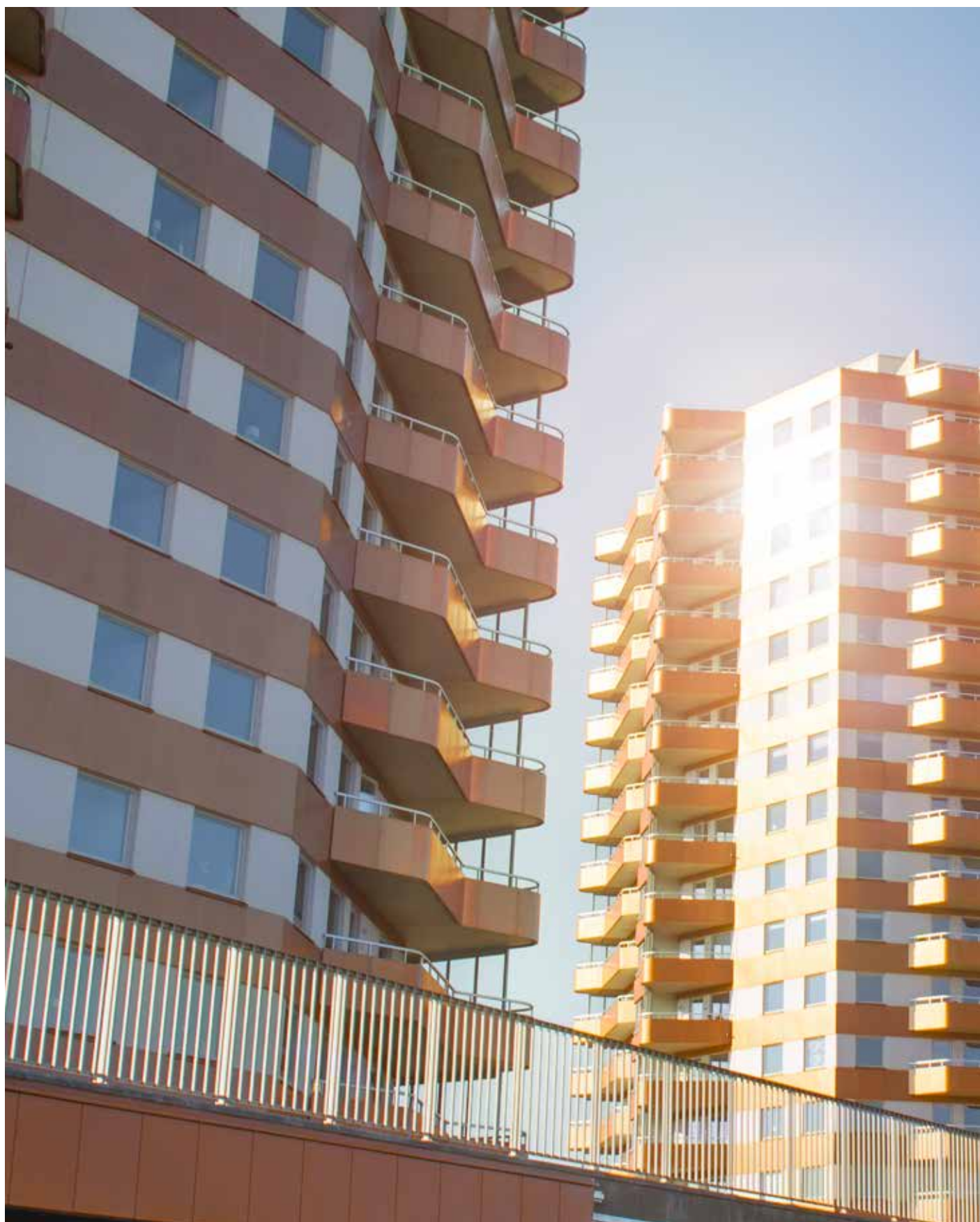




Årsredovisning 2018





INNEHÅLL

SID

JÄRNGRINDEN PÅ EN MINUT	5
VD HAR ORDET.....	6
JÄRNGRINDENS 2018.....	11
2018 I SIFFROR	12
KONCERNÖVERSIKT	17
FÖRVÄRV 2018	18
NY PROFIL PÅ GÖTA	20
LOFT 46.....	22
GRIPEN	24
VI PÅ JÄRNGRINDEN	26
FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER.....	28
HISTORIK	30
SOCIALT ANSVAR.....	31
PROJEKTUTVECKLING.....	32
PÅGÅENDE PROJEKT	34
KOMMANDE PROJEKT.....	42
FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT.....	52
ÅRSREDOVISNING.....	64



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.

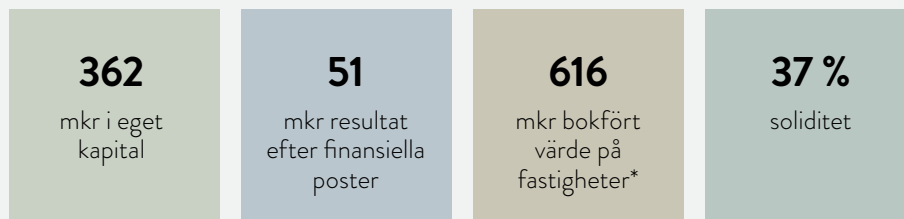
JÄRNGRINDEN

JÄRNGRINDEN PÅ EN MINUT

Vi har utvecklat många större och mindre projekt sedan vi började arbeta med projektutveckling 2004. Huvudkontoret ligger nu liksom då i Borås.

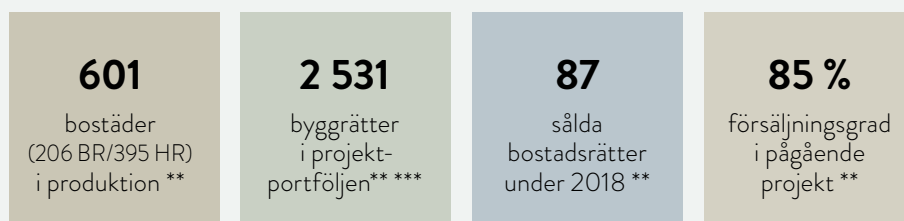
EKONOMI

Några siffror ur vårt bokslut 2018.



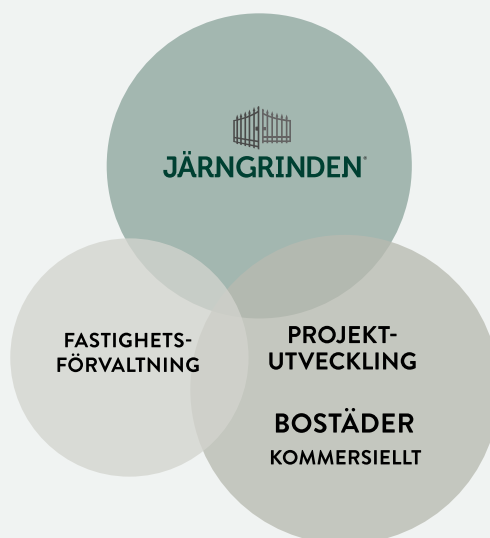
PROJEKT

Ur vår projektportfölj



AFFÄRSOMRÅDEN

Järngrindens fokus ligger på tre affärsområden – projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter samt fastighetsförvaltning.



* inklusive vindkraftverk ** i hel- eller delägda projekt ***inklusive pågående projekt i olika skeden



VI INVESTERAR OCH BREDDAR VÅR PORTFÖLJ

Utifrån förutsättningarna med en svagare bostadsmarknad, sedan cirka två år tillbaka, skulle jag vilja summera 2018 som ett bra år för Järngrinden. Vi redovisar ett resultat som vi är nöjda med och det stora flertalet av våra pågående projekt går enligt plan. Därutöver har vi under året gjort en rad investeringar som stärkt vår portfölj av både projekt- och förvaltningsfastigheter.

Bostäder är Järngrindens huvudprodukt och jag har stor tilltro till den potential som finns på marknaden även framöver. Under de senaste fem åren har befolkningsmängden i Sverige ökat med över en halv miljon människor. Den avmattning på bostadsmarknaden som vi har sett sedan hösten 2017 beror inte på att vi har byggt ikapp bostadsbehovet utan mer på en allmän oro i kombination med hårdare regler kring bland annat amortering och skuldkvot som har införts. Dessutom har det på vissa marknader byggts dyrbara bostäder till en alltför snäv målgrupp.

Pågående bostadsbyggande

Tittar vi på våra egna bostadsrättsprojekt är jag nöjd med utfallet. De 188 bostadsrätter i projekt som färdigställt och överlämnats under 2018 är slutsålda liksom huvuddelen (85 procent) av de 206 bostadsrätter som var under produktion i våra hel- och delägda projekt i början av 2019.

