 408 503        | 452 360          |
| Redovisat eget kapital                                  | 317 293        | 250 338        | 216 378       | 196 781        | 230 401          |
| Antal anställda***                                      | 13             | 10             | 9             | 7              | 99               |
| Soliditet %                                             | 42             | 39             | 50            | 48             | 51               |

\* 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 nettoresultat under "Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag", ingen påverkan sker i eget kapital.

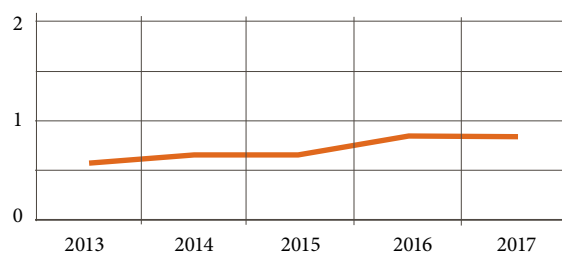
\*\* Resultat samt omsättning från sålda bolag 2013 har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen utifrån preliminärt upprättat bokslut per 2013-08-31 (se Not 2).

\*\*\* 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 uppgick till 7 st.

Resultat fastighetsutveckling (mkr)



Skuldsättningsgrad (finansiella skulder-kassa/eget kapital)



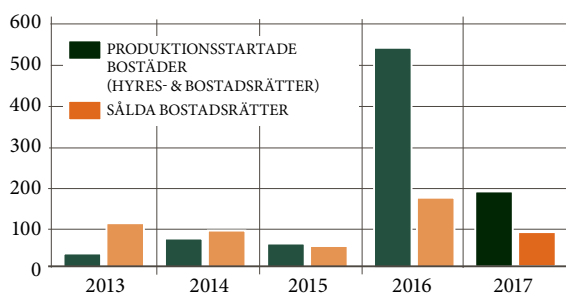


## PROJEKTPORTFÖLJEN 2017-12-31

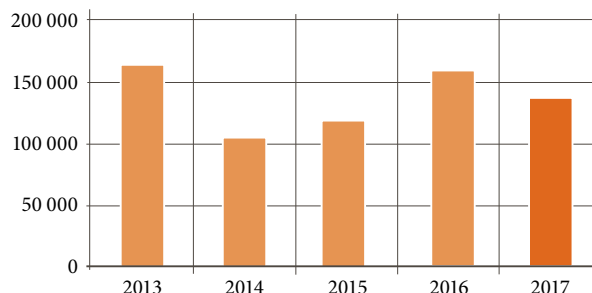
|                                               | Antal<br>bostadsrätter | Antal<br>hyresrätter | Totalt antal<br>hr + br | Total<br>BOA m <sup>2</sup> | Total<br>LOA m <sup>2</sup> | Beräknat<br>försäljningsvärde (tkr) |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| <i>Projekt under byggnation</i>               | 226                    | 330                  | 556                     | 32 418                      | 14 040                      | 1 880 276                           |
| Järngrindens nettoandel                       | 107                    | 330                  | 437                     | 25 327                      | 8 099                       | 1 309 285                           |
| <i>Projekt med detaljplan klar</i>            | 608                    | 204                  | 812                     | 55 070                      | 0                           | 2 809 198                           |
| Järngrindens nettoandel                       | 358                    | 96                   | 454                     | 31 528                      | 0                           | 1 640 861                           |
| <i>Projekt med pågående detaljplanearbete</i> | 498                    | 250                  | 748                     | 45 858                      | 660                         | 2 003 077                           |
| Järngrindens nettoandel                       | 279                    | 125                  | 404                     | 25 017                      | 330                         | 1 053 137                           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>1 332</b>           | <b>784</b>           | <b>2 116</b>            | <b>133 346</b>              | <b>14 700</b>               | <b>6 692 551</b>                    |
| <b>Järngrindens andel</b>                     | <b>744</b>             | <b>551</b>           | <b>1 295</b>            | <b>81 872</b>               | <b>8 429</b>                | <b>4 003 283</b>                    |
| <i>Historik</i>                               |                        |                      |                         |                             |                             |                                     |
| Avslutade projekt över tiden                  | 932                    | 79                   | 1 011                   | 78 369                      | 6 469                       | 3 134 575                           |
| Järngrindens nettoandel                       | 558                    | 26                   | 584                     | 45 518                      | 3 828                       | 1 847 565                           |

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

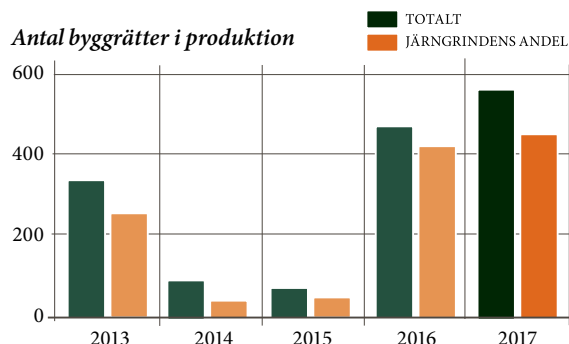
**Antal produktionsstartade bostäder (hyres- och bostadsrätter) och antal sålda bostäder i hel- och delägda projekt.**



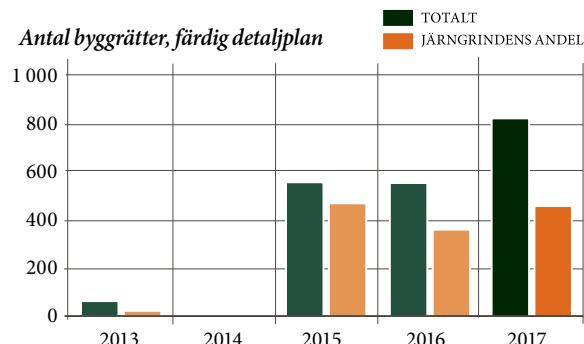
**Totala projektportföljen i kvm.**



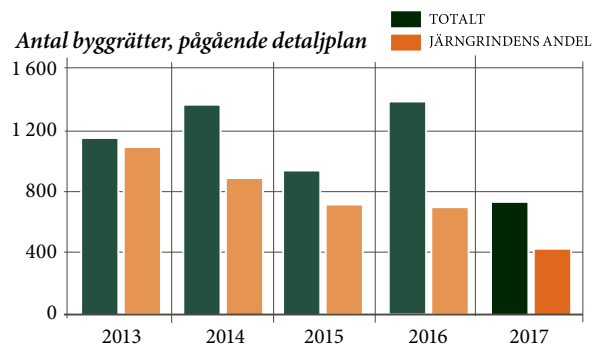
**Antal byggrätter i produktion**



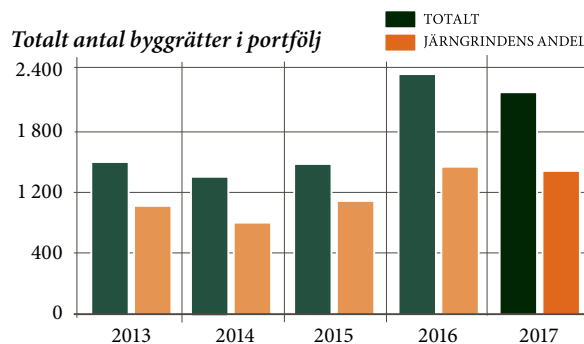
**Antal byggrätter, färdig detaljplan**



**Antal byggrätter, pågående detaljplan**



**Totalt antal byggrätter i portfölj**





## Koncernöversikt 2018-03-31



# Projektstatus 2018-03-31

## Projekt under byggnation och/eller försäljning

| PROJEKT                            | LGH<br>BR  | LGH<br>HR  | KOMM. YTA<br>KVM | ÄGAR-<br>ANDEL | BYGGSTART | UNDER FÖRS./<br>UTHYRNING | UNDER<br>PRODUKTION |
|------------------------------------|------------|------------|------------------|----------------|-----------|---------------------------|---------------------|
| MARMORLYCKAN 1, Varberg            | 44         | -          | -                | 50 %           | 2017      | ●                         | ●                   |
| MARMORLYCKAN 2, Varberg            | 24         | -          | -                | 50 %           | 2017      | ●                         | ●                   |
| MARMORLYCKAN trygghetsb., Varberg  | -          | 25         | -                | 50 %           | 2017      | ●                         |                     |
| NYA SÄRÖ 1 & 2, Kungsbacka         | 68         | 38         | -                | 33 %           | 2017      | ●                         | ●                   |
| PALLAS SHOPPING, Borås             | -          | -          | 11 000           | 50 %           | 2015      | ●                         | ●                   |
| BREAREDSLYCKAN, etapp 2, Varberg   | 42         | -          | -                | 50 %           | 2016      | ●                         | ●                   |
| TEGELBRUKET 1-3, Halmstad          | -          | 330        | -                | 100 %          | 2016      | ●                         | ●                   |
| TEGELBRUKET, livsm., Halmstad      | -          | -          | 2 200            | 100 %          | 2017      | ●                         | ●                   |
| TEGELBRUKET, förskola, Halmstad    | -          | -          | 1 600            | 100 %          | 2017      | ●                         |                     |
| TEGELBRUKET, övr. handel, Halmstad | -          | -          | 1 200            | 100 %          | 2017      | ●                         |                     |
| GRIPEN, etapp 1, Örebro            | 84         | -          | -                | 50 %           | 2016      | ●                         | ●                   |
| GRIPEN, etapp 2, Örebro            | 62         | -          | -                | 50 %           | 2016      | ●                         | ●                   |
| EKBÄCKEN, Angered/Göteborg         | 19         | -          | -                | 100 %          | 2017      | ●                         | ●                   |
| LOFT 46, Borås                     | 31         | -          | -                | 100 %          | 2018      | ●                         | ●                   |
| <b>SUMMA</b>                       | <b>374</b> | <b>393</b> | <b>16 000</b>    |                |           |                           |                     |
|                                    | 767 LGH    |            |                  |                |           |                           |                     |

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

| PROJEKT                           | LGH<br>BR  | LGH<br>HR  | KOMM. YTA<br>KVM | ÄGAR-<br>ANDEL | PLANERAD<br>BYGGSTART | PLANLAGD<br>FASTIGHET | BYGGLOV |
|-----------------------------------|------------|------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| GRÖNSKAN, Göteborg                | 68         | -          | -                | 100 %          | 2019                  | ●                     | ●       |
| MARMORLYCKAN, hyresrätter Varberg | -          | 90         | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     | ●       |
| MARMORLYCKAN 3, Varberg           | 22         | -          | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     | ●       |
| GRIPEN 3, Örebro                  | 94         | -          | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     |         |
| SJÖGLÄNTAN, Haninge               | 146        | 75         | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     |         |
| PALLAS TOWER, Borås               | 130        | -          | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     | ●       |
| HÄSTHOVEN, Borås                  | 65         | -          | -                | 100 %          | 2019                  | ●                     | ●       |
| BERGDALSTERRASSEN, Borås          | 112        | -          | -                | 50 %           | 2019                  | ●                     |         |
| <b>SUMMA</b>                      | <b>637</b> | <b>165</b> |                  |                |                       |                       |         |
|                                   | 802 LGH    |            |                  |                |                       |                       |         |

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

| PROJEKT                | LGH<br>BR    | LGH<br>HR  | KOMM. YTA<br>KVM | ÄGAR-<br>ANDEL | PLANERAD<br>BYGGSTART | DETALJ-<br>PLANARBETE | PÅGÅENDE<br>VERKSAMHET |
|------------------------|--------------|------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| HUGIN, Borås           | 58           | -          | -                | 38 %           | 2020                  | ●                     | ●                      |
| GULMÄRAN, Coop/Borås   | -            | 250        | -                | 50 %           | 2022                  | ●                     | ●                      |
| AUSTRALIEN, Ulricehamn | 25           | -          | -                | 50 %           | 2020                  | ●                     |                        |
| DAMMKULLEVÄGEN, Borås  | 20           | -          | -                | 34 %           | 2021                  | ●                     |                        |
| BJÄRRED 1 och 2, Lomma | 53           | -          | 660              | 50 %           | 2019                  | ●                     |                        |
| BOGESUND, Ulricehamn   | 16           | -          | -                | 100 %          | 2022                  | ●                     |                        |
| ELVERKET, Södertälje   | 150          | -          | -                | 50 %           | 2021                  | ●                     |                        |
| <b>SUMMA</b>           | <b>322</b>   | <b>250</b> | <b>660</b>       |                |                       |                       |                        |
|                        | 572 LGH      |            |                  |                |                       |                       |                        |
| <b>SUMMA TOTALT</b>    | <b>1 333</b> | <b>808</b> |                  |                |                       |                       |                        |
|                        | 2 141 LGH    |            | 16 660 KVM       |                |                       |                       |                        |



Ärlan, Ulricehamn



Pallas Roof, Borås



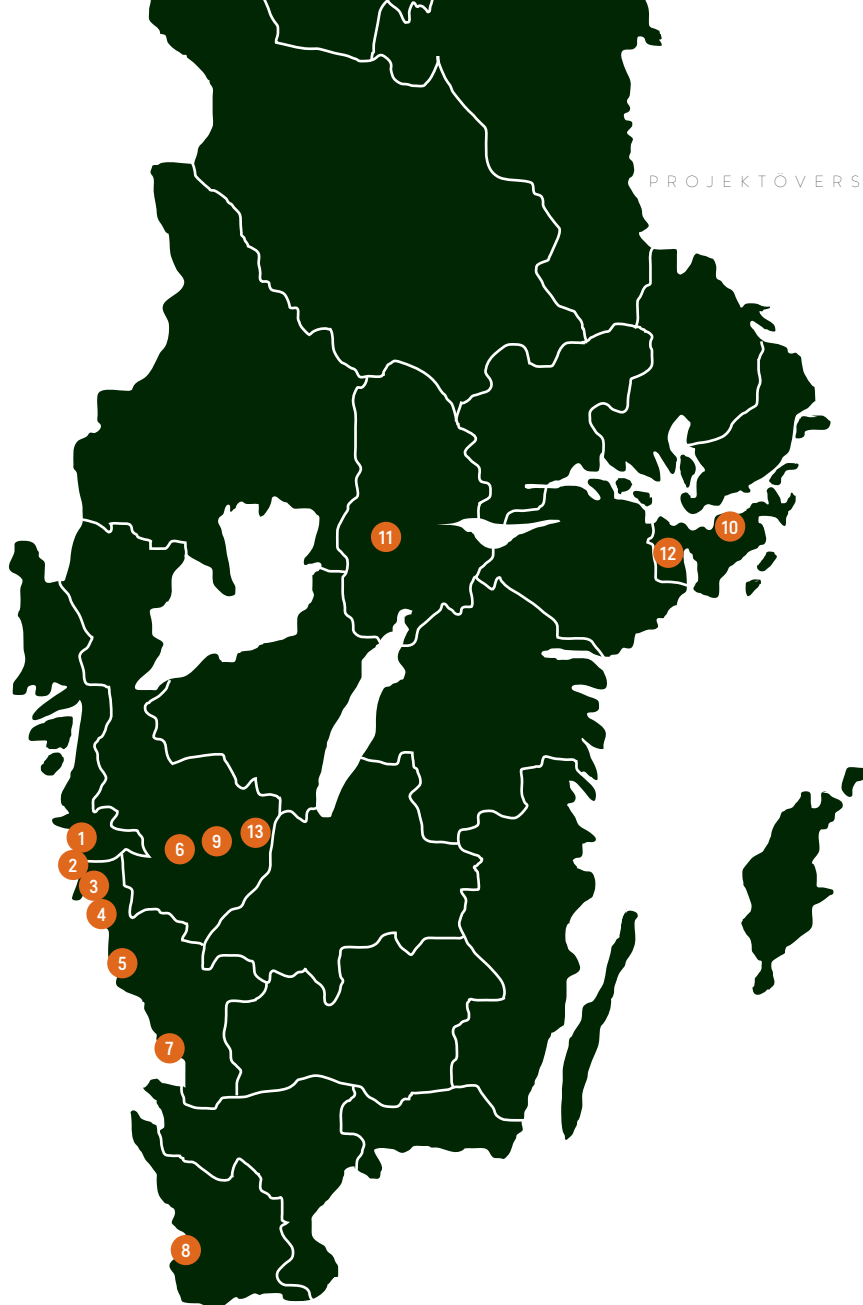
Trasten, Borås

## Färdigställda projekt 2018-03-31

| PROJEKT                        | BR LGH           | HR LGH    | KOMMERSIELL YTA KVM | ÄGARANDEL | FÄRDIGSTÄLLT |
|--------------------------------|------------------|-----------|---------------------|-----------|--------------|
| BREAREDSLYCKAN 1, Varberg      | 35               | -         | -                   | 50 %      | 2017         |
| TRASTEN, Borås                 | 19               | -         | -                   | 100 %     | 2017         |
| PALLAS ROOF, Borås             | 40               | -         | -                   | 50 %      | 2017         |
| ÄRLAN, Ulricehamn              | 12               | -         | -                   | 50 %      | 2017         |
| ASPLYCKAN, Borås               | 60               | -         | -                   | 50 %      | 2015         |
| KOLIBRIN, Borås                | 14               | -         | -                   | 100 %     | 2014         |
| MATHILDEBERG, ETAPP 3, Mölndal | 28               | -         | 94                  | 100 %     | 2014         |
| MATHILDEBERG, ETAPP 2, Mölndal | 58               | -         | -                   | 100 %     | 2013         |
| LORENSBERG, ETAPP 2, Varberg   | 81               | -         | 446                 | 50 %      | 2013         |
| TRANDAREDS BACKE, Borås        | 44               | -         | -                   | 100 %     | 2013         |
| MINERVA, Borås                 | -                | -         | 900                 | 50 %      | 2013         |
| SÖDERPORT, Borås               | 33               | -         | 185                 | 50 %      | 2012         |
| MATHILDEBERG, ETAPP 1, Mölndal | 60               | -         | -                   | 100 %     | 2012         |
| LORENSBERG, ETAPP 1, Varberg   | 79               | -         | -                   | 50 %      | 2012         |
| BORGEN, Borås                  | 30               | -         | 159                 | 50 %      | 2012         |
| EKLUNDEN, Kungälv/Ytterby      | 20               | -         | -                   | 100 %     | 2011         |
| SÖDERSTADEN, Kungsbacka        | 251              | 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 kontor, Borås        | -                | -         | 1 330               | 100 %     | 2006         |
| <b>SUMMA</b>                   | <b>931</b>       | <b>79</b> | <b>6 469</b>        |           |              |
| <i>SUMMA TOTALT</i>            | <i>1 010 LGH</i> |           | <i>6 469 KVM</i>    |           |              |

## Förvaltningsfastigheter 2018-03-31

| PROJEKT              | BR LGH   | HR LGH   | KOMMERSIELL YTA KVM | ÄGARANDEL | TYP                        |
|----------------------|----------|----------|---------------------|-----------|----------------------------|
| PALLAS, Borås        | -        | -        | 23 000              | 50 %      | Butiker, kontor, parkering |
| DEPÅN, Borås         | -        | -        | 475                 | 100 %     | Säkerhetsanläggning        |
| GULMÅRAN, Coop/Borås | -        | -        | 13 900              | 50 %      | Kommersiellt               |
| HÄSTHOVEN, Borås     | -        | -        | 1 330               | 100 %     | Kontor                     |
| MINERVA, Borås       | -        | -        | 900                 | 100 %     | Kontor och butik           |
| HÄLSANS HUS, Varberg | -        | -        | 1 500               | 50 %      | Vårdcentral, kommersiellt  |
| <b>SUMMA</b>         | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>41 105</b>       |           |                            |



## Här finns våra aktuella projekt

- |                                         |                                                           |                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 Kungälv<br>EKLUNDEN                   | 5 Varberg<br>BREAREDSLYCKAN<br>LORENSBERG<br>MARMORLYCKAN | 9 Borås<br>ASPLYCKAN<br>BANKDEPÅN<br>BERGDALSTERRASSEN<br>BORGEN<br>DAMMKULLEVÄGEN<br>HUGIN<br>HÄSTHOVEN<br>KOLIBRIN<br>MINERVA<br>PALLAS<br>LOFT 46<br>SÖDERPORT<br>TRANDARES BACKE<br>TRASTEN<br>TUPPEN<br>VALHALL | 10 Haninge<br>SJÖGLÄNTAN                         |
| 2 Göteborg<br>EKBÄCKEN<br>GRÖNSKAN      | 6 Bollebygd<br>EKEN                                       |                                                                                                                                                                                                                      | 11 Örebro<br>GRIPEN                              |
| 3 Mölndal<br>MATHILDEBERG               | 7 Halmstad<br>TEGELBRUKET                                 |                                                                                                                                                                                                                      | 12 Södertälje<br>ELVERKET                        |
| 4 Kungsbacka<br>NYA SÄRÖ<br>SÖDERSTADEN | 8 Lomma<br>BJÄRRED CENTRUM                                |                                                                                                                                                                                                                      | 13 Ulricehamn<br>AUSTRALIEN<br>BOGESUND<br>ÄRLAN |



## Järngrindens historia

*Företaget startades 1981 och det har hänt mycket sedan dess. Här har vi samlat några viktiga händelser under nästan 40 år.*

### 1981

Wäst-Bygg AB startades av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren. Företaget jobbade till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn.

### 1989

33 fastigheter köptes av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären ägde företaget sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.

### 1992

Omsättningen passerade 100 miljoner kronor. Verksamheten var sedan flera år inriktad på både byggentreprenader och fastighetsförvaltning.

### 1995

Patrik Ivarson började på Wäst-Bygg.

### 1997

Samarbetet med McDonalds, som etablerades 1995, växte och Wäst-Bygg började bygga restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.

Kjell Berggren lämnade företaget för att starta egen verksamhet inom fastighetsförvaltning.

### 2001

Kontoret i Göteborg öppnades.

### 2004

Huvuddelen av fastighetsinnehavet såldes till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktade sig nu på byggverksamheten.

Wäst-Bygg bildade tillsammans med WH Bygg logistikbyggaren Logistic Contractor.

### 2005

Ett generationsskifte genomfördes och Patrik Ivarson tog över ledarskapet.

### 2006

Lagom till 25-årsjubileet invigdes det nya huvudkontoret i Borås.

Byggstart för kv Valhall i Borås, det första egenutvecklade bostadsprojektet.

### 2007

Omsättningen passerade en miljard.

### 2009

Kontoret i Varberg öppnades.

### 2010

Tillsammans med Cernera förvärvades kvarteret Pallas i centrala Borås.

### 2011

Wäst-Bygg förvärvade resterande 50 % av Logistic Contractor från WH Bygg.

### 2012

Wäst-Bygg fick två nya delägare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson.

Kontoret i Stockholm öppnades.

### 2013

Entreprenadverksamheten i Wäst-Bygg såldes till M2 Gruppen. Den kvarvarande projektutvecklingsverksamheten namnändrades till Järngrinden.

### 2015

Järngrinden inledde ett samarbete med Gekås för att bygga 330 hyresrätter på det gamla Tegelbruket i norra Halmstad.

Om- och tillbyggnaden av Pallashuset påbörjades med ett första spadtag.

### 2016

Järngrinden och Mjölby Entreprenad vann en markanvisning i Handen – Järngrindens första projekt i Stockholm.

### 2017

Succéartad uthyrningsstart för de första hyresrätterna i Tegelbruket Halmstad.

Detaljplanen för höghuset Pallas Tower vann laga kraft.

Järngrinden flyttade till nytt kontor i Pallashuset.



# Vårt sociala ansvar

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

## Hand in Hand

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](http://handinhand.nu)*



## UNCHR

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

*Läs mer på [fnflykting.se](http://fnflykting.se)*



## SOS Barnbyar

Järngrinden stödjer SOS Barnbyar – en av världens största aktörer inom social omvårdnad av barn. Med vårt bidrag ger vi fler barn en trygg uppväxt.

*Läs mer på [sos-barnbyar.se](http://sos-barnbyar.se)*



## Njurstiftelsen

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

*Läs mer på [njurstiftelsen.se](http://njurstiftelsen.se)*



## IF Elfsborg

Järngrinden stöder 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](http://elfsborg.se)*



## Borås basket

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

*Läs mer på [borasbasket.se](http://borasbasket.se)*



# Nu har alla *flyttat in*...

Kontorsdelen – Pallas Office – var den sista färdigställda etappen av ombyggnaden av Pallashuset. Här har vi uppnått vårt mål att få långsiktiga, stabila hyresgäster.



## WOOCODE

WooCode arbetar med systemutveckling och utvecklar skräddarsydda IT-system till företag och myndigheter. När företaget startade 2014 bestod det av de två delägarna. Vid inflyttningen i Pallashuset i november 2017 hade antalet medarbetare ökat till 18.

## TF-BANK

TF Bank är en Borås-baserad nisch-bank som har sitt ursprung i att erbjuda privatlån och säljfinansiering till postorderkunder. Verksamheten grundades 1987. Idag är det i stället e-handels kunder som banken vänder sig till men de erbjuder även sparkonton och privatlån till privatpersoner. TF Bank har ungefär en miljon kunder i åtta länder. Företaget är noterat på Nasdaq Stockholm.

## STARS AND STRIPES

I bottendelen av kontorsdelen har Stars and Stripes flyttat in. Stars and Stripes är en restaurang i två plan med amerikanska influenser där entréplanet är fokus restaurang och bar. Gästerna möts av en trivsamt loungeliknande miljö och en meny med tydlig steakhouseprägel. En trappa upp finns en sportbar i premiumsegmentet. På ett stort antal stora tv-skärmar visas aktuella matcher och andra sporthändelser.



## ...även vi på *Järngrinden*

I december flyttade vi in i våra nya lokaler i Pallashuset. Här har vi valt att satsa på stora gemensamma ytor och utformat en trivsamt miljö som främjar kreativitet och informationsflöde. Mitt i Borås.

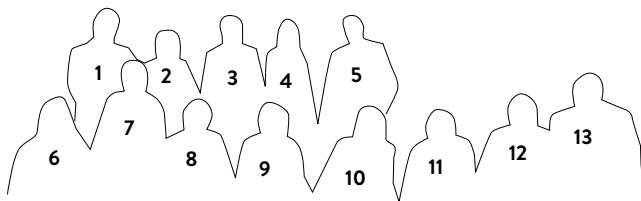




## Vi som arbetar *på Järngrinden*

2013 hade Järngrinden fem anställda. Idag har personalstyrkan växt till tretton personer. Vi är ett väl sammansvetsat gäng som tillsammans ansvarar för att våra utvecklingsprojekt lotsas från idé till färdig och överlämnad byggnad. Från och med december 2017 har vi förmånen att bedriva vår verksamhet från nya, fina lokaler i Pallas Office.



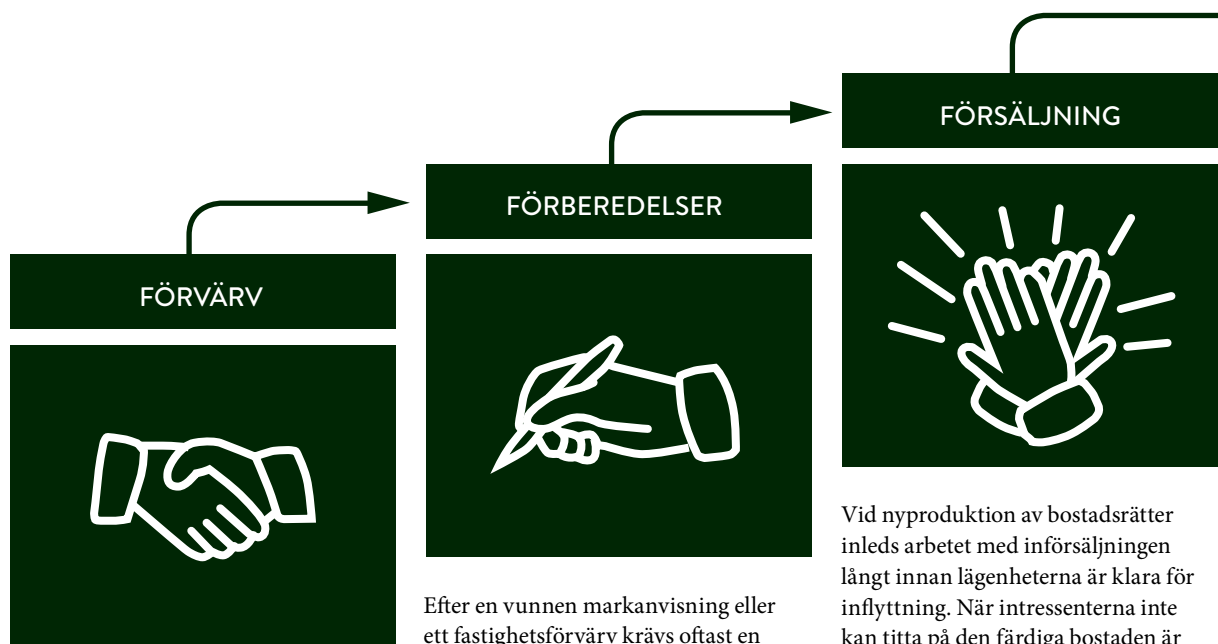


- |                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1. Robin Cederqvist, projektansvarig                     | 8. Patrik Ivarson, vd                    |
| 2. Lars Ivarson, fastighetsansvarig                      | 9. Kicki Linusson, redovisningsekonom    |
| 3. Hans Nilsson, byggchef                                | 10. Sandra Zangaro, redovisningsansvarig |
| 4. Karin Holmerin, marknadschef                          | 11. Daniel Lövgren, projektansvarig      |
| 5. Tobias Johannesson, transaktions- och projektansvarig | 12. Pär Thureson, ekonomichef            |
| 6. Mathilda Möller Ekdal, marknadskommunikatör           | 13. Ulf Lindblad, projektledare.         |
| 7. Markus Furby, projekt- och utvecklingschef            |                                          |





# Projektutveckling *steg för steg*



På vilka orter ska vi vara verksamma? Ett första steg är att genomföra en analys av orten och den lokala marknaden. Genom att hålla kontinuerlig kontakt med kommunerna på orter som vi identifierat som intressanta får vi reda på vilka markanvisningar som är aktuella.

Vid förvärv letar Järngrinden efter mark eller befintliga fastigheter med god utvecklingspotential. I många förvärvade fastigheter finns pågående verksamhet som generar intäkter under tiden som arbete med detaljplan och övrig planering pågår

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

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

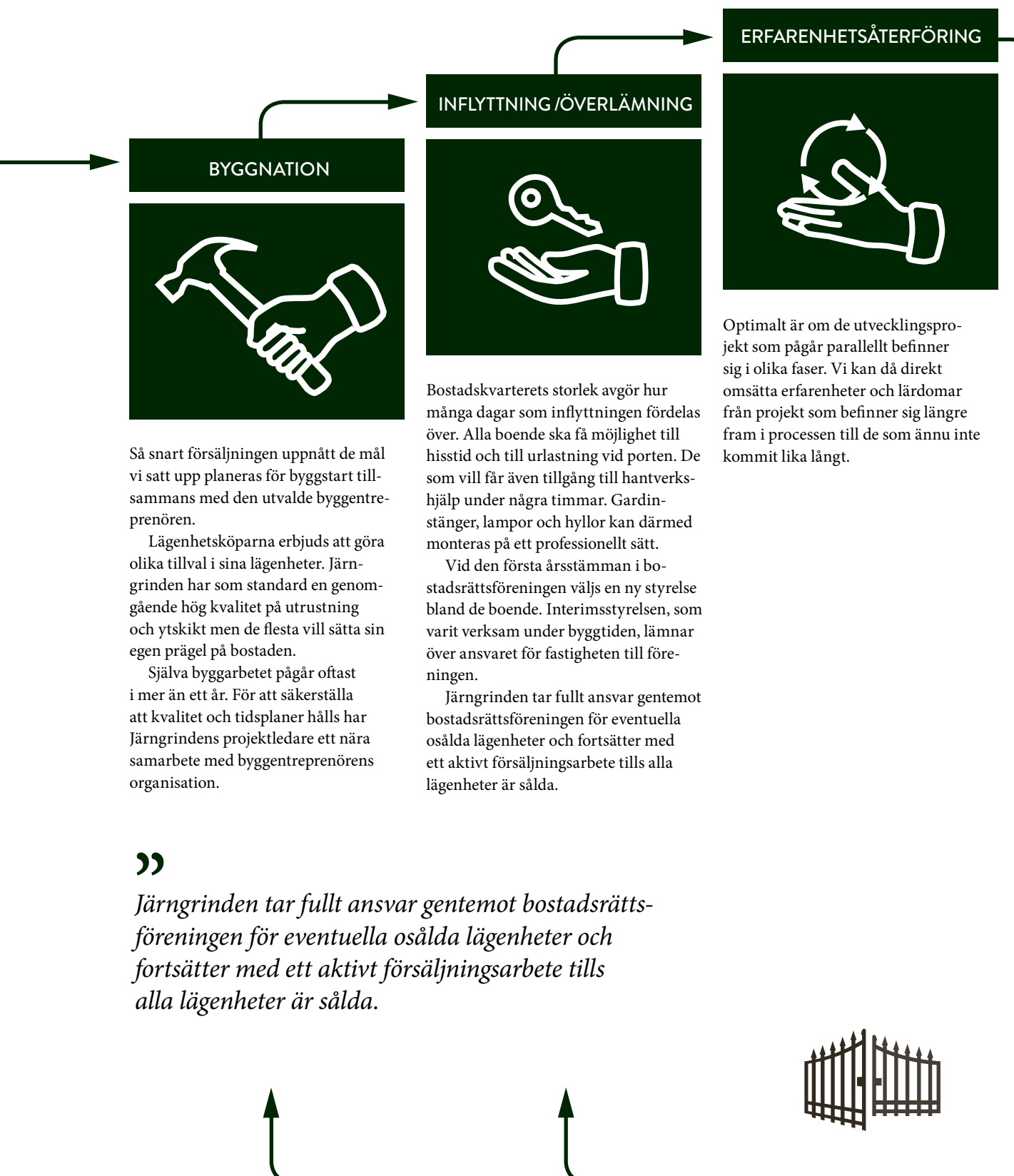
Innan ett projekt kan påbörjas ska finansieringen av byggnationen vara klar. Ofta finansierar vi markförvärvet själva och söker extern finansiering till själva byggnationen. Majoriteten av lägenheterna ska vara sålda innan vi inleder byggnationen.