Vi har även 395 hyresrätter i produktion där huvuddelen, 330, utgörs av Tegelbruket i Halmstad. Tegelbruket är vårt stora hyresrättsprojekt. Vi har haft inflyttning i två av de tre höghusen under 2018 och i april 2019 färdigställdes det sista. Efterfrågan på de lägenheterna har varit god och endast ett fåtal är outhyrda vid färdigställandet. Hela projektet har fungerat mycket bra både ekonomiskt och utförandemässigt, inte minst tack vare det goda samarbetet med entreprenören Tornstaden. Gekås, som är slutlig tagare/ägare till projektet, kommer att få en fin produkt att förvalta. Totalt har vi avtalat om försäljning av 368 av de 395 hyresrätter som var i produktion vid årsskiftet.

Ser man på Järngrindens produktion från och med det andra kvartalet 2019 kommer vi att ha totalt 421 bostäder under byggnation där Järngrindens ägda andel är 284. 174 av dessa är bostadsrätter, resterande är hyresrätter. Vi kommer att byggstarta 273 bostäder (Järngrindens ägda andel är 206) under 2019 utöver dem som redan är i produktion. Fördelningen på dem är 89 bostadsrätter och 184 hyresrätter. Dessa är finansierade och beslut om projektstart har fattats! För Brf Grönskan med 67 lägenheter i Göteborg, och som är ett viktigt projekt för oss, har vi i skrivande stund nått försäljningsmålet och kan därmed byggstarta under våren 2019 enligt plan.

Ett projekt går dock mot strömmen och det är Bergdalsterrassen i Borås som vi samäger med Mjöbäckens Entreprenad. Lägenhetsförsäljningen har inte motsvarat våra förväntningar,

vilket gör att vi inte haft möjlighet att starta i vår som planerat. Den enkla analys som vi gör är att det inte är läget eller utformningen på projektet som är fel utan att marknaden är avvaktande på grund av de tidigare nämnda faktorerna.

Vi ska satsa på rätt projekt

Eftersom marknaden har varit turbulent under cirka två år har det varit mycket viktigt att navigera rätt. Människor kommer inte att "sluta bo" lika lite som de kommer att sluta handla mat. Däremot är konjunkturskiftningarna en utmaning att hantera i en bransch som denna, som kännetecknas av ganska kraftiga svängningar. Vi måste hamna rätt i vilka projekt som vi bör satsa på och vilka som vi ska avvakta något med samt fördelningen mellan upplåtelseformerna.

Ibland måste man bestämma sig för "att inte göra någonting istället för att avvakta" som någon skämtsamt uttryckte sig. Det är ett inte helt dumt råd faktiskt även om det är svårt att följa! Det innebar att vi under hösten 2018, bland annat, valde att skjuta fram försäljningsstarten av lägenheterna i Pallas Tower. Dessutom har vi återlämnat tre markanvisningar – i Örebro, Bjärred och Södertälje. Vi bedömer att det inte finns förutsättningar att göra framgångsrika projekt av dem utifrån respektive kommuns krav på pris och genomförandevalt i kombination med hur marknaden ser ut nu.

När det gäller nya markanvisningstävlingar är vi för närvarande mycket försiktiga i våra bedömningar. Kommunerna har inte riktigt följt med marknaden. Helst "bakar vi våra bullar själva", det vill säga förvärvar mark eller fastigheter med utvecklingspotential. Där kan vi driva idéer och detaljplaner från grunden för att nå vettiga ingångsvärden för de blivande byggrätterna. Det tar tid och kräver tålamod. Helst vill vi kunna styra vilken upplåtelseform som passar bäst för respektive projekt vid varje givet tillfälle i marknaden. Centralt i affären är att människor har råd att efterfråga våra bostäder!



Helst "bakar vi våra bullar själva", det vill säga förvärvar mark eller fastigheter med utvecklingspotential.

Vi investerar för framtiden

Under 2018 har vi genomfört ett antal förvärv av fastigheter som, på ett eller annat sätt, har en utvecklingspotential. Vi investerar i takt med att vi bygger upp kapital i företaget och då tittar vi primärt på fastigheter med pågående verksamhet. På så sätt försäkras vi oss om intäkter under tiden som vi planerar för utveckling.

2016 köpte vi tillsammans med Genova Property Group kvarteret Gulmåran i Borås där bland annat Coop är hyresgäst. 2018 förvärvade vi en intilliggande fastighet där Holmgrens bil är hyresgäst idag. På så sätt får vi ett större planområde till vårt förfogande. I framtiden siktar vi på en blandning av bostäder och handel i området.

Stadsdelen Göta i Borås har ett mycket bra läge med bekvämt gångavstånd till Borås centrum. Här har vi gjort förvärv av två grannfastigheter. En fastighet, som idag inrymmer en golvfirma, tillträdde i januari 2019. Från och med juni 2019 tillhör även den intilliggande ståtliga Braconierska villan byggd 1917, Järngrinden. Golvfirmans hyresavtal sträcker sig fram till 2022. Till dess hoppas vi att en ny detaljplan finns på plats som innehåller bostäder. En del av Braconierska villans mark kommer att styckas för att tillsammans med golvfirmans fastighet på sikt bli ett trivsamt bostadsområde med cirka 150 bostäder.

Vidare har vi förvärvat fastigheten Saturnus 14 invid Södra Torget i Borås. Det är på Saturnushusets tak som vi bygger Loft 46 med 31 lägenheter och då kändes det logiskt att även förvärva den underliggande stamfastigheten. Fastigheten är på drygt 9 000 kvm och är fullt uthyrd till verksamheter som drivs av Borås Stad och Västra Götalandsregionen.

Femte och sista förvärvet under 2018 är gjort i samarbete med Törnstaden och omfattar en tidigare byggvarumarknad på ett centralt beläget industriområde på Gässlösa i Borås. Där har Borås Stad en uttalad strategi att utveckla industriområdet till bostadsområde.

Resultat 2018

Järngrindenkoncernen gör ett stabilt resultat. Omsättningen, inklusive produktionsvärdet av hyresrätter, för 2018 uppgick till 480 mkr (577) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,1 mkr (71,8).

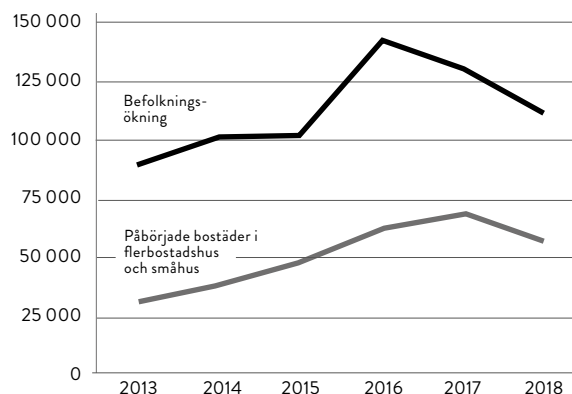
Givet den något mer utmanande marknaden för bostäder under året är jag nöjd med resultatet. En god kostnadskontroll i våra projekt kombinerad med en tillfredsställande försäljning i de pågående projekten har gjort att vi kunnat överträffa, den vid ingången av året, fastställda budgeten.

Utsikterna för 2019 ser stabila ut. Vi har en god försäljning i de redan pågående projekten. I kombination med en tillräcklig försäljning i planerade projekt, innebär det ytterligare produktionsstarter som jag nämnt tidigare. Sköter vi den produktionsportföljen på ett bra sätt kommer även 2019 att generera ett stabilt resultat. Detta borgar i sin tur för ytterligare investeringar i utvecklingsfastigheter för att säkerställa framtida produktion.

En blick framåt

Kvarteret Hugin i centrala Borås är ett projekt som funnits med i vår planering under en längre tid. Under våren 2019 blir detaljplanen klar som gör det möjligt att omvandla en

Antal påbörjade bostäder i förhållande till befolkningsökningen:



parkeringsyta till ett attraktivt bostadshus. Projektet äger vi tillsammans med Cerner Fastigheter och JoFast i Borås.

I Varberg har vi inflyttning under våren i etapp två av Brearedslyckan med 42 bostadsrätter, delägt med Mjölbackens Entreprenad. Detta är slutsålt sedan länge. På intilliggande Marmorlyckan, även det delägt med Mjölbackens Entreprenad, kommer den första etappen som består av 24 radhus att stå klar i sommar. Det är ett halvår tidigare än planerat och alla bostäder är sålda. Nästa inflyttning på Marmorlyckan blir i slutet av året då vi färdigställer två punkthus på området. Det ena innehåller 22 bostadsrätter och där finns endast ett fåtal osålda lägenheter. Det andra är ett trygghetsboende för åldersgruppen 70+ med 27 hyreslägenheter. Trygghetsboendet visade vi upp för första gången på Seniormässan i Varberg den 28 februari och vi fick då mycket positiv respons. Vidare kommer vi under året att byggstarta ytterligare 112 hyresrätter på Marmorlyckan i fyra punkthus.