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

Vid nyproduktion av bostadsrätter inleds arbetet med införsäljningen 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.

Den information och de visualiseringar vi tar fram måste vara så tydliga och verklighetsnära som möjligt så att kunden blir nöjd och allra helst känner att det slutliga resultatet överträffar förväntningarna.

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



”

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





*Markus Furby, Järngrinden och Mattias Bengtsson, Mjölby's Entreprenad.*



# Det började med *Tuppen*

*Kvarteret Tuppen i Borås var Järngrindens och Mjölback's Entreprenads första gemensamma utvecklingsprojekt. Tio år har gått sedan dess, ett decennium när vi tillsammans har utvecklat ett stort antal fina bostadskvarter. Genom att dela ansvar, arbetsuppgifter, erfarenheter och risk blir vi en starkare aktör på marknaden.*

Markus Furby på Järngrinden och Mattias Bengtsson på Mjölback's Entreprenad arbetar med att se till att det finns ett kontinuerligt inflöde av nya markanvisningar till sina respektive företag. I många fall lämnas gemensamma förslag in till markanvisningstävlingar, andra gånger agerar företagen på egen hand.

– Båda våra företag bedriver ju varsin verksamhet, men vi har en öppen dialog om det mesta, konstaterar Markus.

## Välja rätt projekt

Gemensamma satsningar väljs utifrån en rad kriterier. Först och främst ska det vara relativt stort, minst 100 lägenheter, för att det ska vara intressant att genomföra tillsammans.

– Att lämna in bidrag till markanvisningstävlingar är ett omfattande arbete. Därför gör vi en noggrann utvärdering först. För det mesta är vi helt överens om vilka projekt som är intressanta och vilka vi ska välja bort säger Mattias.

Markus instämmer och räknar upp några parametrar som de tittar på.

– Alla projekt måste ha förutsättningar för att bli lönsamma, dessutom ska risknivån vara rätt. Blickar vi bakåt har vi i många fall satsat på det vi bedömt som bra B-lägen, och det har visat sig vara en bra strategi.

När de är överens om att ett bidrag ska lämnas in, engageras en arkitekt. Utifrån kommunens kravspecifikation tar arkitektfirman fram ett första förslag på hur den aktuella tomten kan disponeras. Ett förslag som därefter vänds och vrids på för att säkerställa att det möter kommunens krav och samtidigt går att genomföra med en realistisk ekonomisk kalkyl. Alternativ ställs mot varandra.

– Även i det här arbetet har vi oftast en gemensam syn på vad vi tycker är ett bra förslag. En fördel är att vi har stor erfarenhet från tidigare markanvisningstävlingar, både sådana som vi vunnit och där vi blivit bortsorterade. Vi har

lärt oss hur vi ska styra våra förslag mot de mjuka värden som ofta efterfrågas och lägga våra bidrag på rätt nivå, berättar Mattias.

## Rättvis arbetsfördelning

Efter en vunnit markanvisningstävling inleds oftast en lång process. Kommunen ska i de allra flesta fall ta fram en ny detaljplan. Parallellt ska tävlingsförslaget omarbetas till konkreta handlingar som går att söka bygglov på, och i förlängningen utvecklas till både säljmaterial och underlag till byggentreprenören.

– Vi brukar dela upp arbetet mellan företagen så att varannan gång finns ansvaret hos någon på Mjölback's och varannan på Järngrinden. Kompetensen finns i båda företagen och vi stöttar "varandras" projekt där det behövs, förklarar Mattias.

Samarbetet har enbart fördelar. Först och främst att det är ett roligt sätt att arbeta. Båda lyfter också vikten av att ha ett bollplank där idéer föds och förbättras. Sist men inte minst är det en trygghet att dela risk och resurser i större projekt.

– Tillsammans kan vi driva många fler projekt än vad vi hade kunnat göra på egen hand. Det innebär att båda företagsnamnen exponeras på fler byggarbetsplatser, men också att vi båda är med i ett stort gemensamt nätverk med kommuner, konsulter och andra aktörer, säger Markus.

## Det framtida önskeprojektet

Markus och Mattias konstaterar att det roligaste med jobbet är att se hur förslag blir verklighet – hur nya bostadsområden växer fram och blir till hem. På frågan om de har något drömprojekt att arbeta med i framtiden är de helt eniga.

– Det nya hamnområdet i Varberg. Vi har helt nyligen lämnat in ett bidrag till en markanvisningstävling där, och det vore fantastiskt roligt att få arbeta med den totala förändring av stadsbilden som utbyggnaden kommer att medföra.



*Tillsammans kan vi driva många fler projekt än vad vi hade kunnat göra på egen hand.*



# *En Västkustresa i Järngrindens fotspår*

*Även om vi under senare år har flyttat våra geografiska gränser i alla riktningar är och förblir Västsverige hemmaplan för oss. Följ med på en roadtrip längs Västkusten med nedslag i några av våra pågående bostadsprojekt.*

1. EKBÄCKEN  
*Göteborg/Angered*

2. NYA SÄRÖ  
*Kungsbacka/Särö*

3. BREAREDSLYCKAN  
*Varberg/Breared*

4. MARMORLYCKAN  
*Varberg/Breared*

5. TEGELBRUKET  
*Halmstad/Kärleken*

6. BJÄRRED CENTRUM  
*Lomma/Bjärred*





## Angered EKBÄCKEN

I Göteborgsstadsdelen Angered har vi haft en markanvisning sedan 2008. Detaljplanen har utarbetats i ett samarbete mellan Göteborgs Stad tillsammans med oss och de tre övriga aktörerna i området – BoKlok, Derome Hus och Veidekke Bostad.

### 19 fina radhus

Vårt mål är alltid att utveckla bostäder som passar in i det område där de ska byggas. Arkitektur är bara en av parametrarna, det viktigaste är att bostäderna anpassas till det lokala behovet. I Angered bestämde vi oss för att erbjuda ett alternativ för dem som ville lämna de storskaliga bostadsområden som dominerar stadsdelen utan att flytta från området. Och till en prisnivå som kunde attrahera en bred lokal målgrupp.

Resultatet blev brf Ekbacken med 19 radhus i två plan. Alla är på fyra rum och kök, 109 kvm stora, och får en trivsamt uteplats mot den avskilda innergården. Radhusen byggs med prefabricerade byggsatser, som produceras av vår mångåriga samarbetspartner Mjöbäcksvillan.

### Satsning som gick hem

I december 2017 påbörjade vi försäljningen. Ansvar fick mäklaren Saša Sekulić på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, som själv är uppvuxen i Angered.

– Jag tror att människor i allmänhet mer och mer öppnar ögonen för allt som Angered har att erbjuda. Här finns ett

stort serviceutbud, goda kommunikationer och närhet till vackra naturområden. Det är positivt att Järngrinden satsar på fina radhus i det här området. Efterfrågan fanns helt klart eftersom vi sålde slut på väldigt kort tid. En del av köparna bor i Angered idag men har velat uppgradera sitt boende. Radhusen har även lockat köpare från övriga delar av Göteborg. Vi har fått en stor spridning i ålder, från unga barnfamiljer till medelålders par, vilket jag tror är bra för trivselen i området, konstaterar Saša Sekulić.

Järngrinden tillträdde marken den 23 mars 2018. I början av sommaren påbörjar byggentreprenören Falkenbergs Bygg & Entreprenad sitt arbete. Vi planerar för en byggtid på ungefär ett år, till sommaren 2019 får köparna flytta in i sina fina radhus.





## Varberg BREAREDSLYCKAN

Breared är en stadsdel vid den södra infarten till Varberg. Läget är bästa tänkbara med havet några minuter bort, gång- och cykelavstånd till centrala Varberg och med ett stort utbud av service i området.

Tillsammans med Mjöbäck's Entreprenad har vi utvecklat Brearedslyckan med 77 bostadsrättslägenheter. Etapp ett inleddes sommaren 2016 och var inflyttningsklar i höstas. Byggnationen av etapp två pågår och lägenheterna ska vara klara i slutet av 2018.

### Utmaning i byggandet

Första etappen av Brearedslyckan inleddes med att en befintlig mindre saluhall revs och att pålning gjordes för att stabilisera marken. Det fanns dock en utmaning i det arbetet. I grannhuset ligger en tandläkarmottagning och av omsorg om patienterna fick det givetvis inte vibrera för mycket. En borr som hoppar till under pågående behandling vill varken patient eller tandläkare råka ut för.

Byggentreprenören Västbygg fick därför montera vibrationsmätare i området. Rivningen genomfördes dessutom med betydligt försiktigare metoder än normalt. Allt fungerade alldeles utmärkt och tandläkaren fick dessutom nya potentiella patienter vägg i vägg med kliniken.

### Det sa bara svisch...

Försäljningen av etapp ett inleddes i februari 2016. Tre dagar senare var alla 35 lägenheterna sålda. Många hade campat utanför mäklarkontoret natten innan lägenheterna släpptes för att försäkra sig om att få skriva kontrakt på den utsedda favoritlägenheten. I november samma år var det säljstart för etapp två. Även om det denna gång tog lite mer än tre dagar innan de 42 lägenheterna var tecknade, var intresset mycket stort.

Bland köparna finns alla kategorier. Äldre och yngre personer, barnfamiljer och ensamstående.

### Marmorlyckan står på tur

Breared kommer att växa ytterligare under de kommande åren. Alldeles intill Brearedslyckan planerar vi för ytterligare ett område, Marmorlyckan med 176 lägenheter. I Marmorlyckan bygger vi både bostadsrätter och hyresrätter i ett kvarter med stort fokus på hållbarhet. Utbyggnaden kommer att ske i tre etapper med planerad byggstart under 2018.



## Halmstad TEGELBRUKET

Vårt hittills största bostadsprojekt finns i Halmstad. Här bygger vi tre sextonvåningshus med 110 hyresrätter i varje hus. För att alla boende ska få möjlighet att njuta av den fantastiska utsikten över hela södra Halland får varje hus två gemensamma takterrasser längst upp.

Det första spadtaget togs i september 2016 och sedan dess har husen vuxit upp våningsplan för våningsplan med en viss fördröjning mellan huskropparna. I april 2018 flyttar hyresgästerna in i Hus A. De två övriga husen ska vara klara under kvartal tre 2018 respektive kvartal ett 2019.

### Webbplatsen blev överbelastad

Att hyra ut 330 lägenheter är ett omfattande arbete. Vi har valt att ta hjälp av Länsförsäkringar Fastighetsförmedling i Halmstad med det arbetet. Hos dem finns dels en god kännedom om den lokala bostadsmarknaden och dels kan de hjälpa till om någon vill sälja sin bostad för att flytta till Tegelbruket. I deras centralt belägna kontor har även ett showroom ställts i ordning för att visa bland annat utrustning och inredning i lägenheterna.

Inför uthyrningsstarten av lägenheterna i Hus A klockan 12 den 19 maj 2017 var webbplatsen väl uppsäkrad kapaci-

tetsmässigt för att klara en stor anstormning. Men intresset var ännu större än vad vi hade kunnat förvänta oss. Efter några minuter hade sajten blivit överbelastad och det krävdes en del åtgärder för att få igång den igen. 500 ansökningar kom in på bara några timmar.

I mitten av november var det dags att börja hyra ut lägenheterna i Hus B. Denna gång med ännu bättre tekniska förberedelser. Även om trycket inte blev lika stort som i maj kom det in betydligt fler ansökningar än det fanns tillgängliga lägenheter.

Uthyrningen av Hus C påbörjas under sommaren 2018.

### Lidl flyttar in

Under året tecknades ett avtal med Lidl som bygger en stor matvarubutik i området under 2018. För de boende innebär det att alla nödvändiga dagligvaror kommer att finnas tillgängliga genom att bara ta hissen ner till gatuplanet.

Ytterligare ett avtal tecknades under 2017, denna gång med Riksbyggen. De kommer att ansvara för den tekniska och ekonomiska förvaltningen av husen. Ägare till fastigheterna efter att de färdigställts är Gekås.

5





## Tegelbruket i Halmstad

# Samarbete på bästa sätt

*När man ska genomföra ett storskaligt bostadsprojekt som Tegelbruket, och arbeta ihop i fyra år, är det viktigt att välja rätt partner. Speciellt när resan inte är spikrak. Järngrinden och Tornstaden har hittills tillsammans lotsat ett utmanande projekt från detaljplanskede till inflyttning i den första etappen. Vilja, engagemang och respekt har lagt grunden till ett lyckat samarbete.*

Byggentreprenaden för Tegelbruket i Halmstad handlades upp i ett tidigt skede. Detaljplanen skickades ut till flera byggentreprenörer och vi bad var och en att komma in med ett förslag på bebyggelse och en prislapp på projektet.

– Bland de förslag som lämnades in bedömde vi att Tornstaden presenterade det bästa alternativet för ett stort hyresrättsprojekt som Tegelbruket, berättar Tobias Johansson, transaktions- och projektansvarig på Järngrinden.

Avtal tecknades och vi började projektera gemensamt utifrån Tornstadens förslag. Stommen beställdes och ett antal underentreprenörer kontrakterades.

– Då kom ett bakslag som vi absolut inte haft med i beräkningen. Halmstads kommun, som vi haft en dialog med under flera år, ansåg inte att den exteriöra utformningen uppfyllde gestaltningsprogrammets krav. Där och då fick vi ytterligare bekräftelse på att vi valt rätt samarbetspartner när både Tornstaden och deras kontrakterade underentreprenörer ställde upp till 100 procent för att lösa problemet. Vi hade kunnat hamna i en besvärlig situation, men i stället lade vi grunden till ett ännu starkare samarbete.

– För oss var det självklart att kroka arm med Järngrinden och vara proaktiva i den här situationen. Vi gjorde en analys av vad som inte fick förändras i husets stomsystem

respektive installationssystem för att kunna bibehålla de förutsättningar som stomleverantör och installatörerna hade baserat sina anbud på. Utifrån de prioriteringarna tittade vi på hur vi kunde möta kommunens krav, förklarar Lars Söderberg, avdelningschef på Tornstaden.

### Klartecken för nytt förslag

Arkitektfirman Semrén & Månsson fick i uppdrag att rita om Tegelbruket. Den nya utformningen presenterades för Halmstads kommun och godkändes. Hösten 2016 kunde äntligen det första spadtaget tas. En bra början enligt Tobias men fortfarande har det krävts en hel del planering och kontakter med kommunen under resans gång.

– Exempelvis har vi fått dela upp projektet i flera olika bygglov och startbesked, bland annat för grund, stomme och fasad. Jag upplever att Tornstaden haft stor förståelse och varit lösningsorienterade inför för de utmaningar vi som byggherre stöter på i en sådan här process och att vi tillsammans har lotsat projektet framåt.

Tegelbruket är ett omfattande projekt. När detta skrivs i april 2018 är det första av de tre husen färdigbyggt. Under tre veckors tid flyttar hyresgästerna in i de 110 lägenheterna enligt ett detaljerat schema.

– Det är en oerhört stor volym som levereras på ett bräde. Personligen har jag aldrig varit med om att färdigställa så många lägenheter samtidigt, men alla inblandade har gjort ett fantastiskt jobb inför slutbesiktningen men också med att snabbt åtgärda de anmärkningar som fanns, konstaterar Lars.

– Jag vill nog påstå att ett strukturerat arbete från dag ett har lagt grunden till att hela projektet blivit så lyckat. Tornstaden har tydliga rutiner och ordning i allt från det dagliga arbetet på plats till avstämningar och ekonomirapportering. Tidplanen har hållit liksom de ekonomiska ramarna. Arbetsplatsen har fungerat föredömligt när det gäller framdrift och planering av de olika underentreprenörernas arbeten. Även säkerhetsmässigt har allt fungerat mycket bra, säger Tobias.

### Två hus återstår

När de två återstående husen nu ska färdigställas finns en hel del erfarenhet att ta med sig från det första. De tre husen är identiska, såväl till exteriören som till lägenhetsfördelning och planlösningar.

– Även om mycket av framdriften har skett parallellt finns det givetvis många fördelar med att vi nu upprepar många moment från det första huset. En annan stor fördel i ett projekt av den här omfattningen är kontinuitet i organisationen – både vår egen och de underentreprenörer som är involverade. Ju mer vi lär känna varandra, desto bättre flöde får vi i arbetet, säger Lars.

Våren 2019 ska det sista huset vara klart för inflyttning. Ett år kvarstår av samarbetet kring Tegelbruket som nu har pågått i tre år.

– På ett personligt plan har det varit fantastiskt kul att få vara med om att utveckla det här projektet. Vi började med ett väldigt nedgånget industriområde och kommer att lämna efter oss ett attraktivt bostadsområde med hus som syns över hela Halmstad. På ett yrkesmässigt plan har det varit en förmån att få arbeta med Järngrinden. Jag skulle vilja påstå att ett signum för hela projektet har varit att båda parter haft respekt för varandras affär, fortsätter Lars.

Tobias instämmer.

– Det har varit både tagande och givande hela vägen, precis som det ska vara i ett samverkansprojekt.



*från vänster: Ulf Lindblad, projektledare Järngrinden, Jan Edlund, vd Tornstaden, Lars Söderberg, avdelningschef Tornstaden (överst), Peter Löwenmark, platschef Tornstaden och Tobias Johansson, projektutvecklare Järngrinden.*



## Pågående projekt

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

### *Ekbäcken*



### *Loft 46*

Efter framgången med Pallas Roof utvecklar Järngrinden ännu ett takboende, bostadsrättsföreningen Loft 46 i kvarteret Saturnus i centrala Borås. Bostäderna – totalt 31 bostadsrätter i tre plan – byggs ovanpå det befintliga huset. Förutom spännande utformning i ett attraktivt och centralt bostadsläge erbjuder bostäderna i brf Loft 46 närhet till hela citys utbud och utsikt över stadens takåsar, Stadsparken, Viskan och bort mot Sandwalls plats.

#### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 31 bostadsrätter  
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %  
BYGGSTART: 2018  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

loft  
46



## Angered/Göteborg

**PROJEKTFAKTA**

ANTAL LÄGENHETER: 19 bostadsrättsradhus  
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %  
BYGGSTART: 2017  
BYGGENTREPRENÖR: Falkenbergs Bygg & Entreprenad

I Angered i Göteborg utvecklas ett helt nytt område bestående av 300 bostäder. Järngrinden uppför här 19 radhus i en bostadsrättsförening. Närheten till natur, service och bra kommunikationer gör bostadsrättsföreningen Ekbäcken till ett boende som passar de flesta åldrar och livssituationer.

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

## Borås





## *Loft 46*

---







# Tegelbruket i Halmstad

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart byggstartades 330 hyresrätter under 2016.

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

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 livsmedelsbutik och annan närservice.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 330 hyresrätter  
KOMMERSIELLA YTOR: 5 000 kvm  
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %  
BYGGSTART: 2016  
BYGGENTREPRENÖR: Tornstaden







# Nya Särö 1 och 2

Kungsbacka

Byggnationen av Nya Särö inleddes under 2017. Området kommer att innehålla 106 lägenheter, fördelat på bostadsrätter och hyresrätter.

Samtidigt som området förtäts med bostäder planerar kommunen att utveckla och modernisera hela centrumområdet med större ytor för handel och kontor och ge hela området en mer modern och levande framtoning.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 68 bostadsrätter och 38 hyresrätter

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

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

BYGGSTART: 2017

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



# Marmorlyckan 1, 2 och 3

Varberg

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 180 lägenheter fördelade på bostäder såväl av radhustyp som traditionella flervåningshus och trygghetsboende. 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.

I juni 2016 vann den nya detaljplanen laga kraft och vi planerar för byggstart under senvåren 2018.



## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 90 bostadsrätter i punkthus, radhus och parhus.

90 hyresrätter i punkthus.

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Mjöbäcks Entreprenad 50 %

BYGGSTART: 2017

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





# Gripen 1 och 2

Örebro

Järngrinden och Mjöbäck's Entreprenad har vunnit en markanvisningstävling i Örebro i området Södra Ladugårdsängen där vi nu bygger 146 lägenheter i två etapper. Utvecklingen av Södra Ladugårdsängen påbörjades 1992 i samband med bostadsmässan Bo92. Redan då planerades för ett hållbart bostadsområde med en hög miljöprofil.

Båda etapperna byggstartades under 2017.

## PROJEKTFAKTA GRIPEN 1

ANTAL LÄGENHETER: 84 bostadsrätter  
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjöbäck's Entreprenad 50 %  
BYGGSTART: 2017  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



## PROJEKTFAKTA GRIPEN 2

ANTAL LÄGENHETER: 62 bostadsrätter  
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjöbäck's Entreprenad 50 %  
BYGGSTART: 2017  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



# Brearedslyckan 2

Varberg

Tillsammans med Mjölbackens Entreprenad bygger Järngrinden projektet Brearedslyckan etapp 2 i södra Varberg. Projektet omfattar totalt 42 bostadsrätter och består av ett punkthus i 5 våningar och två hus i vinkel med 3 våningar. Mellan husen ligger en skyddad innergård. Brearedslyckan ligger bra till – nära förskolor, skolor, handel och inte minst till havet och stranden.

Brearedslyckan 2 ingår i en större utbyggnad av Brearedsområdet. I utbyggnaden ingår även redan färdigställda Brearedslyckan 1, som omfattar 35 bostadsrätter samt Marmorlyckan 1, 2 och 3.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 42 bostadsrätter  
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjölbackens Entreprenad 50 %  
BYGGSTART: 2017  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





## Planerade projekt

Här hittar du våra projekt inom nyproduktion 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.



## PALLAS TOWER



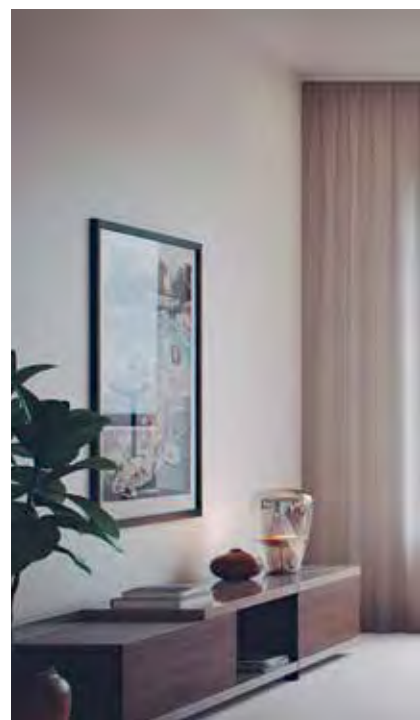
Mitt i centrala Borås har förvandlingen av Pallas-huset till ett modernt köpcentrum kompletterat med 40 spännande takbostäder avslutats. Samtidigt pågår arbetet med det intilliggande höghuset – Pallas Tower – som med 33 våningar och drygt 130 bostäder blir en imponerande profilbyggnad för hela Borås. Pallas Tower ritas av en välkänd svensk arkitektbyrå, Tengbom Arkitekter, och lägenheterna anpassas till ett modernt helhets-tänkande där funktion, material och utsikt är självklara och viktiga delar.

Lägenheterna planeras för att maximera utsikten över Borås centrala delar, Viskan och Stadsparken, som ligger alldeles intill. De fina vyerna och närheten till vatten, grönska och himmel är tillsammans med det unikt centrala läget och bra parkeringsmöjligheter några av de

starkaste skälen till att flytta till Pallas Tower. Grunden är gjuten i samband med ombyggnaden av Pallasfastigheten. Detaljplanen blev klar under 2017. Försäljningen av lägenheterna planeras påbörjas under hösten 2018.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: ca 130 bostadsrätter  
ARKITEKT: Tengbom Arkitekter  
grundkoncept Alessandro Ripellino Arkitekter  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Cerner Fastigheter 50 %  
PLANERAD BYGGSTART: 2019







KOMMANDE PROJEKT

## Hugin

Borås

Hugin ligger mitt i centrala Borås. Här kommer man att kunna bo bekvämt nära livsmedelsbutik, restauranger, detaljhandel och stadsliv och dessutom nära till Högsolan och Simonsland. Ett skyddat och attraktivt läge för de flesta åldersgrupper. I kvarteret planeras för 58 bostadsrätter i olika storlekar i en tegelklädd huskropp med fyra trapphus med fem bostadsplan i varje, varav det översta har en något indragen takvåning.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 58 bostadsrätter

ARKITEKT: Tengbom Arkitekter

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

PLANERAD BYGGSTART: 2020



## Grönskan

Källtorp/Göteborg

Vid före detta Renströmska sjukhuset i Östra Källtorp, endast 10 minuter med buss från centrala Göteborg, planeras utveckling av ett större område där Järngrinden och sex andra byggherrar medverkar.

Järngrindens del i projektet kallas Grönskan och innefattar 68 bostadsrätter. Byggstart planeras till 2019.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 68 bostadsrätter

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

PLANERAD BYGGSTART: 2019



# Bergdalsterrassen

Borås

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Ytterligare grannfastigheter förvärvades under 2014 och 2016. Tanken är att de befintliga husen ska rivas för att ge plats åt ett nytt bostadskvarter med 86 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 där- efter valt att gå vidare med det förslag som Semrén & Månsson utformat. Detaljplanearbetet pågår.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 112 bostadsrätter

ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

PLANERAD BYGGSTART: 2019





# Gripen 3

Örebro

Järngrinden och Mjölback's Entreprenad har vunnit ytterligare en markanvisningstävling på Södra Ladugårdsängen i Örebro. Utöver de 146 lägenheter som byggstartas under 2017 kommer vi i en tredje etapp att bygga 94 bostadsrätter med trolig byggstart under 2019.

I kvarteret planeras också för kommersiella ytor i form av mindre butiker, caféer och liknande småskalig verksamhet som med ett bra läge bidrar till att skapa ett levande kvarter.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 94 bostadsrätter  
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjölback's Entreprenad 50 %  
PLANERAD BYGGSTART: 2019



# Sjögläntan

Haninge

I Haninge har Järngrinden och samarbetspartnern Mjögäcks Entreprenad vunnit en markanvisning för kvarteret Sjögläntan med drygt 200 bostäder intill Gamla Nynäsvägen. I kvarteret blandas såväl upplåtelseformer som lägenhetsstorlekar för att möta de skiftande behov som finns på bostadsmarknaden. Bostadsområdet anpassas till en urban, hållbar livsstil med naturliga träffpunkter för de boende och goda förutsättningar för att minimera bilanvändandet. Bland annat planeras för möjlighet till odling både i växthus och utomhus samt ett cykelkök. Det finns även ett antal lägenheter för trygghetsboende med tillhörande gemensamma utrymmen. Projektet genomförs etappvis.

*Handen ligger i Haninge kommun, 20 kilometer söder om Stockholm. Det är ett expansivt område med goda kommunikationer, kulturhus och utbildningscentra med såväl gymnasium som KTH-utbildningar. Här finns också ett köpcentrum med över 100 butiker, restauranger och annan service.*



## PROJEKTFAKTA

ANTAL BOSTÄDER: 146 bostadsrätter och 75 hyresrätter

ARKITEKT: Krook & Tjäder, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Mjögäcks Entreprenad 50 %

PLANERAD BYGGSTART: 2019





## Hästhoven

Borås

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: 65 bostadsrätter

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

PLANERAD BYGGSTART: 2019



## Gulmåran

Borås

Tillsammans med Genova Property Group äger Järngrinden en fastighet i kvarteret Gulmåran på Bergsäter i Borås. Parterna planerar för att rusta upp och vidareutveckla området, både vad gäller handel och bostäder. Idag är bland annat Coop och Dollarstore hyresgäster i fastigheten

Fastigheten är på 13 500 kvm och den totala markytan är 39 000 kvm. Här finns goda förutsättningar för ytterligare kommersiella ytor men framför allt för bostäder. Läget är mycket bra nära centrala Borås.



### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: ca 250

KOMMERSIELLA YTOR: ca 13 500 kvm

ARKITEKT: Krook & Tjäder

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Genova Property Group 50 %

PLANERAD BYGGSTART: 2022

# Bjärred Centrum

Lomma

Järngrinden och Mjölback's Entreprenad har fått en markanvisning i Bjärreds centrum, strax norr om Malmö. Projektet omfattar ett halvcirkelformat hus runt centrumtorget kompletterat med radhus på andra sidan gatan. Totalt planeras för 53 lägenheter samt lokaler för café, restaurang och butiker. Området får en grön profil med sedumtak och solceller.

Projektet är Mjölback's Entreprenads och Järngrindens första gemensamma projekt i Skåne. Genom att bygga både lägenheter och radhus möter vi det behov som finns av olika typer av bostäder, och det blir en naturlig blandning av yngre, äldre och barnfamiljer som flyttar in.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL BOSTÄDER: 53 lägenheter och radhus  
ARKITEKT: Krook & Tjäder, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Mjölback's Entreprenad 50 %  
PLANERAD BYGGSTART: 2019





## Elverket

Södertälje

I Södertälje har Järngrinden tillsammans med Mjölback's Entreprenad vunnit en markanvisningstävling. Anvisningen omfattar ca 150 bostäder i ett attraktivt läge.

### PROJEKTFAKTA

150 BOSTÄDER  
PROJEKTÄGARE:  
Järngrinden 50 % och  
Mjölback's Entreprenad 50 %

## Dammkullevägen

Brämhult

På Dammkullevägen i nära anslutning till gamla Brämhult planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid byggnation av 20 villor.

### PROJEKTFAKTA

20 VILLATOMTER  
PROJEKTÄGARE:  
Järngrinden 50 % och  
HusArvid 50 %

## Bogesund

Ulricehamn

I området Bogesund i Ulricehamn planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid att uppföra 16 radhus. Detaljplanarbetet är än så länge i ett tidigt skede.

### PROJEKTFAKTA

16 RADHUS  
PROJEKTÄGARE:  
Järngrinden 50 % och  
HusArvid 50 %

## Tegelbruket II

Halmstad

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 ytterligare bostäder. Begäran om ändring av detaljplan är inlämnad.

### PROJEKTFAKTA

PROJEKTÄGARE:  
Järngrinden 100 %

## Australien

Ulricehamn

I centrala Ulricehamn planerar Järngrinden tillsammans med Stadsporten att utveckla 25 bostäder. Området ligger mitt i centrum och bjuder på direkt närhet till torget och fin utsikt över sjön Åsunden.

### PROJEKTFAKTA

25 BOSTADSRÄTTER  
ARKITEKT: QPG Arkitekter  
PROJEKTÄGARE:  
Järngrinden 50 % och  
Stadsporten 50 %,







# Färdigställda projekt

## PALLAS OFFICE



Borås

Den sista etappen av ombyggnaden av Pallas-fastigheten är en kontorsdel på 2 600 kvm som stod klar för inflyttning i slutet av 2017. På översta planet har Järngrinen flyttat in och bland de övriga hyresgästerna återfinns Woocode och TF Bank.

### PROJEKTFAKTA

KONTORSYTOR: 2 600 kvm

ARKITEKT: Alessandro Ripellino Arkitekter och Tengbom Arkitekter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Cerner Fastigheter 50 %

BYGGSTART: 2015

BYGGENTREPRENÖR: BRA Bygg



# Pallas Roof

Borås

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

Lägenheterna har en genomgående hög standard vad gäller ytskikt och utrustning. Dessutom har varje lägenhet en stor och rymlig balkong. När försäljningsarbetet inleddes i september 2015 var intresset stort. På bara några veckor såldes alla lägenheter vilket överträffade alla förväntningar. Inflyttning skedde i februari 2017.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 40 bostadsrätter

ARKITEKT: Alessandro Ripellino Arkitekter  
och Tengbom Arkitekter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %  
och Cernera Fastigheter 50 %

BYGGSTART: 2015

BYGGENTREPRENÖR: BRA Bygg





# PALLAS SHOPPING

BORÅS

Nu har vi tillfört 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. Vi har nu genomfört en total upprustning och ombyggnad av Pallashuset. Med en helt ny planlösning som öppnar upp fastigheten i alla riktningar skapas en attraktiv och luftig galleria.

Butiksytan omfattar 8 400 kvm. Två hyresgäster, Åhléns och Cervera, flyttade in i sina lokaler i slutet av 2016. Övriga hyresgäster – H&M, Joel Jolina, Rituals, Hjärterum, Glitter och PhoneIX samt en restaurang – har flyttat in under 2017.

Även parkeringsdäcken i Pallashuset med 380 p-platser har renoverats och öppnade igen den 31 januari 2017. Drift och service sköts av en extern operatör som bland annat satsat på en bemannad servicedisk med parkeringsvärd under de tider på dygnet när p-huset är som mest besökt.