I våra planer finns också en fortsatt utveckling av Tegelbruksområdet i Halmstad. Vi har sedan tidigare förvärvat ytterligare mark i anslutning till de tre hyreshusen och tittar just nu på hur den kan användas för att få blandad bebyggelse i området.

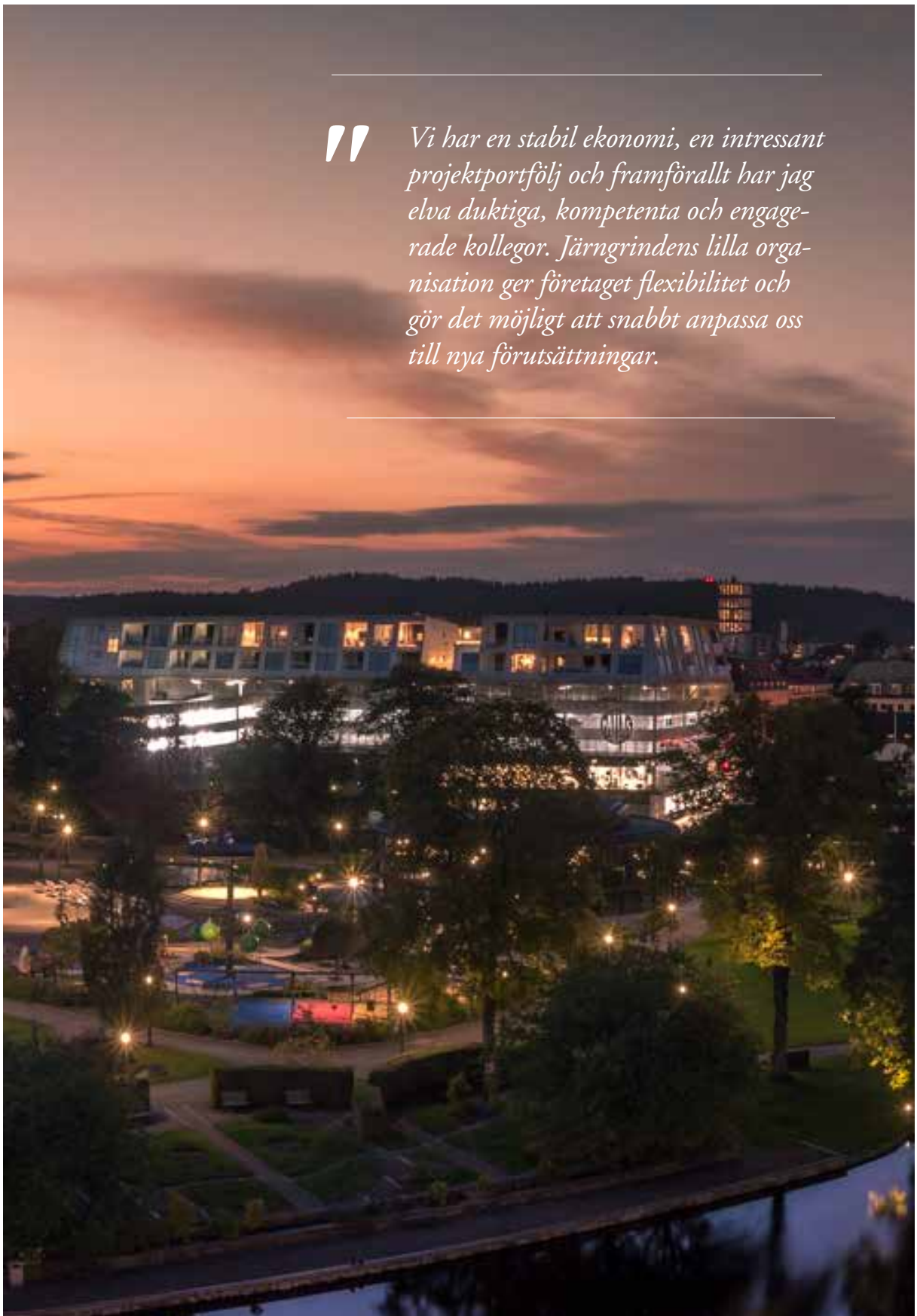
För projektet Sjögläntan i Haninge utanför Stockholm med 230 lägenheter, som vi deläger med Mjölbackens Entreprenad, gjorde vi en omstart med en ny mäklare i mars. Detta har resulterat i en bättre respons. Mäklarna är vårt viktigaste instrument för att sälja lägenheter och nedgången på bostadsmarknaden har verkligen skiljt agnarna från vetet inom detta skrä. Jämfört med hur det var fram tills för drygt ett år sedan krävs det idag ett betydligt aktivare försäljningsarbete, något vi också kommer att ställa hårdare krav på i övriga kommande projekt. Det är något vår marknadssida arbetar fokuserat med. Sammanfattningsvis står vi stadigt trots en osäkerhet i marknaden. Viktigt för Järngrinden är att vi inte jagar volym utan har kapacitet i företaget för att fortsätta att leverera kvalitet och vara en trovärdig aktör. Vi har en stabil ekonomi, en intressant projektportfölj och framförallt har jag elva duktiga, kompetenta och engagerade kollegor. Järngrindens lilla organisation ger företaget flexibilitet och gör det möjligt att snabbt anpassa oss till nya förutsättningar. Stort tack till er för det engagemang som ni lägger ned varje dag på jobbet. Det är en förmån att få arbeta ihop med er och jag vill tacka för det gångna året 2018 och ser redan nu att 2019 blir ett intensivt, spännande och förhoppningsvis framgångsrikt år!

Patrik Ivarson, vd



”

Vi har en stabil ekonomi, en intressant projektportfölj och framförallt har jag elva duktiga, kompetenta och engagerade kollegor. Järngrindens lilla organisation ger företaget flexibilitet och gör det möjligt att snabbt anpassa oss till nya förutsättningar.







JÄRNGRINDENS 2018

KVARTAL 1

De nya detaljplanerna för Loft 46 och Hästhoven i Borås vann laga kraft.

Snabb försäljning av radhus i Angered. Precis innan jul 2017 inleddes försäljningen av de 19 radhuslägenheterna i brf Ekbäcken i Angered. Intresset var stort och alla lägenheter såldes på kort tid.

Inflyttning i hus A på Tegelbruket.

Säljsuccé för rooftop living i Borås city. 21 av 31 bostadsrätter såldes i takvåningsprojektet Loft 46 i Centrum.

KVARTAL 2

Spaden sattes i marken för den första etappen av Järngrindens och Mjölbackens Entreprenads gemensamma projekt Marmorlyckan i Varberg.

Järngrinden tecknade avtal med Wästbygg om att uppföra 31 bostadsrätter i Loft 46.

Järngrinden förvärvade fastigheten Saturnus med 9 000 kvm i centrala Borås.

Nordic Wellness blev hyresgäst i Järngrindens projekt Tegelbruket i Halmstad, där 330 hyresrättslägenheter och 5 000 kvm kommersiella ytor utvecklas.

Försäljningen påbörjas av lägenheterna i Järngrindens och Mjölbackens Entreprenads gemensamma projekt Sjögläntan i centrala Haninge.

KVARTAL 3

I augusti hölls två informationsmöten i Bergdalsskolan för alla som är intresserade av att bo på Bergdalsterrassen. Uppslutningen var god, nästan 200 personer kom.

Måndagen den 10 september påbörjades uthyrningen av de 110 lägenheterna i det sista av Tegelbrukets tre sextonvåningshus.

Järngrinden förstärkte bolagsledningen och utsåg Tobias Johansson till vice vd.

KVARTAL 4

Säljstart för kvarteret Grönskan, ett spännande bostadsprojekt med 67 lägenheter i Källtorp i östra Göteborg.

Inflyttning i de 110 lägenheterna i hus B på Tegelbruket.

Första inflyttning på Brearedslyckan 2 i Varberg.

Rivningen av kvarteret Kiden påbörjades för att ge plats för Bergdalsterrassen.

Bostadskvarteret Glidplanet i Örebro nominerades till Örebro kommuns byggnadspris.

Under kvartal 4 förvärvades och tillträdades Balsampoppeln 4/Vägtornet 5. Även Syrenen 2, Syrenen 6 och Gulmäran 8 förvärvades under kvartalet men med tillträde under 2019. Fastigheterna ligger i Borås.



2018 I SIFFROR

Järngrindenkoncernen gör ett stabilt resultat. Omsättningen, inklusive produktionsvärdet av hyresrätter för 2018, uppgick till 480 mkr (577) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,1 mkr (71,8).

Järngrinden redovisar ett
resultat i koncernen på

51 mkr

Hyresintäkter
(42 mkr rullande 12 mån inkl. förvärv)

32 mkr

Vid en omräkning av hyresrättsprojekt i koncernen till
nedlagda produktionskostnader uppgår upparbetad försäljning till

480 mkr

Totalt antal byggrätter
(BR + HR) i projektportföljen * **

2 531

Antal sålda bostadsrätter
under 2018 *

87

* i hel- eller delägda projekt ** inklusive pågående projekt i olika skeden

NÅGRA VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2018

- Under 2018 har totalt 87 bostäder sålts i de pågående bostadsrättsprojekten. Den genomsnittliga försäljningsgraden i pågående projekt per 2018-12-31 uppgick till cirka 85 %.
- Inflyttning har under året skett i projekten Brf Brearedslyckan i Varberg och Brf Gripen 2 i Örebro. Samtliga 188 lägenheter var upplåtna vid inflyttningarna.
- Under 2018 har slutavräkning av ett större hyresrättsprojekt skett.
- Vi produktionsstartade under 2018 totalt sex bostadsprojekt varav fem projekt avsåg bostadsrätter och ett projekt hyresrätter. Produktionsstarterna omfattade totalt 151 bostäder (184).
- Under 2018 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om ytterligare cirka 420 bostäder (200 bostäder).
- Koncernen har under året förvärvat samtliga aktier i Saturnus 14 i Borås AB, 559153-7492 samt 50 % av aktierna i Järnsplan Holding AB, 559170-2518.
- Under året har handelshuset Pallas färdigställts och samtliga lokaler är uthyrda.



FLERÅRSJÄMFÖRELSE

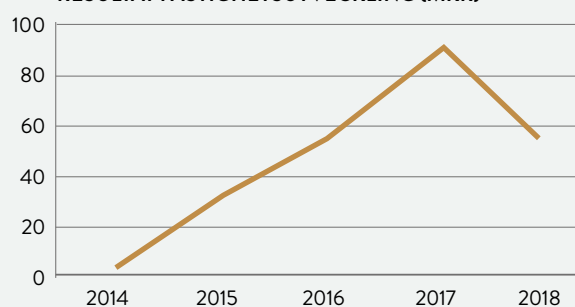
JÄRNGRINDEN AB KONCERN (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning i projektutvecklingsverksamheten					
- fastighetsutveckling bostadsrättsprojekt	327 818	230 241	172 565	66 910	92 226
- hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	36 094	17 012	12 061	16 169	15 823
- produktion vindkraft	16 000*	26	3 671	5 332	1 023
SUMMA INTÄKTER	379 912	247 279	188 297	88 411	109 072
Fastighetsutveckling					
- omräkning vid försäljning av hyresrätter	100 083	329 826	130 042	-	-
TOTAL SUMMA	479 995	577 105	318 339	88 411	109 072
Resultat efter finansiella poster					
- fastighetsutveckling	56 443	94 522	54 366	29 332	2 594
- fastighetsförvaltning **	3 833	-17 898	2 004	3 508	433
- produktion vindkraft ***	-3 114	-2 390	1 028	3 002	723
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 020	-4 020	-4 020
- värdepappersrörelsen	-2 019	1 609	-1 012	-4 819	-2 944
- övrigt	-	-	-1 441	-1 736	-5 100
SUMMA	51 123	71 823	50 925	25 267	-8 314
Balansomslutning	985 367	748 587	644 444	429 787	408 503
Redovisat eget kapital	361 907	317 293	250 338	216 378	196 781
Antal anställda (st)	14	13	10	9	7
Soliditet (%)	37	42	39	50	48

* 16 mkr 2018 avser erhållet vite

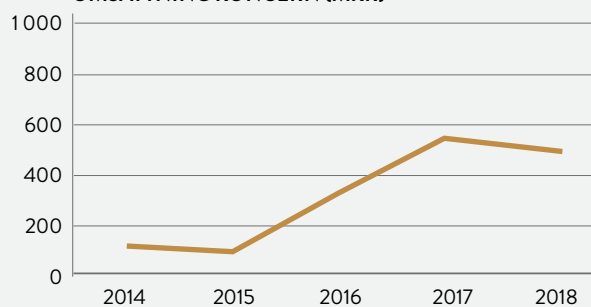
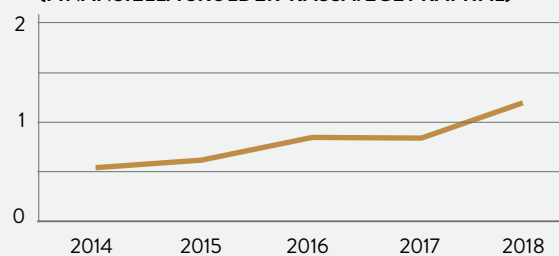
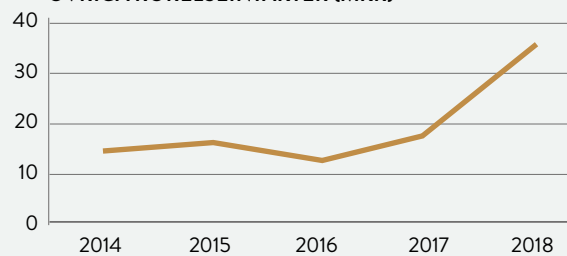
** inklusive nedskrivning av fastighet 0,5 mkr (20 mkr år 2017)

*** inklusive nedskrivning av vindkraftverk 16 mkr

RESULTAT FASTIGHETSUTVECKLING (MKR)



OMSÄTTNING KONCERN (MKR)

SKULDSÄTTNINGSGRAD
(FINANSIELLA SKULDER-KASSA/EGET KAPITAL)HYRESINTÄKTER OCH
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER (MKR)



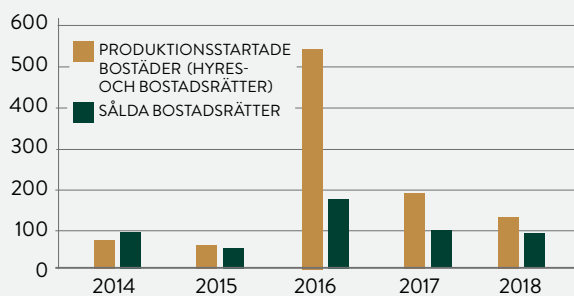
PROJEKTPORTFÖLJEN 2018-12-31

	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Totalt antal hr + br	Total BOA m ²	Total LOA m ²	Beräknat försäljningsvärde (tkr)
Projekt under byggnation	352	395	747	49 064	0	2 141 721
Järngrindens nettoandel	190	356	546	35 359	0	1 523 273
Projekt med detaljplan klar	487	259	746	47 153	143	2 393 579
Järngrindens nettoandel	277	166	443	27 737	72	1 420 799
Projekt med pågående detaljplanarbete	358	680	1 038	67 250	0	2 546 578
Järngrindens nettoandel	180	430	610	38 895	0	1 438 000
SUMMA	1 197	1 334	2 531	163 467	143	7 081 878
Järngrindens andel	647	952	1 599	101 991	72	4 382 072

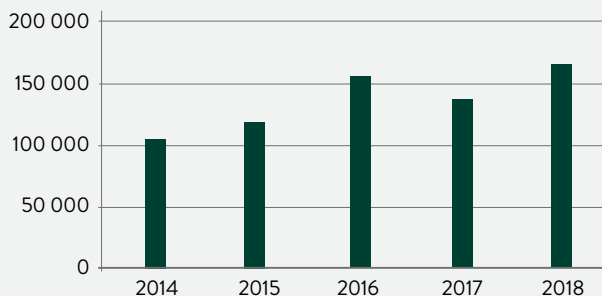
HISTORIK

Avslutade projekt över tiden	1 077	79	1 156	91 257	6 469	3 738 015
Järngrindens nettoandel	651	26	677	52 814	3 828	2 190 549

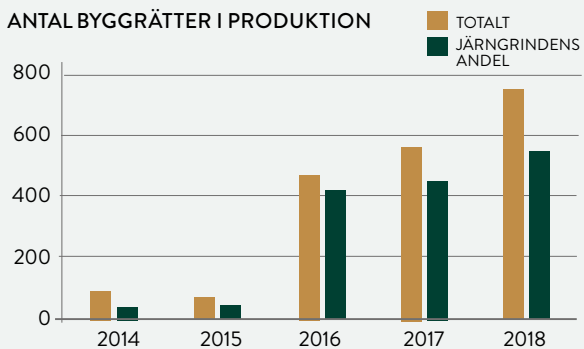
Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER,
SÅLDA BOSTÄDER I HEL- OCH DELÄGDA PROJEKT