## PROJEKTFAKTA

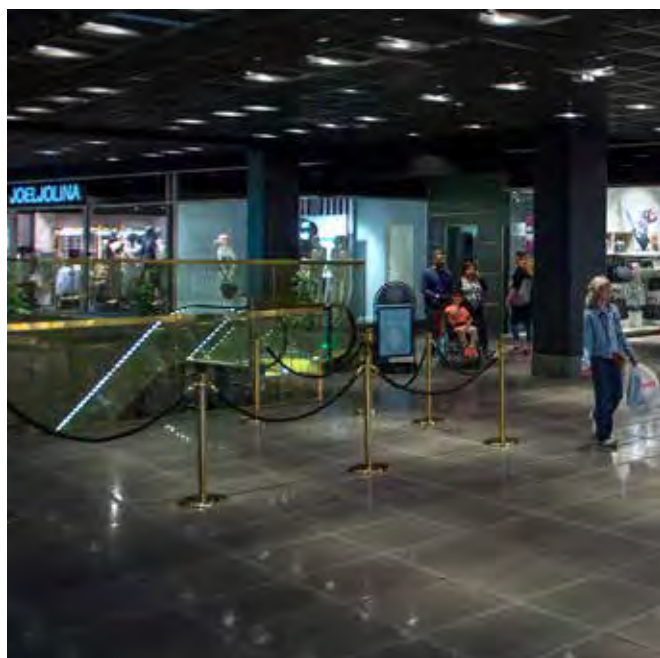
BUTIKSYTOR: 8 400 kvm

ARKITEKT: Alessandro Ripellino Arkitekter och Tengbom Arkitekter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Cernera Fastigheter 50 %

BYGGSTART: 2015

BYGGENTREPRENÖR: BRA Bygg







## Brearedslyckan 1

Varberg

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

Ett etapp ett består av ett punkthus vid Breareds torg med 35 lägenheter. Huset var klart för inflyttning under hösten 2017.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 35 bostadsrätter

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Mjöback's Entreprenad 50 %

BYGGSTART: 2016

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



## 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 december 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.





# Trasten

Borås



I ett äldre bostadsområde i Villastaden i Borås har 19 rymliga bostadsrättslägenheter i kvarteret Trasten uppförts. Efter en lång planprocess inleddes rivningsarbetet av de tidigare byggnaderna under hösten 2015 och våren 2016 påbörjades 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: 2016  
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

Borås



## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 60 bostadsrätter  
 ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg  
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Mjölbackens Entreprenad 50 %  
 BYGGPERIOD: 2014 - 2015  
 BYGGENTREPRENÖR: Tornstaden



# Mathildeberg

I Krokslätt, mellan Guldheden och Mölndal, har Järngrinden uppfört 146 lägenheter i tre etapper mellan 2010 och 2014. Inom fastigheten ryms också parkeringsgarage, butikslokal, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal. Mathildeberg bjuder på ett attraktivt boende med genomtänkt arkitektur i ett fördelaktigt läge med bra kommunikationer och närhet till flera matbutiker och vårdcentral.





#### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 146 bostadsrätter  
BYGGPERIOD: september 2010 – april 2014  
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg AB



# Trandareds Backe

Borås

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 energi-användning men också att höga krav på luftkvalitet, tysta lägenheter och sunda material uppfyllts.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 44 bostadsrätter

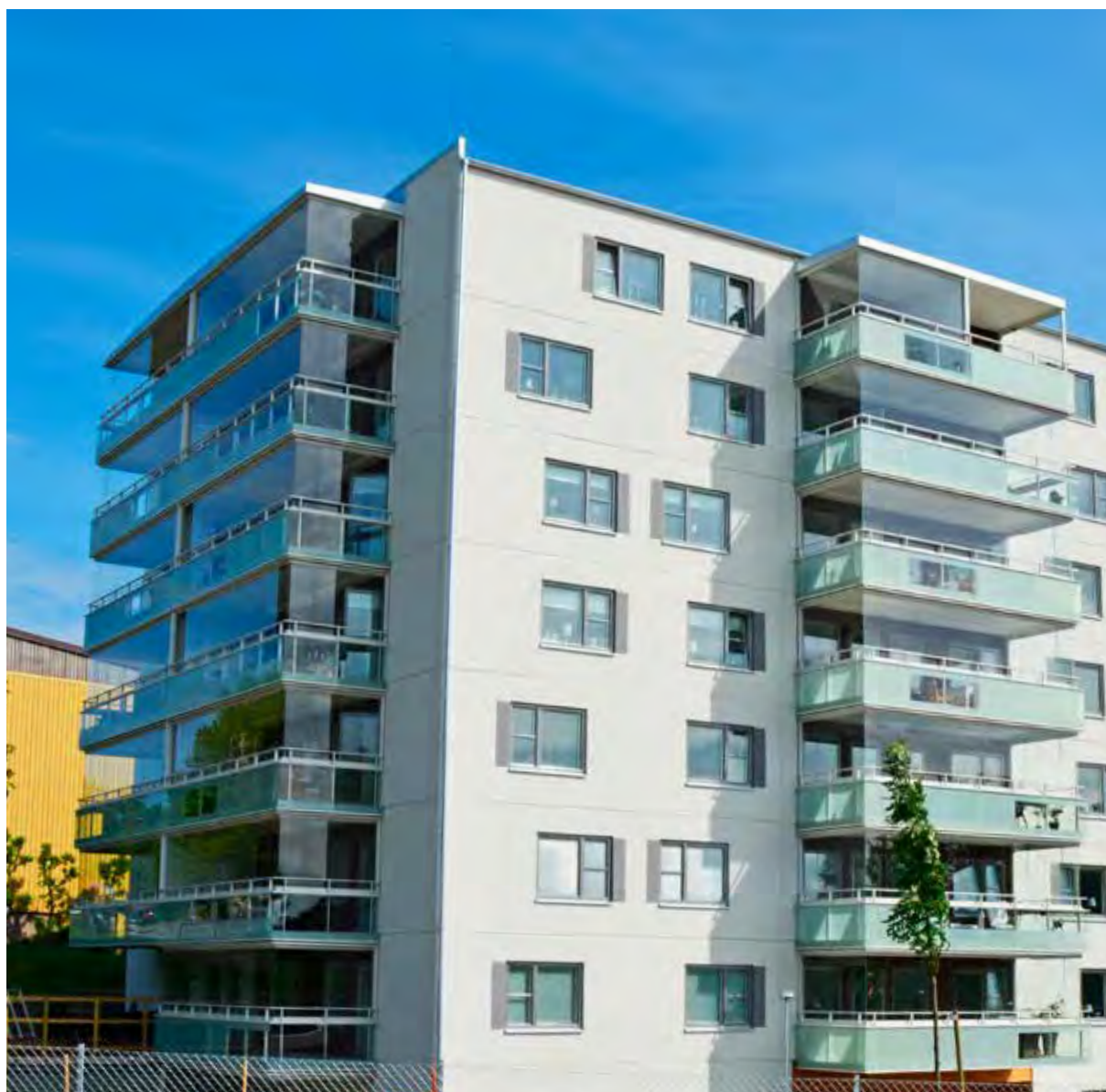
ANTAL GARAGEPLATSER: 20

BYGGPERIOD: augusti 2012 – maj 2013

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg AB



## Ärlan

Ulricehamn



I centrala Ulricehamn byggstartade vi 14 lägenheter i kvarteret Ärlan under 2014. Efter ett sent överklagande avbröts byggnationen men efter en mindre justering, 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 genomfördes i samarbete med Stadsporten.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 12 bostadsrätter  
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %,  
och Stadsporten 50 %  
URSPRUNGLIG BYGGSTART: 2014  
BYGGENTREPRENÖR: ByggArvid

## Kolibrin

Borås



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 %  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



## Söderport

Borås



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

I husets entréplan finns en restaurang/bar.

### 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

## Borgen

Borås



Mitt i Borås, 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 yngre familjer som valt 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

# Lorensberg

Varberg

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  
PARKERINGSKUS: 638 p-platser  
BYGGPERIOD: september 2010 – juli 2013  
ARKITEKT: Fredblad Arkitekter, Halmstad  
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Mjölback's Entreprenad 50 %  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





## Eken

Bollebygd



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

Lägenheterna är byggda enligt byggentreprenören Wästbyggs koncepthusmodell. 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 %  
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

## Eklunden

Ytterby



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 %  
BYGGENTREPRENÖR: Mjöbäcks Entreprenad

# Söderstaden

Kungsbacka

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

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 252 bostadsrätter, 79 hyresrätter

BYGGPERIOD: augusti 2006 – juni 2010

ARKITEKT: Liljewall Arkitekter, Göteborg

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

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





# Tuppen

Borås



Precis intill Borås största park, Annelundsparken, 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.

## PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 26 bostadsrätter

BYGGPERIOD: maj 2008 – juni 2009

ARKITEKT: Creacon Arkitekter, Borås

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

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

# Minerva

Borås



Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johanstilen, 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, Macstore och Gastronomi 11.

## PROJEKTFAKTA

BUTIKS- / KONTORSLOKALER: 900 kvm

RENOVERAT: maj 2012 – nov 2012

ARKITEKT: DTH Arkitekter, Borås

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Cernera Fastigheter 50 %

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

## Valhall

Borås



Den ursprungliga tegelbyggnaden uppfördes 1880, som en av många syfabriker i 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 välvdade formen. Valhall är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt.

### PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 14 bostadsrätter

BYGGPERIOD: april 2006 – dec 2007

ARKITEKT: Molén Arkitekter i Lund

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Borås Fastighetsförvaltning 50 %

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

## Hästhoven

Borås



Under hösten 2005 inleddes byggnationen av ett nytt och modernt huvudkontor för Wästbyggkoncernen på Bergsåter 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 2017*

*Järngrinden AB, org nr 556645-7221*

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Kommentar från styrelseordföranden           | 71  |
| Förvaltningsberättelse                       | 71  |
| Koncernresultaträkning                       | 75  |
| Koncernbalansräkning                         | 76  |
| Kassaflödesanalys för koncernen              | 78  |
| Moderbolagets resultaträkning                | 79  |
| Moderbolagets balansräkning                  | 80  |
| Kassaflödesanalys för moderbolaget           | 82  |
| Noter, gemensamma för moderbolag och koncern | 83  |
| Underskrifter                                | 99  |
| Vi som jobbar på Järngrinden                 | 100 |

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



När vi nu har 2017 i backspegeln skulle jag vilja lyfta fram fyra punkter som jag ur mitt perspektiv som styrelseordförande ser som extra viktiga för Järngrindens fortsatta utveckling.

Den första är resultatet. Helt planenligt redovisar vi ett stabilt resultat efter finansiella poster, 72 mkr, vilket är 21 mkr mer än 2016. Samtidigt vet vi att 2018 kommer att bli något av ett mellanår utifrån hur projektportföljens produktionscykel ser ut. Resultatet beräknas öka 2019 och 2020.

Som punkt två kommer en väsentlig eliminering av verksamhetens ekonomiska risk. Vi har avslutat Pallas Roof, Pallas Shopping och Pallas Office. Det har varit en lång resa, inte minst i den kommersiella delen av

projektet, men nu har vi gått i mål. Samtidigt har vi kommit långt med ytterligare ett stort och kostsamt projekt, Tegelbruket i Halmstad. Även om det inte är färdigställt än kan vi konstatera att kalkylen håller.

Tredje punkten är att vi har skaffat oss handlingsfrihet i det rådande osäkra läget på bostadsmarknaden. Vi har en strategiskt väl sammansatt projektportfölj där vi själva kan välja vilka projekt vi vill starta och vilka vi vill avvakta med – helt utifrån marknadsförutsättningar och efterfrågan. Det finns inga outnyttjade markförvärv som kostar pengar och vi är heller inte bundna till några tidplaner. Vi kommer att fortsätta projektera fram våra bostadsprojekt men kan därefter dra i handbromsen om de inte har förutsättningar att bli framgångsrika.

Sist vill jag lyfta det beslut som tagits om att bygga upp en förvaltningsportfölj som komplement till projektutvecklingsverksamheten. Med ett ben till att stå på blir verksamheten ännu tryggare. Nu är också rätt tid att ta det steget, både ur strategisk och marknadsmässig synvinkel. Företaget har en god likviditet, medel som ska användas till att göra Järngrinden ännu starkare.

Jag har också nyligen haft förmånen att få hälsa Hans Jacobson välkommen som ny styrelseledamot. På den nivå där Järngrinden nu befinner sig är det oerhört viktigt med särskild kompetens inom finansiering. Hans har ett långt förflutet i ledande positioner inom Nordea och kommer att bli en viktig resurs i detta arbete.

*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 Ivarson.

### Koncernstruktur

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi redovisar för 2017 en omsättning i fastighetsutvecklingen i koncernen på 247,3 mkr (188,3 mkr). Vid en omräkning av hyresrättsprojekt i koncernen till nedlagd

produktionskostnad uppgår upparbetad försäljning till 577,1 mkr (318,3 mkr) och ett resultat efter finansnetto på 71,8 mkr (50,9 mkr).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten har under 2017 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, färdigställa och överlämna projekt, planera befintliga projekt samt arbeta med uthyrning.

Under året har samtliga avdelningar marknad, ekonomi och projektutveckling förstärkts med var sin medarbetare. Antalet anställda inom koncernen uppgår efter detta till 13 personer. Samtliga anställda är sedan september 2017 anställda i Järngrinden Projektutveckling AB.

Under året har produktionsstart skett om totalt 184 bostäder. Under 2018 planeras för ytterligare produktionsstart om 260 lägenheter. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under 2018 planeras uppgå till 670 lägenheter.

Koncernen hade per 2017-12-31 en bostadsrätt i eget lager (inga). Under 2017 har koncernen tillskapat sig potentiella byggrätter om ytterligare cirka 200 bostäder (470 bostäder) i hel- eller delägda projekt.



Under året har vi arbetat med att delta i olika markanvisningstävlingar. Vi har i samarbete med Mjölback's Entreprenad AB vunnit en markanvisning i Södertälje och en i Bjärred. Det handlar om att uppföra totalt cirka 200 lägenheter. Försäljningsstart planeras till 2019 med byggstart under 2019 – 2020.

Byggnationen för projekt Trasten i Borås med 19 stycken lägenheter påbörjades våren 2016. Inflyttning och överlämning till bostadsrättsföreningen skedde under hösten 2017.

I Varberg på Brearedslyckan pågår sedan 2016 produktion av 77 st lägenheter tillsammans med Mjölback's Entreprenad. Etapp 1 med 35 lägenheter blev inflyttningsklar i slutet av året och etapp två är inflyttningsklar våren 2019. Alla lägenheter är sålda.

I samarbete med Mjölback's Entreprenad driver vi två projekt i Örebro varav det första är indelat i två etapper om totalt 146 lägenheter, Gripen 1 och Gripen 2. Försäljningen av projektet har gått bra och endast ett fåtal lägenheter kvarstår med ett halvt år kvar till första inflyttning. Byggstart för dessa två etapper skedde under våren 2017.

Etapp 3, Gripen 3, om 94 lägenheter kommer att säljstartas under under senare delen av 2018.

I Särö driver Järngrinden tillsammans med Mjölback's Entreprenad, Kosen AB och AB Hundra Fastighetsförvaltning utveckling av ett bostadsprojekt omfattande 106 lägenheter. Projektet säljstartades under sommaren 2017 och byggstart skedde hösten 2017.

I kvarteret Marmorlyckan i Varberg blev detaljplanen klar för 180 lägenheter under 2016. Försäljningen har startat under 2017 med planerad byggstart hösten 2018.

Projektet Pallas (Åhlénshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Järngrinden Projektutveckling AB och Cernera Fastigheter AB. Ombyggnation har skett av hela den kommersiella delen till en attraktiv galleria samt kontor. Helt färdigställt blir projektet sommaren 2018.

Projektet Pallas innehåller även ett bostadsprojekt där ca 130 lägenheter planeras genom byggnation av Pallas Tower om trettiofem våningar. Detaljplanen blev klar i augusti 2017 och planerad säljstart för bostadsprojektet är hösten 2018.

I augusti 2016 togs första spadtaget för projekt Tegelbruket i Halmstad. Projektet omfattar 330 hyresrätter i tre höghus med 16 våningar samt 5 000 kvm kommersiella ytor. Intresset för hyreslägenheterna är mycket stort och inflyttning i de första husen sker under april 2018 samt september 2018. Projektet kommer till sin helhet att vara färdigställt och inflyttat under våren 2019. Hela projektet är avyttrat till Gekås AB men drivs av Järngrinden.

I Angered säljstartade Järngrinden i slutet av 2017 det helägda projektet Ekbäcken med 19 st radhus. Byggstart sker under våren 2018 med planerad inflyttning sommaren 2019. Alla radhus är sålda.

I centrala Borås planeras i Brf Loft 46 byggnation av 31 stycken bostadsrätter på taket till fastigheten Saturnus. Projektet som säljstartades i mars 2018 har rönt stor uppmärksamhet och försäljningen har gått bra, i skrivande stund är 80 procent sålt, varför byggstart planeras under våren 2018.

I Göteborg planerar Järngrinden att uppföra 68 bostadsrätter i Östra Källtorp. Säljstart är planerad till hösten 2018 och byggstart till våren 2019.

Tillsammans med Mjölback's Entreprenad planerar Järngrinden att uppföra 146 bostadsrätter i två etapper i Haninge, projektet Sjögläntan. Även 75 stycken hyresrätter planeras i projektet. Försäljningsstart beräknas till hösten 2018 och byggstarten är beräknad till våren 2019.

I Borås planeras tillsammans med Mjölback's Entreprenad 112 lägenheter i projektet Bergdalsterassen i två etapper. Beräknad försäljningsstart är sommaren 2018 och byggstart är planerad till våren 2019.

I Bjärred har Järngrinden tillsammans med Mjölback's Entreprenad vunnit en markanvisningstävling och ska där uppföra 53 st lägenheter i två etapper.