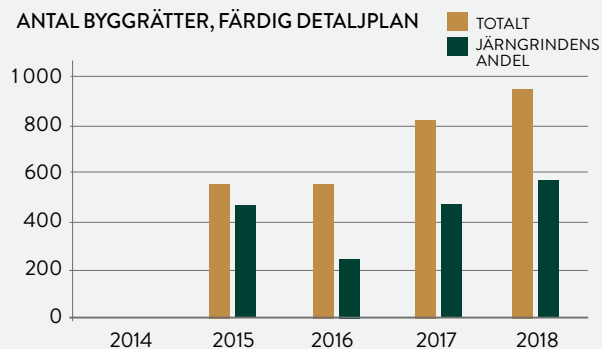
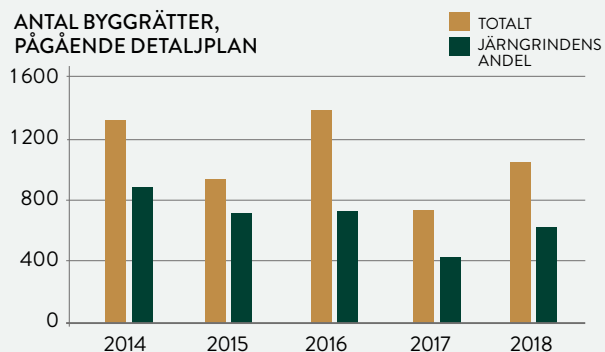
TOTALA PROJEKTPORTFÖLJEN I KVM



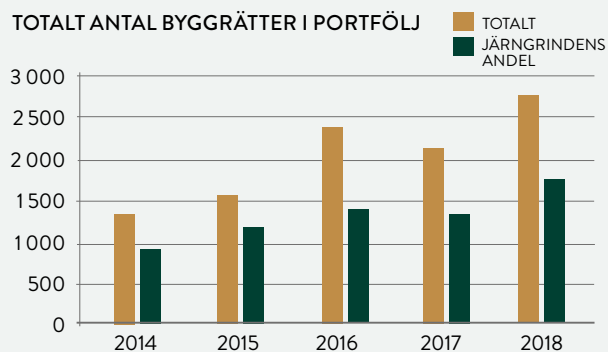
ANTAL BYGGRÄTTER I PRODUKTION



ANTAL BYGGRÄTTER, FÄRDIG DETALJPLAN

ANTAL BYGGRÄTTER,
PÅGÅENDE DETALJPLAN

TOTALT ANTAL BYGGRÄTTER I PORTFÖLJ



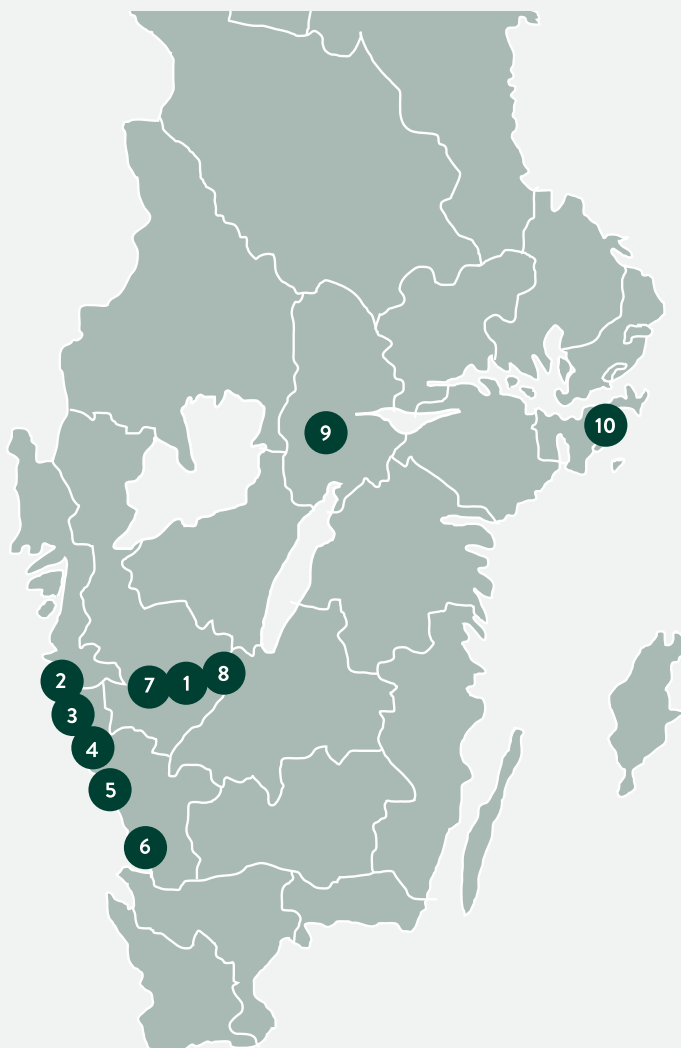


HÄR FINNS VÅRA PROJEKT:

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

Här redovisar vi hela vårt bostadsbyggande fördelat på respektive ort.

- FÄRDIGSTÄLLT
- PÅGÅENDE
- KOMMANDE



1. BORÅS

- ASPLYCKAN
- BALSAMPOPELN/
VÄGTORNET
- BANKDEPÅN
- BERGDALSTERRASSEN
- BOREN
- ENEDALSHÖJDEN
- GULMÅRAN
- HUGIN
- HÄSTHOVEN
- KOLIBRIN
- MINERVA
- PALLAS
- LOFT 46
- SYRENEN
- SÖDERPORT
- TRANDARES BACKE
- TRASTEN
- TUPPEN
- VALHALL