I Borås planeras i kvarteret Hästhoven byggnation av ca 60 bostadsrätter. Försäljningsstart är beräknad till hösten 2019. Detaljplan har vunnit laga kraft i början av 2018.

### *Fastighetsförvaltningsrörelsen, Järngrinden Fastighets AB*

Under året har samtliga förvaltningsfastigheter sålts internt inom koncernen till Järngrinden Fastighets AB och Myntkatten i Borås AB till ett värde av totalt 370,9 mkr inklusive pågående nyanläggningar om 184,3 mkr. Försäljning av andelar har skett till bokförda aktievärden, koncernmässig förlust om 24,9 mkr enligt not 8 elimineras i moderbolaget.

Fastigheten Fiberettan i Falkenberg har under året sålts till PAAA Kapital AB till ett underliggande fastighetsvärde av 120 mkr varav Järngrindens andel var 50 procent.

Totala hyresintäkter under 2017 var 16,4 mkr (11,9 mkr) och rörelseresultatet var -17,8 mkr (2,0 mkr) efter en nedskrivning av fastighet om -20 mkr.

Från och med 2018 redovisas intäkterna från förvaltningsfastigheterna i koncernen Järngrinden Fastighets AB, för att framöver ge en mer lättanalyserad bild av koncernen. Första riktiga verksamhetsåret blir 2018. Beräknade hyresintäkter är 25 mkr kommande 12 månader.

### **Fastigheter**

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter samt pågående nyanläggningar uppgår per 2017-12-31 till 0 mkr (0 mkr) och i koncernen till 409 mkr (379,5 mkr).

### **Miljöpåverkan**

#### *Koncernen*

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

## Flerårsjämförelse

| Koncernen (tkr)                                                                     | 2017           | 2016           | 2015          | 2014           | 2013*            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>Omsättning i projektutvecklings-<br/>verksamheten:</b>                           |                |                |               |                |                  |
| - entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**                                               | -              | -              | -             | -              | 776 144          |
| - fastighetsutveckling bostadsrättsprojekt                                          | 230 241        | 172 565        | 66 910        | 92 226         | 225 008          |
| - hyresintäkter och övriga rörelseintäkter                                          | 17 012         | 12 061         | 16 169        | 15 823         | 12 947           |
| - produktion vindkraft                                                              | 26             | 3 671          | 5 332         | 1 023          | -                |
| <b>Summa omsättning</b>                                                             | <b>247 279</b> | <b>188 297</b> | <b>88 411</b> | <b>109 072</b> | <b>1 014 099</b> |
| <b>Fastighetsutveckling</b>                                                         |                |                |               |                |                  |
| - omräkning vid försäljning av hyresrätter<br>utifrån upparbetad produktionskostnad | 329 826        | 130 042        | -             | -              | -                |
| <b>Total summa</b>                                                                  | <b>577 105</b> | <b>318 339</b> | <b>88 411</b> | <b>109 072</b> | <b>1 014 099</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                            |                |                |               |                |                  |
| - entreprenadrörelsen (2013, 8 mån)**                                               | -              | -              | -             | -              | 19 337           |
| - fastighetsutveckling                                                              | 94 522         | 54 366         | 29 332        | 2 594          | 35 387           |
| - fastighetsförvaltning (inkl nedskrivning av<br>fastighet 20 mkr år 2017)          | -17 898        | 2 004          | 3 508         | 433            | -38              |
| - produktion vindkraft                                                              | -2 390         | 1 028          | 3 002         | 723            | -                |
| - avskrivning goodwill                                                              | -4 020         | -4 020         | -4 020        | -4 020         | -4 527           |
| - försäljning andelar koncernföretag                                                | -              | -              | -             | -              | 78 080           |
| - värdepappersrörelsen                                                              | 1 609          | -1 012         | -4 819        | -2 944         | 1 165            |
| - övrigt                                                                            | -              | -1 441         | -1 736        | -5 100         | -6 593           |
|                                                                                     | 71 823         | 50 925         | 25 267        | -8 314         | 122 811          |
| Balansomslutning                                                                    | 748 587        | 644 444        | 429 787       | 408 503        | 452 111          |
| Redovisat eget kapital                                                              | 317 293        | 250 338        | 216 378       | 196 781        | 230 153          |
| Antal anställda***, st                                                              | 13             | 10             | 9             | 7              | 99               |
| Soliditet, %                                                                        | 42             | 39             | 50            | 48             | 51               |
| <b>Moderbolaget</b>                                                                 |                |                |               |                |                  |
| Nettoomsättning, tkr                                                                | 7 025          | 7 222          | 6 468         | 6 494          | 1 370            |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                                              | 12 826         | 2 657          | 16 918        | -7 039         | -45 020          |
| Balansomslutning, tkr                                                               | 257 317        | 216 905        | 228 409       | 265 294        | 314 721          |
| Soliditet, %                                                                        | 85,2           | 99,2           | 99,7          | 81,7           | 79,1             |

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.



## 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 expansiv och har en positiv befolkningsutveckling. Det betyder att efterfrågan på nya bostäder kommer att vara fortsatt positiv. Målsättningen är att arbeta över ett något större geografiskt område. Projekten i Örebro, Haninge samt i Bjärred är exempel på en sådan utvidgning av vårt marknadsområde.

Under 2018 räknar vi med att produktionsstarta ytterligare 260 lägenheter (200) i hel eller delägda projekt. Under 2018 kommer därmed 670 lägenheter i hel och/eller delägda projekt att vara i produktion.

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

## Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Balanserade resultat | 148 434 575 |
| Årets resultat       | 9 184 559   |
|                      | 157 619 134 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| – i ny räkning överförs | 157 619 134 |
|                         | 157 619 134 |

## Förändring av eget kapital

| Koncernen                           | Aktie-<br>kapital | Annat eget kapital<br>och årets resultat | Summa       | Totalt<br>eget kapital |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------|------------------------|
| <b>Eget kapital 2016-12-31:</b>     | 61 661 600        | 188 676 565                              | 250 338 165 | 250 338 165            |
| Utdelning extra bolagsstämma        | -                 | -5 000 000                               | -5 000 000  | -5 000 000             |
| Uppskrivning av anläggningstillgång | -                 | 250 000                                  | 250 000     | 250 000                |
| Uppskjuten skatt                    | -                 | -55 000                                  | -55 000     | -55 000                |
| Årets resultat                      | -                 | 71 759 521                               | 71 759 521  | 71 759 521             |
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>      | 61 661 600        | 255 631 086                              | 317 292 686 | 317 292 686            |

| Moderbolaget                    | Aktie-<br>kapital | Fritt eget<br>kapital | Summa<br>eget kapital |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital 2016-12-31:</b> | 61 661 600        | 153 434 575           | 215 096 175           |
| Utdelning extra bolagsstämma    | -                 | -5 000 000            | -5 000 000            |
| Årets resultat                  | -                 | 9 184 559             | 9 184 559             |
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>  | 61 661 600        | 157 619 134           | 219 280 734           |



# Koncernresultaträkning

|                                                                              | Not  | 2017         | 2016         |
|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
|                                                                              | 1, 2 |              |              |
| Fastighetsutveckling                                                         |      | 230 267 513  | 176 235 979  |
| Hysesintäkter                                                                |      | 16 426 343   | 11 902 541   |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |      | 585 583      | 158 500      |
| <b>Nettoomsättning</b>                                                       | 3    | 247 279 439  | 188 297 020  |
| Produktions- och försäljningskostnader                                       | 4, 5 | -216 842 881 | -157 325 083 |
| Administrationskostnader                                                     | 6    | -8 549 803   | -11 148 044  |
| Fastighetskostnader                                                          | 7, 8 | -10 927 869  | -9 084 006   |
| Nedskrivning av byggnad                                                      | 7    | -20 000 000  | -            |
| Övriga rörelsekostnader                                                      |      | -286 506     | -            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |      | -9 327 620   | 10 739 887   |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                               |      |              |              |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 9    | 51 584 225   | 43 207 370   |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      | 10   | 31 864 925   | -1 332       |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11   | 1 609 000    | -1 012 410   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |      | 1 705 726    | 659 377      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |      | -5 613 296   | -2 668 398   |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>                         |      | 81 150 580   | 40 184 607   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     | 3    | 71 822 960   | 50 924 494   |
| Skatt på årets resultat                                                      | 12   | -63 439      | -2 410 042   |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |      | 71 759 521   | 48 514 452   |



# Koncernbalansräkning

|                                                                                | Not    | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                              | 1, 2   |             |             |
| <i><b>Anläggningstillgångar</b></i>                                            |        |             |             |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar:</b>                                     |        |             |             |
| Goodwill                                                                       | 4      | 19 652 757  | 23 672 757  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar:</b>                                       |        |             |             |
| Byggnader och mark                                                             | 7      | 217 387 726 | 269 857 816 |
| Byggnadsinventarier                                                            | 13     | -           | 1 538 039   |
| Vindkraftverk                                                                  | 14     | 33 495 001  | 35 035 001  |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 15     | 8 620 223   | 2 032 021   |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16     | 191 265 383 | 109 642 484 |
|                                                                                |        | 450 768 333 | 418 105 361 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>                                      |        |             |             |
| Andelar i intresseföretag                                                      | 17     | 1 246 448   | 1 268 567   |
| Fordringar hos intresseföretag                                                 | 18     | 30 735 161  | 5 622 831   |
| Andra långfristiga värdepapper                                                 | 19     | 2 659 000   | 1 050 000   |
| Uppskjutna skattefordringar                                                    | 20     | 3 833 059   | 3 832 639   |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 21     | 115 886 402 | 862 502     |
|                                                                                |        | 154 360 070 | 12 636 539  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |        | 624 781 160 | 454 414 657 |
| <i><b>Omsättningstillgångar</b></i>                                            |        |             |             |
| <b>Varulager mm:</b>                                                           |        |             |             |
| Lagerandelar i bostadsrättsföreningar                                          |        | 1 085 060   | -           |
| Pågående arbete för annans räkning                                             |        | -           | 157 841     |
| Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt                    | 22     | 14 570 328  | 9 266 553   |
|                                                                                |        | 15 655 388  | 9 424 394   |
| <b>Kortfristiga fordringar:</b>                                                |        |             |             |
| Kundfordringar                                                                 |        | 2 976 187   | 9 331 707   |
| Fordringar hos intresseföretag                                                 |        | 4 870 531   | 12 884 163  |
| Övriga fordringar                                                              | 23     | 48 448 724  | 114 616 315 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |        | 914 589     | 2 008 715   |
|                                                                                |        | 57 210 031  | 138 840 900 |
| <b>Kassa och bank:</b>                                                         |        |             |             |
| Kassa och bank                                                                 | 24, 25 | 50 940 436  | 41 764 371  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |        | 123 805 855 | 190 029 665 |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |        | 748 587 015 | 644 444 322 |

|                                              | Not  | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|----------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| <b>Skulder och eget kapital</b>              | 1, 2 |             |             |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |      |             |             |
| Aktiekapital                                 |      | 61 661 600  | 61 661 600  |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat  |      | 255 631 086 | 188 676 565 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |      | 317 292 686 | 250 338 165 |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           | 26   |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 27   | 268 212 490 | 227 979 500 |
| Skulder till intresseföretag                 |      | -           | 20 191 255  |
| Övriga långfristiga skulder                  |      | 22 750 000  | 3 500 000   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |      | 290 962 490 | 251 670 755 |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |      |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 27   | 43 642 000  | 25 740 311  |
| Förskott från kunder                         |      | 1 247 761   | 179 822     |
| Leverantörsskulder                           |      | 15 900 654  | 26 924 720  |
| Checkräkningskredit                          | 24   | -           | 1 153 053   |
| Skulder till intresseföretag                 |      | 2 791 546   | 10 655 720  |
| Aktuella skatteskulder                       |      | 76 208      | 57 132      |
| Övriga skulder                               |      | 70 444 346  | 67 225 151  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28   | 6 229 324   | 10 499 493  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |      | 140 331 839 | 142 435 402 |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>        |      | 748 587 015 | 644 444 322 |



# Kassaflödesanalys för koncernen

|                                                                                                  | Not | 2017         | 2016         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                                  |     |              |              |
| Rörelseresultat före finansiella poster inkl resultat från andelar i koncern och intresseföretag |     | -9 327 620   | 10 739 887   |
| Avskrivningar                                                                                    |     | 7 856 088    | 8 401 274    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.                                           | 29  | 20 125 539   | -208 020     |
| Erhållen ränta                                                                                   |     | 1 705 726    | 659 377      |
| Erlagd ränta                                                                                     |     | -5 534 344   | -2 668 398   |
| Betald inkomstskatt                                                                              |     | -99 783      | 107 080      |
|                                                                                                  |     | 14 725 606   | 17 031 200   |
| Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)                                                |     | -6 230 994   | 436 073      |
| Ökning/minskning kundfordringar                                                                  |     | 6 355 520    | -2 972 975   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                                  |     | 75 275 349   | -106 544 171 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                                              |     | -11 024 066  | 24 058 073   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                                              |     | -7 926 161   | 51 054 362   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                                  |     | 71 175 254   | -16 937 438  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                                  |     |              |              |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                                 |     | -196 611 114 | -191 645 401 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar                                                           |     | 140 236 515  | 55 916 939   |
| Uttag från intresseföretag                                                                       |     | -            | 36 480 000   |
| Investeringar i intresseföretag                                                                  |     | -500 000     | -            |
| Sålda dotterföretag                                                                              |     | 51 584 225   | 42 952 472   |
| Sålda intresseföretag                                                                            |     | 32 387 044   | -            |
| Investeringar i dotterföretag                                                                    |     | -            | -1 914 000   |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar                                           |     | -140 136 230 | -5 622 831   |
| Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -            | 853 952      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                                  |     | -113 039 560 | -62 978 869  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                                 |     |              |              |
| Upptagna lån                                                                                     |     | 56 040 371   | 102 595 755  |
| Amortering av skuld                                                                              |     | -            | -5 642 000   |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder                                                |     | -            | 8 574 292    |
| Utbetald utdelning                                                                               |     | -5 000 000   | -15 334 832  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                                 |     | 51 040 371   | 90 193 215   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                          |     | 9 176 065    | 10 276 908   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                            |     | 41 764 371   | 31 487 463   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                              | 25  | 50 940 436   | 41 764 371   |

# Moderbolagets resultaträkning

|                                                                              | Not          | 2017       | 2016       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                                              | 1, 2         | 7 025 265  | 7 222 348  |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                        |              | 7 025 265  | 7 222 348  |
| Administrationskostnader                                                     | 5, 6, 15, 30 | -6 089 702 | -7 645 774 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       | 31           | 935 563    | -423 426   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |              |            |            |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 9            | 10 815 000 | 4 185 000  |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      | 10           | -500 000   | -          |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 11           | 1 609 000  | -1 100 000 |
| Övriga räntetäkter och liknande resultatposter                               | 32           | -          | 25 521     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |              | -33 737    | -30 179    |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>                                |              | 11 890 263 | 3 080 342  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |              | 12 825 826 | 2 656 916  |
| Skattekostnad                                                                | 12           | -3 641 267 | -          |
| <b>Årets vinst</b>                                                           |              | 9 184 559  | 2 656 916  |



# Moderbolagets balansräkning

|                                              | Not    | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| <b>Tillgångar</b>                            | 1, 2   |             |             |
| <i><b>Anläggningstillgångar</b></i>          |        |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar:</b>     |        |             |             |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 15     | 114 109     | 148 179     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>    |        |             |             |
| Andelar i koncernföretag                     | 33     | 185 950 000 | 175 135 000 |
| Andelar i intresseföretag                    | 34     | 2 570 000   | 2 070 000   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 19     | 2 659 000   | 1 050 000   |
| Uppskjuten skattefordran                     | 20     | 2 400 000   | 6 041 267   |
|                                              |        | 193 579 000 | 184 296 267 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | 193 693 109 | 184 444 446 |
| <i><b>Omsättningstillgångar</b></i>          |        |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar:</b>              |        |             |             |
| Fordringar hos koncernföretag                | 31     | 61 486 265  | 19 940 040  |
| Fordringar hos intresseföretag               |        | 700 000     | 300 000     |
| Aktuella skattefordringar                    |        | 44 353      | 1 911       |
| Övriga fordringar                            | 23     | 698 506     | 1 652 458   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 29 687      | 257 938     |
|                                              |        | 62 958 811  | 22 152 347  |
| <b>Kassa och bank:</b>                       |        |             |             |
| Kassa och bank                               | 24, 25 | 665 078     | 10 308 653  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | 63 623 889  | 32 461 000  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | 257 316 998 | 216 905 446 |

|                                              | Not  | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|----------------------------------------------|------|-------------|-------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              | 1, 2 |             |             |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   | 35   |             |             |
| <b>Bundet eget kapital:</b>                  |      |             |             |
| Aktiekapital                                 | 35   | 61 661 600  | 61 661 600  |
| <b>Fritt eget kapital:</b>                   | 36   |             |             |
| Balanserat resultat                          |      | 148 434 575 | 150 777 659 |
| Årets vinst                                  |      | 9 184 559   | 2 656 916   |
|                                              |      | 157 619 134 | 153 434 575 |
| <i><b>Summa eget kapital</b></i>             |      | 219 280 734 | 215 096 175 |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |      |             |             |
| Leverantörsskulder                           |      | -           | 373 357     |
| Skulder till koncernföretag                  | 31   | 37 882 287  | -           |
| Övriga skulder                               |      | 53 977      | 861 374     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28   | 100 000     | 574 540     |
| <i><b>Summa kortfristiga skulder</b></i>     |      | 38 036 264  | 1 809 271   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |      | 257 316 998 | 216 905 446 |