2. GÖTEBORG

- EKBÄCKEN
- GRÖNSKAN
- EKLUNDEN

3. MÖLNDAL

- MATHILDEBERG

4. KUNGSBACKA

- NYA SÄRÖ
- SÖDERSTADEN

5. VARBERG

- BREAREDSLYCKAN
- HÄLSANS HUS
- LORENSBERG
- MARMORLYCKAN

6. HALMSTAD

- TEGELBRUKET

7. BOLLEBYGD

- EKEN

8. ULTRICEHAMN

- AUSTRALIEN
- BOGESUND
- ÄRLAN

9. ÖREBRO

- GRIPEN

10. HANINGE

- SJÖGLÄNTAN

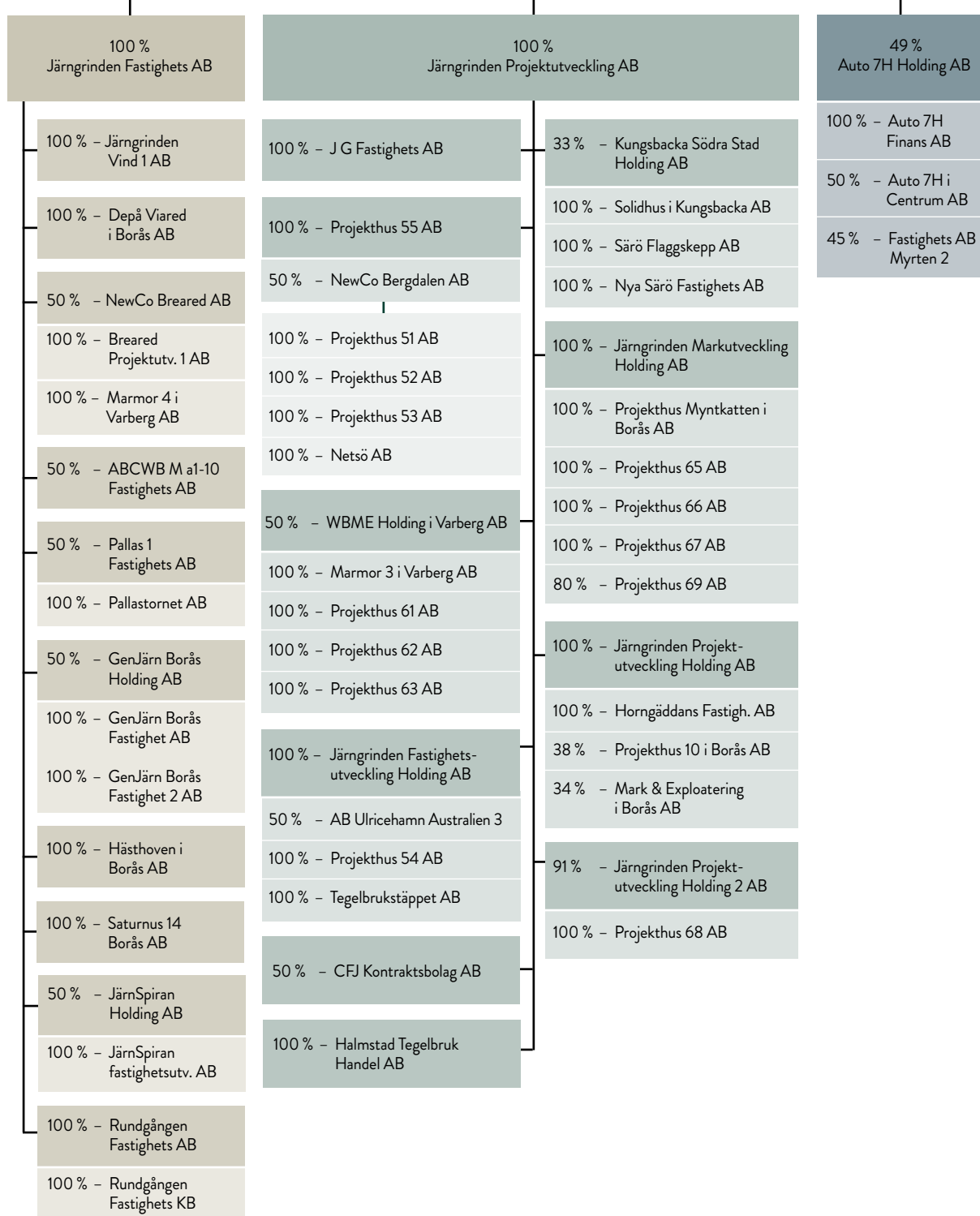




KONCERNÖVERSIKT 2018-12-31

PATRIK IVARSON

JÄRNGRINDEN®



FÖRVÄRV UNDER 2018

Under 2018 har vi gjort en rad större fastighetsförvärv i Borås där vi ser stor utvecklingspotential. Idag finns fastigheter med pågående verksamhet på samtliga, vilket innebär att vi har hyresinkomster under tiden som vi arbetar med utvecklingsplaner och nya detaljplaner.

SATURNUS, BORÅS CENTRUM

I maj 2018 förvärvades fastigheten Saturnus i Borås. Fastigheten är på 9 000 kvm och är fullt uthyrd. Järngrinden hade sedan tidigare förvärvat en byggrätt på fastighetens tak och påbörjade under sommaren 2018 projektet Loft 46. Läs mer på sidorna 22–23 och 40.

SYRENE 2 / SYRENE 6

På stadsdelen Göta i Borås har vi förvärvat 3 600 kvm mark samt den angränsande Braconierska villan med 8 000 kvm mark. Villan tillträds i maj 2019. Läs mer om projektet på sidorna 20–21 och 50.

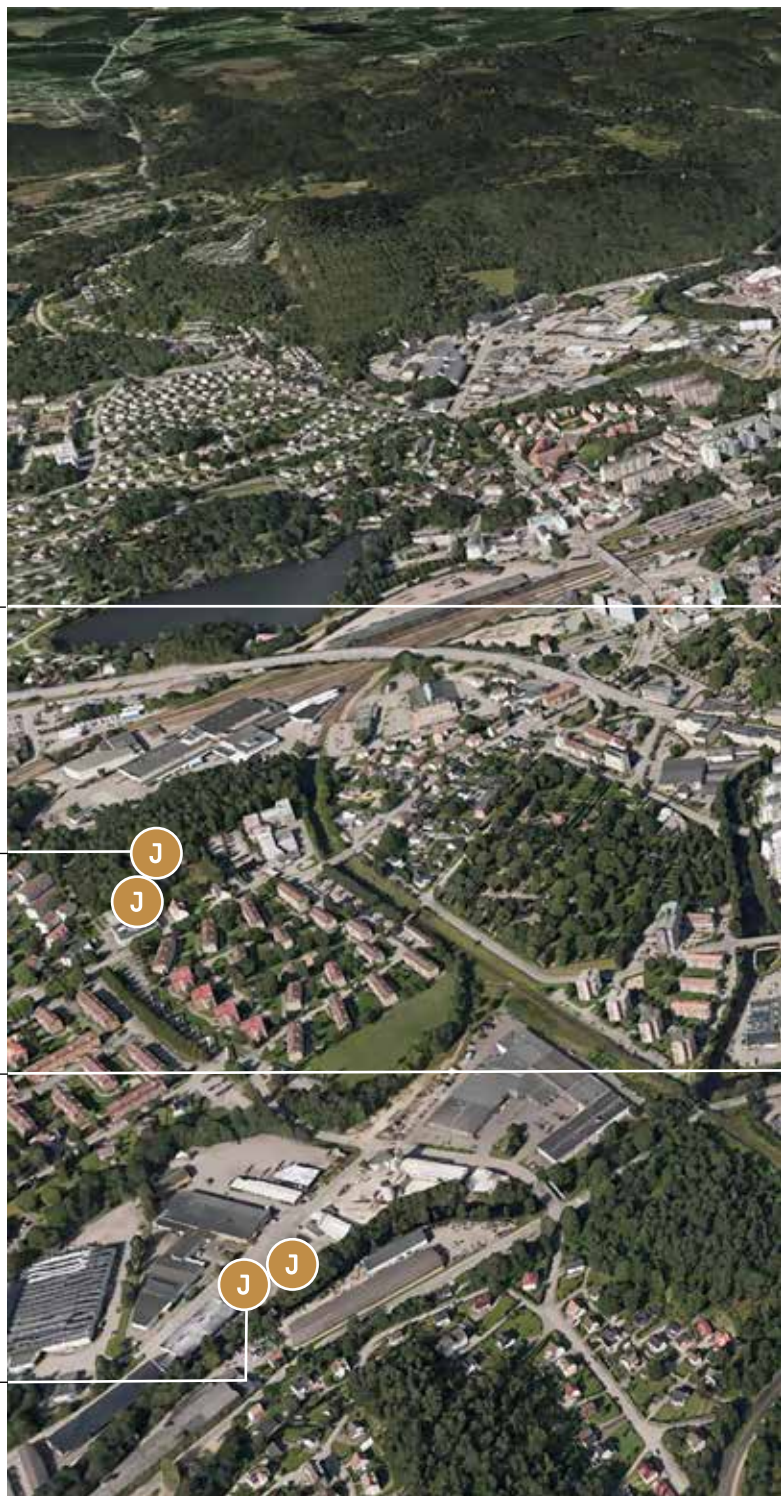
GULMÅRAN, BERGSÄTER

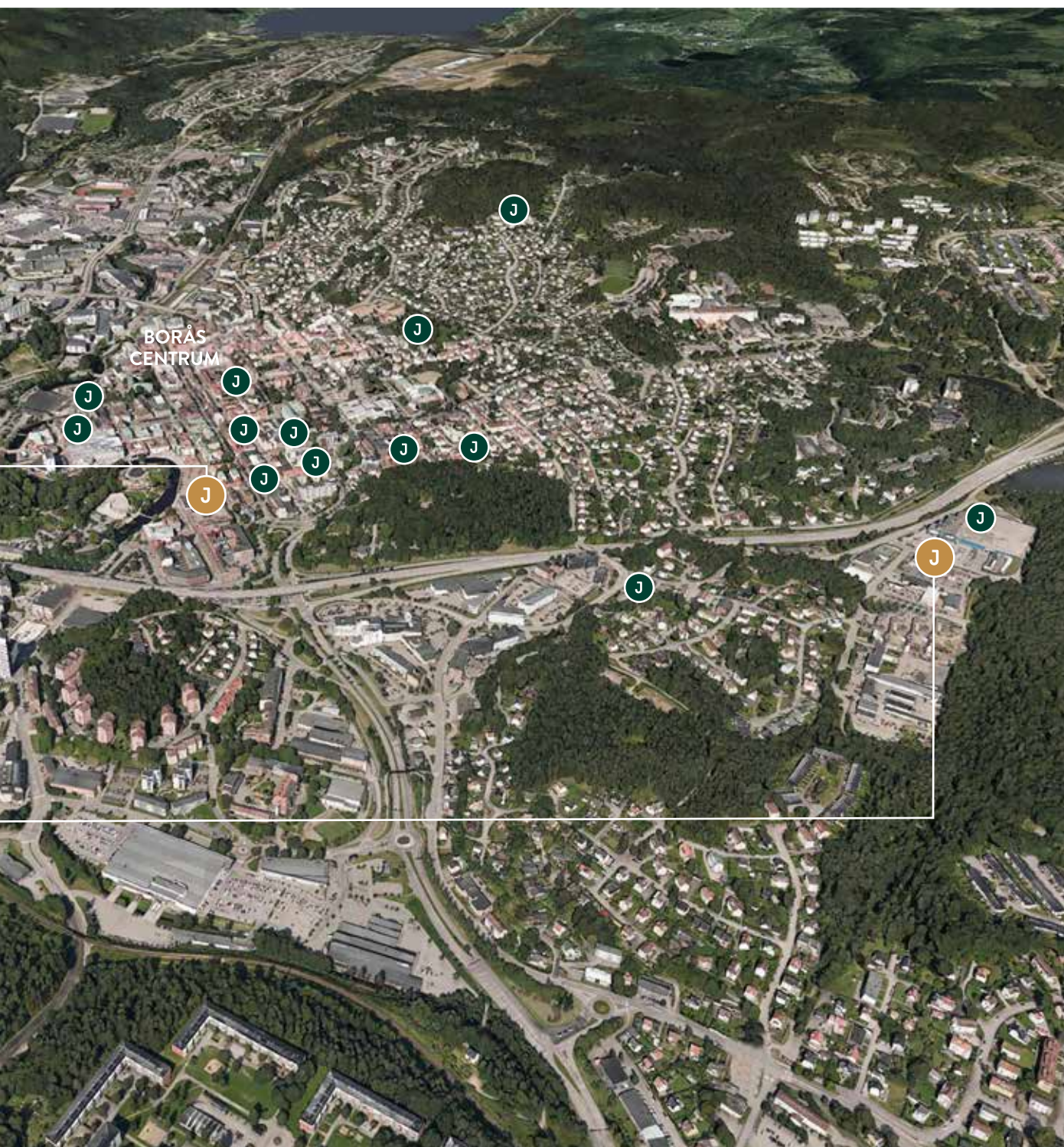
2016 förvärvade vi en fastighet på stadsdelen Bergsäter i Borås tillsammans med Genova Property Group med en markyta på 39 000 kvm.

Under 2018 har vi köpt en intilliggande fastighet på ca 10 000 kvm. Därmed får vi ett ännu större planområde att utgå från för kommande bostäder och kommersiella ytor. Läs mer på sidan 48–49.

BALSAMPOPELN 4 / VÄGTORNET 5

Järngrinden har tillsammans med Tornstaden förvärvat en fastighet på 9 150 kvm markyta på Gässlösa i Borås. Fastigheten ligger i ett område som Borås Stad planerar att utveckla för bostäder i framtiden. Läs mer på sidan 49.







NY PROFIL PÅ GÖTA

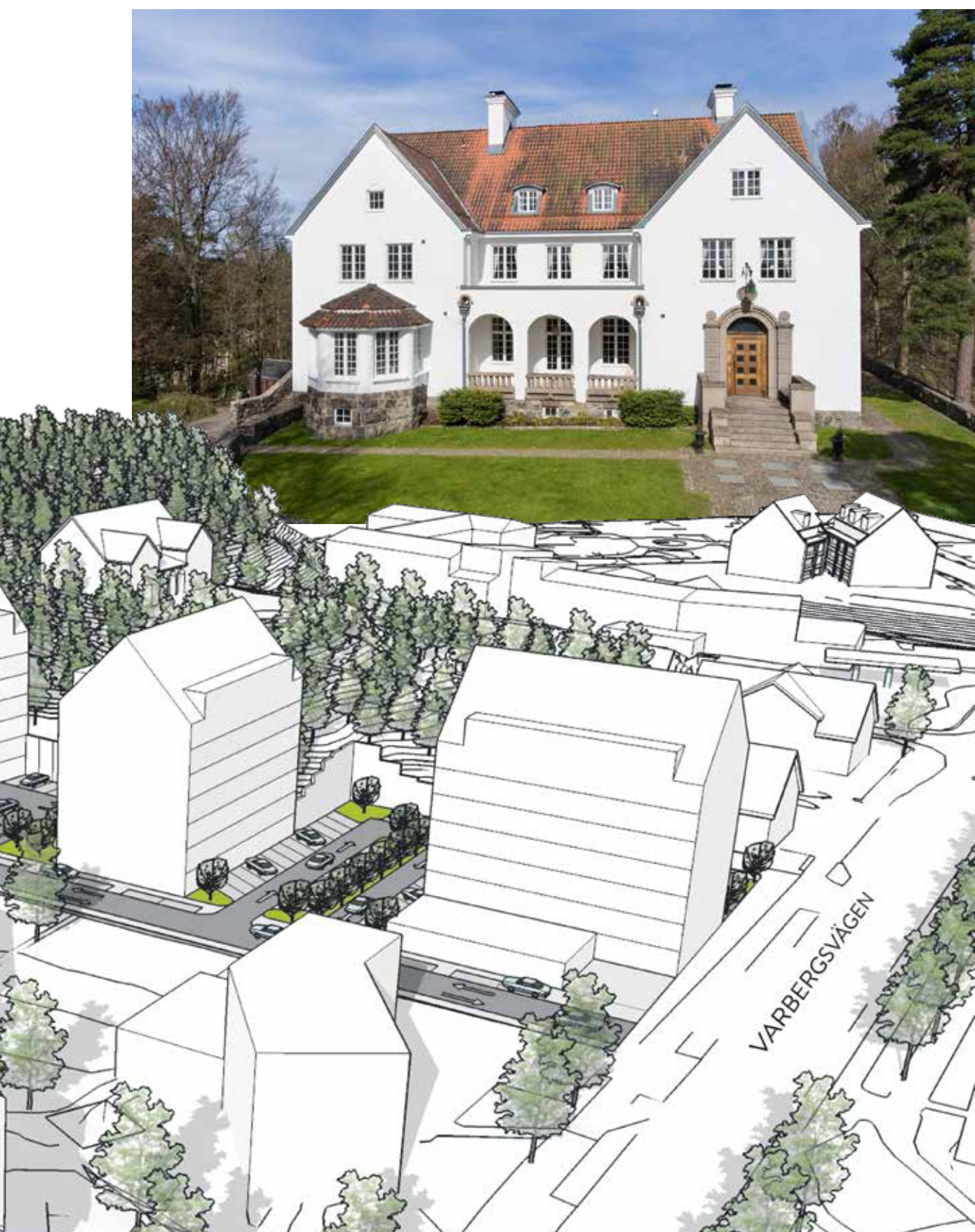
På bekvämt gångavstånd till centrala Borås ligger stadsdelen Göta. Här började det byggas bostäder i stor skala under 1940-talet och stadsdelen präglas av trevåningslängor i tegel eller med putsad fasad.

Här har Järngrinden förvärvat två fastigheter. I den ena finns en golvfirma idag och den andra utgörs av Braconierska villan med tillhörande parkområde. Braconierska villan uppfördes av häradshövding Jean Braconier 1919–20 och är ritad i nationalromantisk stil. Med 23 rum varav sex sovrum, stora sällskapsytor samt gym och spa har den varit en privatbostad med extra allt.

Idéskissen nedan är från ett mycket tidigt stadium.

Den illustrerar våra tankar på att bygga fyra hus med cirka 150 lägenheter och därmed ge Göta en ny, lite högre profil. Braconierska villan ska vara kvar, hur den ska användas är inte bestämt än.







MED BYGGSTART PÅ VÅNING 6

I maj 2018 förvärvades fastigheten Saturnus i Borås. Fastigheten är på 9 000 kvm och är fullt uthyrd till verksamheter inom vård och omsorg med Borås Stad och Västra Götalandsregionen som hyresgäster. Järngrinden hade sedan tidigare förvärvat en byggrätt på fastighetens tak och påbörjade under sommaren 2018 projektet Loft 46, en tillbyggnad med 3–4 våningsplan som ska innehålla 31 lägenheter, alla med balkong eller terrass.

Saturnusfastigheten, som byggdes 1973, var från början rejält överdimensionerad, vilket har underlättat arbetet med påbyggnaden. En förstärkning av det översta bjälklaget har krävts, i övrigt klarar fastigheten den påfrestning som de nya våningsplanen medför. Lägenheterna ska vara klara för inflyttning i slutet av 2019.

För byggtreprenören Wästbygg bjuder Loft 46 på en hel del utmaningar. Läget mitt i centrala Borås är en av dem, inte minst när det gäller leveranser. Saturnushusets husliv går ända ut till trottoaren runt hela kvarteret, varför logistikhanteringen kräver mycket planering. Dessutom behöver hänsyn tas till den verksamhet som pågår i hela huset under byggarbetsplatsen.