# Kassaflödesanalys för moderbolaget

|                                                  | Not | 2017        | 2016        |
|--------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |     |             |             |
| Rörelseresultat före finansiella poster          |     | 935 563     | -423 426    |
| Avskrivningar                                    |     | 79 315      | 71 028      |
| Erhållen ränta                                   |     | -           | 25 521      |
| Erhållna utdelningar                             |     | -           | 15 000 000  |
| Erlagd ränta                                     |     | -33 737     | -30 179     |
| Betald inkomstskatt                              |     | -42 442     | 16 885      |
|                                                  |     | 938 699     | 14 659 829  |
| Ökning/minskning kundfordringar                  |     | -           | 20 769      |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar  |     | -40 764 022 | 3 837 895   |
| Ökning/minskning leverantörsskulder              |     | -373 357    | 284 554     |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder     |     | 36 600 350  | 889 572     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |     | -3 598 330  | 19 692 619  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |     |             |             |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar |     | -45 245     | -           |
| Förvärvade andelar i dotterföretag               |     | -           | -50 000     |
| Investeringar i intressebolag                    |     | -1 000 000  | -1 570 000  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  |     | -1 045 245  | -1 620 000  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |     |             |             |
| Utbetald utdelning                               |     | -5 000 000  | -15 334 832 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |     | -5 000 000  | -15 334 832 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          |     | -9 643 575  | 2 737 787   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            |     | 10 308 653  | 7 570 866   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | 25  | 665 078     | 10 308 653  |

# Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper                                           | 84 |
| Not 2. Uppskattningar och bedömningar                                                  | 87 |
| Not 3. Nettoomsättning och resultat fördelat på rörelsegrenar                          | 87 |
| Not 4. Goodwill                                                                        | 87 |
| Not 5. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader                                 | 88 |
| Not 6. Ersättning till revisorerna                                                     | 88 |
| Not 7. Byggnader och mark                                                              | 89 |
| Not 8. Fastighetskostnadernas fördelning                                               | 89 |
| Not 9. Resultat från andelar i koncernföretag                                          | 90 |
| Not 10. Resultat från andelar i intresseföretag                                        | 90 |
| Not 11. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar   | 90 |
| Not 12. Skatt på årets resultat                                                        | 90 |
| Not 13. Byggnadsinventarier                                                            | 91 |
| Not 14. Vindkraftverk                                                                  | 91 |
| Not 15. Inventarier, verktyg och installationer                                        | 91 |
| Not 16. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 92 |
| Not 17. Andelar i intresseföretag koncernen                                            | 92 |
| Not 18. Fordringar hos intresseföretag                                                 | 93 |
| Not 19. Övriga långfristiga värdepappersinnehav                                        | 93 |
| Not 20. Uppskjuten skatt                                                               | 93 |
| Not 21. Övriga långfristiga fordringar                                                 | 94 |
| Not 22. Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt                    | 94 |
| Not 23. Övriga fordringar                                                              | 94 |
| Not 24. Checkräkningskredit                                                            | 94 |
| Not 25. Likvida medel                                                                  | 94 |
| Not 26. Upplåning                                                                      | 95 |
| Not 27. Skulder som redovisas i flera poster                                           | 95 |
| Not 28. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                   | 95 |
| Not 29. Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm                          | 96 |
| Not 30. Operationella leasingavtal                                                     | 96 |
| Not 31. Transaktioner med närstående                                                   | 96 |
| Not 32. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               | 97 |
| Not 33. Andelar i koncernföretag                                                       | 97 |
| Not 34. Andelar i intresseföretag                                                      | 98 |
| Not 35. Aktiekapital                                                                   | 98 |
| Not 36. Förslag till disposition av resultatet                                         | 98 |
| Not 37. Ställda säkerheter                                                             | 98 |
| Not 38. Eventualförpliktelser                                                          | 99 |

## 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 33. 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 WBME Holding i Varberg AB (50 procent), Auto 7H Holding AB (49 procent), Mark och exploatering i Borås AB (34 procent), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 procent), NewCo Bergdalen AB (50 procent), NewCo Breared AB (50 procent), Pallas 1 Fastighets AB (50 procent), ABCWB M 1-10 Fastighets AB (50 procent), Ulricehamn Australien 3 AB (50 procent), Projekthus 10 i Borås AB (38 procent), Projekthus Bjärred 1 AB (50 procent), Projekthus Bjärred 2 AB (50 procent), Ladugårdsängen 3 i Örebro AB (50 procent) samt GenJärn Borås Holding AB (50 procent).

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

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 procent 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

#### *Tjänsteuppdrag*

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att uppdragen avräknas successivt. Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad. I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med det belopp som fakturerats beställaren under samma period. Nettobeloppet redovisas såsom Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt med nothänvisning.

#### *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, så kallad 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.

Resultatavräkning i hyresrättsprojekt sker vid den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning sker i samband med övergång av äganderätt men är även avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande,

viss uthyrningsgrad, färdigställande eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag. Försäljning av dessa projekt redovisas under Finansiella intäkter och kostnader, se not 9. I not 3 visas även omräkning av detta projekt såsom försäljning utifrån nedlagd produktionskostnad i det projekt som drivs av extern part med resultatavräknat vinstpåslag.

## 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 än 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 procent.

## 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, utrangeras 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 överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna 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. Innehaven 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.

### *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

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper gör styrelsen och företagsledningen vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade poster samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras

är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter och hyresrätter.

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 rörelsegränar

Koncernen: 2017 2016

### Omsättning i fastighetsutvecklingen fördelar sig på rörelsegränar enligt följande:

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsutveckling                 |             |             |
| - omsättning fsg bostadsrättsprojekt | 228 991 270 | 169 065 432 |
| Aktiverat arbete för egen räkning    | 1 250 000   | 3 500 000   |
| Hyresintäkter                        | 16 426 343  | 11 902 541  |
| Produktion vindkraft                 | 26 243      | 3 670 547   |
| Övriga rörelseintäkter               | 585 583     | 158 500     |

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Nettoomsättning</b> | <b>247 279 439</b> | <b>188 297 020</b> |
|------------------------|--------------------|--------------------|

|                                                                                 |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsutveckling                                                            |             |             |
| -omräkning vid försäljning av hyresrätter utifrån upparbetad produktionskostnad | 329 826 000 | 130 042 000 |

|                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Total summa</b> | <b>577 105 439</b> | <b>318 339 020</b> |
|--------------------|--------------------|--------------------|

### Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegränar enligt följande:

|                                                                    |             |            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Fastighetsutveckling                                               | 90 501 718  | 50 345 830 |
| Fastighetsförvaltning (inkl nedskrivning fastighet 20 mkr år 2017) | -17 897 629 | 2 003 755  |
| Produktion vindkraft                                               | -2 390 129  | 1 028 466  |
| Värdepappersrörelsen                                               | 1 609 000   | -1 012 410 |
| Övriga kostnader/gemensamma kostnader                              | -           | -1 440 851 |

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa</b> | <b>71 822 960</b> | <b>50 924 790</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|

## Not 4 Goodwill

Koncernen: 2017-12-31 2016-12-31

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 42 375 534 | 42 375 534 |
|-----------------------------|------------|------------|

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 375 534</b> | <b>42 375 534</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Ingående avskrivningar | -18 702 777 | -14 682 777 |
| Årets avskrivningar    | -4 020 000  | -4 020 000  |

|                                            |                    |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-22 722 777</b> | <b>-18 702 777</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>19 652 757</b> | <b>23 672 757</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

## Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                                                                     | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Medelantalet anställda:</b>                                      |                   |                   |                      |                      |
| Kvinnor                                                             | 3                 | 2                 | 1                    | 1                    |
| Män                                                                 | 10                | 8                 | 2                    | 2                    |
| <b>Totalt</b>                                                       | <b>13</b>         | <b>10</b>         | <b>3</b>             | <b>3</b>             |
| <b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:</b> |                   |                   |                      |                      |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören  | 909 814           | 698 300           | 411 200              | 698 300              |
| Löner och ersättningar till övriga anställda                        | 8 697 506         | 6 358 613         | 1 537 175            | 1 466 504            |
|                                                                     | 9 607 320         | 7 056 913         | 1 948 375            | 2 164 804            |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                               | 4 091 024         | 2 758 038         | 1 099 061            | 856 410              |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören        | 184 616           | 200 069           | 123 064              | 200 069              |
| Pensionskostnader för övriga anställda                              | 1 275 372         | 876 508           | 198 270              | 296 214              |
| <b>Totalt</b>                                                       | <b>15 158 332</b> | <b>10 891 528</b> | <b>3 368 770</b>     | <b>3 517 497</b>     |

Samtliga anställda i koncernen är from 2017-09-01 anställda i Järngrinden Projektutveckling AB.

## Not 6 Ersättning till revisorerna

|                    | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PwC:</b>        |                   |                   |                      |                      |
| Revisionsuppdraget | 541 858           | 550 252           | 90 000               | 205 000              |
| Övriga tjänster    | 356 791           | 221 512           | 156 500              | 138 100              |
| <b>Summa</b>       | <b>898 649</b>    | <b>771 764</b>    | <b>246 500</b>       | <b>343 100</b>       |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 285 347 375             | 239 926 456             | -                          | -                          |
| Årets inköp, inkl övertag via bolag             | 1 538 614               | 90 225 081              | -                          | -                          |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -43 511 672             | -44 804 162             | -                          | -                          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>243 374 317</b>      | <b>285 347 375</b>      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| Ingående avskrivningar                          | -17 341 053             | -14 954 525             | -                          | -                          |
| Försäljningar                                   | 11 380 507              | 37 151                  | -                          | -                          |
| Årets avskrivningar                             | -1 984 996              | -2 423 679              | -                          | -                          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 945 542</b>       | <b>-17 341 053</b>      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| Ingående uppskrivning                           | 1 851 494               | 1 000 000               | -                          | -                          |
| Årets uppskrivningar                            | 250 000                 | 1 000 000               | -                          | -                          |
| Årets nedskrivningar av uppskrivet belopp       | -125 539                | -                       | -                          | -                          |
| Avskrivning uppskrivning                        | -17 004                 | -148 506                | -                          | -                          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 958 951</b>        | <b>1 851 494</b>        | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -                       | -                       | -                          | -                          |
| Årets nedskrivningar                            | -20 000 000             | -                       | -                          | -                          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-20 000 000</b>      | <b>-</b>                | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>217 387 726</b>      | <b>269 857 816</b>      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |

### Förvaltningsfastigheter

Sex 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 368,3 mkr inklusive pågående nyanläggningar (355,8 mkr inklusive pågående nyanläggningar). Verkligt värde bedöms överstiga bokfört värde.

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:                                             | 2017              | 2016             |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Driftskostnader                                        | 4 958 565         | 2 293 946        |
| Underhåll                                              | 924 711           | 723 232          |
| Fastighetsskötsel                                      | 711 395           | 1 051 491        |
| Fastighetsskatt                                        | 774 199           | 839 992          |
| Avskrivningar av anläggningsfastigheter, vindkraftverk | 3 524 996         | 4 075 033        |
| Avskrivningar byggnadsinventarier                      | 34 003            | 100 312          |
| <b>Summa</b>                                           | <b>10 927 869</b> | <b>9 084 006</b> |

## Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

|                                                              | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Utdelningar                                                  | -                 | -                 | -                    | 15 000 000           |
| Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt) | 51 584 225        | 43 207 666        | -                    | -                    |
| Nedskrivningar                                               | -                 | -                 | -                    | -10 815 000          |
| Återföringar av nedskrivningar                               | -                 | -                 | 10 815 000           | -                    |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>51 584 225</b> | <b>43 207 666</b> | <b>10 815 000</b>    | <b>4 185 000</b>     |

## Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

|                                         | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Resultat försäljning intresseföretag    | 32 586 925        | -                 | -                    | -                    |
| Resultat från andelar i intresseföretag | -222 000          | 111 668           | -                    | -                    |
| Nedskrivningar                          | -500 000          | -113 000          | -500 000             | -                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>31 864 925</b> | <b>-1 332</b>     | <b>-500 000</b>      | <b>-</b>             |

## Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

|                                                | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Realisationsresultat vid försäljning av aktier | -                 | 87 590            | -                    | -                    |
| Nedskrivningar                                 | -                 | -1 100 000        | -                    | -1 100 000           |
| Återföringar av nedskrivningar                 | 1 609 000         | -                 | 1 609 000            | -                    |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 609 000</b>  | <b>-1 012 410</b> | <b>1 609 000</b>     | <b>-1 100 000</b>    |

## Not 12 Skatt på årets resultat

|                                                       | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Aktuell skatt                                         | -118 859          | -38 229           | -                    | -                    |
| Uppskjuten skatt                                      | 55 420            | -2 371 813        | -3 641 267           | -                    |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                        | <b>-63 439</b>    | <b>-2 410 042</b> | <b>-3 641 267</b>    | <b>-</b>             |
| Redovisat resultat före skatt                         | 71 822 960        | 50 924 790        | 12 825 826           | 2 656 916            |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)      | -15 801 053       | -11 203 454       | -2 821 681           | -584 521             |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader             | -774 615          | -1 573 350        | -910 481             | -2 747 809           |
| Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst    | 22 326 427        | 9 449 544         | 2 733 280            | 3 300 000            |
| Skatteeffekt avseende förändring av underskottsavdrag | -5 814 198        | 917 218           | -2 642 385           | 32 330               |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                        | <b>-63 439</b>    | <b>-2 410 042</b> | <b>-3 641 267</b>    | <b>0</b>             |

Koncernens skattemässiga underskott uppgår till 89,2 mkr (f år 95,8). Förändring av skattemässigt underskott under året redovisas ej i resultaträkningen och skattemässiga justeringar har kvittats mot detta i koncernen.

## Not 13 Byggnadsinventarier

| Koncernen:                                      | 2017-12-31 | 2016-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 035 498  | 1 333 666        |
| Inköp                                           | -          | 701 832          |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -2 035 498 | -                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>2 035 498</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -497 459   | -410 306         |
| Försäljningar och utrangeringar                 | 497 459    | -                |
| Årets avskrivningar                             | -          | -87 153          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>0</b>   | <b>-497 459</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>0</b>   | <b>1 538 039</b> |

## Not 14 Vindkraftverk

| Koncernen:                                      | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 38 500 000        | 38 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>38 500 000</b> | <b>38 500 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 464 999        | -1 924 999        |
| Årets avskrivningar                             | -1 540 000        | -1 540 000        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 004 999</b> | <b>-3 464 999</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>33 495 001</b> | <b>35 035 001</b> |

## Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 428 975               | 1 884 475               | 365 905                    | 365 905                    |
| Inköp                                           | 6 882 290               | 1 088 250               | 45 245                     | -                          |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -                       | -543 750                | -                          | -                          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 311 265</b>        | <b>2 428 975</b>        | <b>411 150</b>             | <b>365 905</b>             |
| Ingående avskrivningar                          | -396 954                | -215 018                | -217 726                   | -146 698                   |
| Årets avskrivningar                             | -294 088                | -181 936                | -79 315                    | -71 028                    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-691 042</b>         | <b>-396 954</b>         | <b>-297 041</b>            | <b>-217 726</b>            |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>8 620 223</b>        | <b>2 032 021</b>        | <b>114 109</b>             | <b>148 179</b>             |

## Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| Koncernen:                            | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående nedlagda kostnader           | 109 642 484        | 20 618 424         |
| Under året genomförda försäljningar   | -106 567 311       | -9 361 117         |
| Under året nedlagda kostnader         | 188 030 864        | 99 630 238         |
| Under året genomförd omklassificering | 159 346            | -765 715           |
| Under året genomförda omfördelningar  | -                  | -320 000           |
| Ej släppt projektarbete               | -                  | -159 346           |
| <b>Utgående nedlagda kostnader</b>    | <b>191 265 383</b> | <b>109 642 484</b> |

## 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 | Göteborg | 33,33 % |
| Mark och Exploatering i Borås AB | 556758-9915 | Borås    | 34 %    |
| Projekthus 10 i Borås AB         | 556805-7995 | Borås    | 38 %    |

### Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:

|                            |             |            |      |
|----------------------------|-------------|------------|------|
| 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 % |
| ABCWB M 1-10 Fastighets AB | 556821-3689 | Borås      | 50 % |
| Pallas 1 Fastighets AB     | 556728-8443 | Borås      | 50 % |
| GenJärn Borås Holding AB   | 559076-2984 | Stockholm  | 50 % |

|                                  | Ingående värde   | Resultatandel   | Anskaffningar | Försäljning     | Uttag    | Tillskott (netto) | Redovisat värde i koncernen |
|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|----------|-------------------|-----------------------------|
| Coniecto AB                      | 50 000           | -               | -             | -50 000         | -        | -                 | -                           |
| Fiberettan AB div döttrar        | 250 000          | -               | -             | -250 000        | -        | -                 | -                           |
| Auto 7H Holding AB               | 271 546          | -               | -             | -               | -        | 500 000           | 771 546                     |
| Kungsbacka Södra Stad Holding AB | 248 395          | -222 119        | -             | -               | -        | -                 | 26 276                      |
| Mark och Exploatering i Borås AB | 278 000          | -               | -             | -               | -        | -                 | 278 000                     |
| Projekthus 10 i Borås AB         | 170 626          | -               | -             | -               | -        | -                 | 170 626                     |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 268 567</b> | <b>-222 119</b> | <b>0</b>      | <b>-300 000</b> | <b>0</b> | <b>500 000</b>    | <b>1 246 448</b>            |

## Not 18 Fordringar hos intresseföretag

| Koncernen:                         | 2017-12-31        | 2016-12-31       |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 5 622 831         | -                |
| - Tillkommande fordringar          | 25 112 330        | 5 622 831        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>30 735 161</b> | <b>5 622 831</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>30 735 161</b> | <b>5 622 831</b> |

## Not 19 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

|                                                            | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                                | 9 913 450         | 9 913 450         | 9 913 450            | 9 913 450            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>              | <b>9 913 450</b>  | <b>9 913 450</b>  | <b>9 913 450</b>     | <b>9 913 450</b>     |
| Ingående uppskrivningar/nedskrivningar                     | -8 863 450        | -7 763 450        | -8 863 450           | -7 763 450           |
| Återförd nedskrivning                                      | 1 609 000         | -                 | 1 609 000            | -                    |
| Årets nedskrivningar                                       | -                 | -1 100 000        | -                    | -1 100 000           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar</b> | <b>-7 254 450</b> | <b>-8 863 450</b> | <b>-7 254 450</b>    | <b>-8 863 450</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde, totalt</b>                    | <b>2 659 000</b>  | <b>1 050 000</b>  | <b>2 659 000</b>     | <b>1 050 000</b>     |

## Not 20 Uppskjuten skatt

|                                                                                                     | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående avsättningar                                                                               | 3 832 639         | 6 299 352         | 6 041 267            | 6 041 267            |
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag                                                               | -                 | -                 | -3 641 267           | -                    |
| Byggnader och mark, uppskrivning                                                                    | -55 000           | -220 000          | -                    | -                    |
| Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter* | 55 420            | 60 321            | -                    | -                    |
| Återföring uppskjuten skattefordran                                                                 | -                 | -2 307 034        | -                    | -                    |
| <b>Summa**</b>                                                                                      | <b>3 833 059</b>  | <b>3 832 639</b>  | <b>2 400 000</b>     | <b>6 041 267</b>     |

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

\*\* I Järngrundenkoncernen finns underskottsavdrag på 89,2 mkr (95,8 mkr) som till viss del har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran och uppgår till 8,9 mkr (8,9 mkr).

## Not 21 Övriga långfristiga fordringar

| Koncernen:                                    | 2017-12-31         | 2016-12-31     |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 862 502            | 1 375 002      |
| Tillkommande fordringar                       | 52 111 468         | -              |
| Avgående fordringar, amorteringar             | -512 500           | -512 500       |
| Omklassificeringar                            | 63 424 932         | -              |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>115 886 402</b> | <b>862 502</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>115 886 402</b> | <b>862 502</b> |

Övriga fordringar avser momsfordran i samband med att fastighet momsregistrerats och att investeringsmoms lagts upp som fordran 0,3 mkr (0,9 mkr) samt fordran i hyresrättsprojekt 115,6 mkr (0 mkr).

## Not 22 Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt

| Koncernen:                                         | 2017-12-31        | 2016-12-31       |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt | 71 324 823        | 52 706 426       |
| Fakturerade delbelopp                              | -56 754 495       | -43 439 873      |
| <b>Summa</b>                                       | <b>14 570 328</b> | <b>9 266 553</b> |

## Not 23 Övriga fordringar

|                                                                 | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016  | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Fordran avseende pågående Brf-projekt                           | 10 998 871        | 8 750 694          | -                    | -                    |
| Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt) | -                 | 22 906 791         | -                    | -                    |
| Övriga fordringar                                               | 37 449 853        | 82 958 830         | 698 506              | 1 652 458            |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>48 448 724</b> | <b>114 616 315</b> | <b>698 506</b>       | <b>1 652 458</b>     |

## Not 24 Checkräkningskredit

|                                                    | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 15 000 000        | 16 500 000        | 5 000 000            | 5 000 000            |

## Not 25 Likvida medel

|                      | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Banktillgodohavanden | 50 940 436        | 41 764 371        | 665 078              | 10 308 653           |
| <b>Likvida medel</b> | <b>50 940 436</b> | <b>41 764 371</b> | <b>665 078</b>       | <b>10 308 653</b>    |

## Not 26 *Upplåning*

|                                                                                                         | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Förfallotider</b>                                                                                    |                         |                         |                            |                            |
| <b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år:</b>       |                         |                         |                            |                            |
| Fastighetslån                                                                                           | 1 908 000               | 38 078 000              | -                          | -                          |
| Skulder till kreditinstitut                                                                             | 50 000                  | 37 690 000              | -                          | -                          |
| <b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</b> |                         |                         |                            |                            |
| Skulder till kreditinstitut                                                                             | 249 084 490             | 152 211 500             | -                          | -                          |
| <b>Summa</b>                                                                                            | 251 042 490             | 227 979 500             | -                          | -                          |

## Not 27 *Skulder som redovisas i flera poster*

|                                                                                           | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen: |                   |                   |                      |                      |
| <b>Långfristiga skulder:</b>                                                              |                   |                   |                      |                      |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                        | 268 212 490       | 227 979 500       | -                    | -                    |
| <b>Kortfristiga skulder:</b>                                                              |                   |                   |                      |                      |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                        | 43 642 000        | 25 740 311        | -                    | -                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                                                  | 311 854 490       | 253 719 811       | -                    | -                    |

## Not 28 *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                            | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ej resultatavräknad försäljning av projekt | -                       | 5 860 444               | -                          | -                          |
| Förutbetalda hyresintäkter                 | 2 627 546               | 1 012 151               | -                          | -                          |
| Upplupna räntekostnader                    | 193 400                 | 114 448                 | -                          | -                          |
| Upplupen fastighetsskatt                   | 304 557                 | 13 847                  | -                          | -                          |
| Upplupna löner                             | 164 819                 | 158 460                 | -                          | 24 710                     |
| Upplupna semesterlöner                     | 1 074 752               | 861 552                 | -                          | 274 393                    |
| Upplupna sociala avgifter                  | 751 825                 | 570 691                 | -                          | 175 437                    |
| Övriga poster                              | 1 112 425               | 1 907 900               | 100 000                    | 100 000                    |
| <b>Summa</b>                               | 6 229 324               | 10 499 493              | 100 000                    | 574 540                    |

## Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

|                                    | Koncernen<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Resultatandel intressebolag        | -                 | -1 332            | -                    | -                    |
| Nedskrivning anläggningstillgångar | 20 125 539        | -                 | -                    | -                    |
| Övrigt                             | -                 | -206 688          | -                    | -                    |
| <b>Summa</b>                       | 20 125 539        | -208 020          | -                    | -                    |

## Not 30 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<br>2017 | Koncernen<br>2016 | Moderbolaget<br>2017 | Moderbolaget<br>2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:</b> |                   |                   |                      |                      |
| Förfaller till betalning inom ett år                                                              | 588 485           | 291 520           | -                    | 75 624               |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år                                              | 561 318           | 267 211           | -                    | 119 738              |
|                                                                                                   | 1 149 803         | 558 731           | 0                    | 195 362              |
| <b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>                                               | 590 411           | 451 060           | 56 72                | 87 079               |

## Not 31 Transaktioner med närstående

|                                                                                                    | 2017      | 2016      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Uppgifter om moderföretaget</b>                                                                 |           |           |
| Järngrinden AB äger 100 procent av Järngrinden Fastighets AB och Järngrinden Projektutveckling AB. |           |           |
| <b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>                                                 |           |           |
| Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.                        |           |           |
| Inköp, (%)                                                                                         |           |           |
| Försäljning, (%)                                                                                   | 99        | 99        |
| <b>Försäljning av varor och tjänster till närstående</b>                                           |           |           |
| <b>Försäljning av tjänster:</b>                                                                    |           |           |
| Järngrinden Fastighets AB (administrativa tjänster)                                                | 125 379   | 116 632   |
| Järngrinden Projektutveckling AB (administrativa tjänster)                                         | 6 895 899 | 7 096 373 |
| <b>Summa</b>                                                                                       | 7 021 278 | 7 213 005 |

### 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 32** Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2017 | 2016   |
|----------------------|------|--------|
| Övriga ränteintäkter | -    | 25 521 |
| <b>Summa</b>         | 0    | 25 521 |

**Not 33** Andelar i koncernföretag

| Koncernen:                                  | Org nr      | Säte       | Kapitalandel (%) |
|---------------------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Järngrinden Fastighets AB                   | 556872-7860 | Borås      | 100              |
| Järngrinden Vind 1 AB                       | 556751-1513 | Borås      | 100              |
| Depå Viared i Borås AB                      | 556740-0899 | Borås      | 100              |
| Hästhoven i Borås AB                        | 559018-6432 | Borås      | 100              |
| Järngrinden Projektutveckling AB            | 556655-9281 | Borås      | 100              |
| J.G Fastighets AB                           | 556655-7541 | Borås      | 100              |
| Projekthus 55 AB                            | 556973-5581 | Borås      | 100              |
| Järngrinden Projektutveckling Holding AB    | 556755-3887 | Borås      | 100              |
| Horngäddans Fastigheter AB                  | 556674-0865 | Borås      | 100              |
| Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB | 556825-1937 | Borås      | 100              |
| Projekthus 54 AB                            | 556963-9478 | Borås      | 100              |
| Projekthus Angered AB                       | 559011-5456 | Borås      | 100              |
| Tegelbrukstället AB                         | 559033-6433 | Borås      | 100              |
| Järngrinden Markutveckling Holding AB       | 556902-0414 | Borås      | 100              |
| Projekthus Myntkatten AB                    | 559018-6457 | Borås      | 100              |
| Projekthus 65 AB                            | 559070-2147 | Borås      | 100              |
| Projekthus 66 AB                            | 559070-2154 | Borås      | 100              |
| Halmstad Tegelbruk Handel AB                | 559025-7068 | Falkenberg | 100              |
| Coniecto AB                                 | 559070-2246 | Borås      | 100              |

| Moderbolaget                     | Kapital-<br>andel (%) | Bokfört värde<br>2017-12-31 | Justerat eget<br>kapital (koncern) |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Järngrinden Projektutveckling AB | 100                   | 175 000 000                 | 237 281 035                        |
| Järngrinden Fastighets AB        | 100                   | 10 900 000                  | 34 022 812                         |
| Coniecto AB                      | 100                   | 50 000                      | 36 625                             |
| <b>Summa</b>                     |                       | 185 950 000                 | 271 340 472                        |

|                                               | 2017        | 2016        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                   | 175 135 000 | 185 900 000 |
| Inköp av andelar                              | -           | 50 000      |
| Nedskrivning                                  | -           | -10 815 000 |
| Återföring nedskrivning                       | 10 815 000  | -           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 185 950 000 | 175 135 000 |

## Not 34 Andelar i intresseföretag

| Moderbolaget                      | Org nr                |                         | Säte                        |                             |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Auto 7H Holding AB                | 556903-9703           |                         | Borås                       |                             |
|                                   | Kapital-<br>andel (%) | Rösträtts-<br>andel (%) | Bokfört värde<br>2017-12-31 | Bokfört värde<br>2016-12-31 |
| Auto 7H Holding AB                | 49                    | 49                      | 2 570 000                   | 2 070 000                   |
| <b>Summa</b>                      |                       |                         | 2 570 000                   | 2 070 000                   |
|                                   |                       |                         | 2017-12-31                  | 2016-12-31                  |
| Ingående anskaffningsvärde        |                       |                         | 2 070 000                   | 2 070 000                   |
| Tillskott                         |                       |                         | 1 000 000                   | -                           |
| Nedskrivningar                    |                       |                         | -500 000                    | -                           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> |                       |                         | 2 570 000                   | 2 070 000                   |

## Not 35 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 24 024 st aktier med kvotvärde 2 566 kronor.

## Not 36 Förslag till disposition av resultatet

|                                                             | 2017        | 2016        |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel</b> |             |             |
| Balanserade vinstmedel                                      | 153 434 575 | 153 612 491 |
| Utdelning extra bolagsstämma                                | -5 000 000  | -2 834 832  |
| Årets vinst                                                 | 9 184 559   | 2 656 916   |
|                                                             | 157 619 134 | 153 434 575 |
| <b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att</b> |             |             |
| i ny räkning överförs                                       | 157 619 134 | 153 434 575 |
|                                                             | 157 619 134 | 153 434 575 |

## Not 37 Ställda säkerheter

|                                 | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 222 300 000             | 240 800 000             | -                          | -                          |
| Aktier i dotterbolag            | 256 933 792             | 216 737 519             | 175 000 000                | 175 000 000                |
| Aktier i intressebolag          | 8 543 368               | 21 830 050              | -                          | -                          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | 487 777 160             | 479 367 569             | 175 000 000                | 175 000 000                |

## Not 38 *Eventualförpliktelser*

|                                                 | Koncernen<br>2017-12-31 | Koncernen<br>2016-12-31 | Moderbolaget<br>2017-12-31 | Moderbolaget<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Generell borgen för dotterbolag                 | -                       | -                       | 67 200 000                 | 50 700 000                 |
| Generell borgen för Auto 7H                     | 1 470 000               | 1 470 000               | 1 470 000                  | 1 470 000                  |
| Generell borgen för Breared Projektutveckling 1 | 1 500 000               | -                       | 1 500 000                  | -                          |
| Generell borgen för bostadsrättsföreningar      | 120 031 000             | 10 000 000              | 120 031 000                | 10 000 000                 |
| Generell borgen Borås Stad                      | 500 000                 | 250 000                 | -                          | -                          |
| Generell borgen Fiberettan i Falkenberg AB      | -                       | -                       | -                          | 6 400 000                  |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b>                | <b>123 501 000</b>      | <b>11 720 000</b>       | <b>190 201 000</b>         | <b>68 570 000</b>          |

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

Borås 2018-04-03

## Styrelsen

består av:

\_\_\_\_\_  
Ulf Öjerklint  
*Ordförande*

\_\_\_\_\_  
Patrik Ivarson  
*Verkställande direktör*

\_\_\_\_\_  
Hans Jacobson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03.

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

\_\_\_\_\_  
Paul Schultz  
*Auktoriserad revisor*

# Vi som jobbar på *Järngrinden*



Patrik Ivarson  
*Vd*



Markus Furby  
*Projekt- och utvecklingschef*



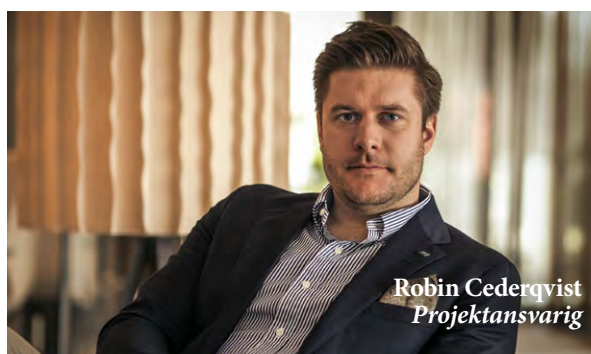
Hans Nilsson  
*Byggchef*



Tobias Johannesson  
*Transaktionsansvarig*



Ulf Lindblad  
*Projektansvarig*



Robin Cederqvist  
*Projektansvarig*



Daniel Lövgren  
*Projektansvarig*

järngrinden.se



Karin Holmerin  
*Marknadschef*



Mathilda Ekdal  
*Marknadskommunikatör*

**Telefon:** 033-722 57 00  
**E-post:** info@jarngrinden.se



Pär Thureson  
*Ekonomichef*



Sandra Zangaro  
*Redovisningsansvarig*



Christina Linusson  
*Redovisningsekonom*



Lars Ivarson  
*Fastighetsansvarig*

**Besök:** Lilla Brogatan 6, plan 6  
Pallashuset, Borås  
**Post:** Box 926, 501 10 Borås



*Interiörbild Loft 46, Borås*





Besök: Lilla Brogatan 6 - plan 6, Pallashuset, Borås Post: Box 926, 501 10 Borås Tel: 033-722 57 00 [www.jarngrinden.se](http://www.jarngrinden.se)