– Här finns bland annat vårdcentral och sociala enheter som hör till Borås Stad. Vi behöver därför hela tiden se till att både besökare och de som jobbar i huset kan ta sig in och ut på ett tryggt sätt. Och helst inte störas för mycket heller, säger Patrik Johansson, arbetsledare och projektingenjör på Wästbygg.

Höjden är ytterligare en utmaning. Moment som i vanliga fall görs på marken har skett på sjätte våningen och därifrån har arbetet fortsatt uppåt.

– Det gäller att ha respekt för höjden, säkerhetsfrågorna är viktiga att ha med sig hela tiden.

Samtidigt är den fina utsikten över Borås en extra bonus.

– Hela projektet är riktigt kul att arbeta med eftersom det är speciellt på så många olika sätt. Vi bygger ett spännande boende för alla dem som så småningom ska flytta in i

Loft 46, avslutar Patrik.

loft 46

GRIPEN – UPPMÄRKSAMMAT PROJEKT

Det började med en markanvisningstävling 2014. Tillsammans med arkitektfirman Semrén & Månsson utformade Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad ett förslag som mötte Örebro kommuns högt ställda krav på hållbarhet. Det resulterade i sin tur att vi gemensamt var en av fyra aktörer som fick uppdraget att vara med och utveckla Södra Ladugårdsängen i Örebro.

I september 2018 flyttade de första bostadsköparna in i sina nya lägenheter. Fem månader senare var även den andra etappen helt färdig. Totalt hade då 146 lägenheter byggts runt en stor gård som kommer att bli grönnare och lummigare för varje år som går i takt med att träd och buskar växer till sig.

Inte nog med att både vi själva och de som köpt lägenheter där är nöjda. Örebro kommun uttryckte sitt gillande genom att nominera Gripén till sitt byggnadspris 2018 tillsammans med tre andra aktuella projekt. Tyvärr fick vi inte kliva överst på prispallen, men det var ändå roligt att husen och alla dess kvaliteter uppmärksammades.

EN NYCKELPERSON genom hela projektet är Elin Wallinder, ansvarig arkitekt hos Semrén & Månsson. Hon har varit med från markanvisningstävlingen och sedan genom hela processen.

– Det har varit ett roligt projekt att arbeta med inte minst

för att processen tillsammans med kommunen varit annorlunda mot hur det vanligtvis är. Utifrån en väldigt flexibel detaljplan har Örebro kommun och de fyra byggherrar gemensamt utvecklat området.

Enda styrmedlet, utöver detaljplanen, har varit det kvalitetsprogram som kommunen tagit fram. Det blev en lång förstudie men när den var klar resulterade det i ett färdigt bygglov. Sättet att arbeta har fått namnet Örebromodellen och har fått flera efterföljare.

Elin konstaterar att det var ett intressant och roligt sätt att arbeta, samtidigt blev det en ganska lång process innan allt var i mål.

– Det blev ett tagande och givande mellan de fyra byggherrarna under hela arbetet. Vad som var bra var att vi alla fick ett större perspektiv på hela området och därmed kunde bidra till helheten på ett sätt som man inte gör när fokus ligger på det egna projektet.

För Järngrinden och Mjölbackens Entreprenad resulterade förstudien i en hel del förändringar i utförandet av Gripén jämfört med bidraget till markanvisningstävlingen. I det första förslaget fanns det till exem-





På Ladugårdsängen låg tidigare Örebro flygfält som invigdes i maj 1939. På delar av flygfältet byggdes här en ny stadsdel som kvarteret Gripen idag är en del av.

pel ett antal radhus med, men de fick väljas bort när det sedan stod klart att man inte skulle få ta in bilar i området.

– Vi fick tänka om och göra färre hus men också lite större och högre. För att lätta upp intrycket lite är husen lägre mot grönområdet än mot gatan och gårdens u-form är inte helt sammanhängande. Vi har också valt att dela upp byggnaderna med hjälp av olika material blanda fasadmaterialet – tegel, plåt och trä – för att husen visuellt skulle uppfattas som lite mindre. Från kommunen fanns ett önskemål om att husen inte skulle bli för mörka. Det mötte vi genom att välja lite jordiga, naturliga men ändå ljusa färger.

ÖREBRO KOMMUN har haft höga krav på social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ända från början. Gripen är projekterat för att klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Det ger ett tydligt hållbarhetskvitto och medför bland annat

låg energianvändning och en god inomhusmiljö. För att området ska vara socialt hållbart och attrahera olika typer av hushåll finns en stor spridning på lägenhetsstorlekarna. Gården har utformats i samarbete med en landskapsarkitekt för att bli en naturlig samlingsplats där man kan lära känna sina grannar. Bland annat finns ett gemensamt växthus där.

– Både ekonomisk och ekologisk hållbarhet får vi också med de materialval som vi gjort, bra material som håller över tid och är lätta att underhålla. Det finns inget garage under husen utan parkeringsfrågan har lösts gemensamt i området. Garage är kostsamma och inskränker dessutom på möjligheten att plantera större träd på gården.

Nu är Gripen avslutat för Elins del men ännu har inte hon och kollegorna på Semrén & Månsson sett det färdiga resultatet.

– Vi ska åka till Örebro snart, jag är nyfiken på hur det blev. Det var också superkul med nomineringen till byggnadspriset, vi satt alla och höll tummarna när vinnaren skulle utses.





EN VIKTIG RESURS I JÄRNGRINDENS LEDNING

I september utsågs Tobias Johannessson till vice vd på Järngrinden. Företaget var han väl förtrogen med efter att då ha arbetat hos oss i tre år som projektutvecklare och transaktionsansvarig. Under hösten och vintern har han successivt trätt in i sin nya roll.

Nu har det gått en tid sedan du blev vice vd, hur ser du på din nya tjänst?

Så här långt känns det väldigt bra. Jag trivs verkligen här på Järngrinden och det är intressant att vara med och ta ansvar på ett mer strategiskt plan i företagets utveckling. Vilken inriktning ska vi ha framöver? Vilka affärer tar oss dit?

Hur har ditt arbete förändrats rent konkret?

Jag lägger mer tid än tidigare på att följa marknaden på ett mer övergripande plan. Det är en turbulent tid och vi behöver kontinuerligt se över om de projekt vi har i vår portfölj behöver anpassas på något sätt för att bli framgångsrika. Internt försöker jag vara ett stöd för de medarbetare som leder våra byggprojekt liksom att ha regelbundna avstämmningar med marknadsavdelningen. Likviditetsplanering och bankkontakter är andra viktiga arbetsuppgifter, och där har jag ett nära samarbete med Patrik och ekonomiavdelningen.

Under hösten har vi också varit aktiva på transaktionssidan med både förvärv och försäljningar. Vi har exempelvis genomfört ett antal fastighetsförvärv i Borås samt sålt ett hyresrättsobjekt i Särö vilket är under uppförande.

Jag är också fortfarande kvar i en del projekt från tidigare, som ännu inte avslutats. Först och främst gäller det Tegelbruket i Halmstad, som jag varit ansvarig för sedan jag började på Järngrinden. Det ville jag gärna slutföra och det hade känts konstigt att sätta in en ny person i det projektet med så kort tid kvar. På Tegelbruket har vi inflyttning i sista etappen under april 2019. Därefter ska vi slutföra överlåtelsen till Gekås, som tillträder som ägare under maj. Det är vår största försäljning någonsin och den transaktionen är självklart tidskrävande. När allt med Tegelbruket är klart kommer jag att ha betydligt mer tid för de arbetsuppgifter som min nya tjänst egentligen innehåller.

Vad ska du göra då?

Arbeta med detaljplaner är en viktig uppgift. Nya detaljplaner krävs för de fastigheter som vi har förvärvat i Borås under 2018 liksom för en del befintliga projekt. Vi ska ta fram koncept utifrån hur vi tänker oss den framtida utvecklingen för avstämmningar med respektive kommun.

Jag kommer också att leta efter nya tänkbara förvärv av fastigheter med utvecklingspotential. Vi är relativt väl etablerade idag och blir kontaktade på telefon samt får en hel del prospekt skickade till oss. Dessa ska utvärderas, samtidigt ska vi själva vara aktiva med att leta nya affärsmöjligheter. Förvärvet av det som tidigare var Beijers byggmarknad på Gässlösa är ett typiskt strategiskt markförvärv för

Järngrinden. Borås Stad har en strategi som heter *Mer stad längs Viskan* där bland annat Göta och Gässlösa är utpekade områden för nya bostadsområden på sikt. Vi har inlett en diskussion med kommunen om arbetets frammarsch men sannolikt har vi en lång process framför oss. Eftersom det är ett stort projekt har vi valt att göra investeringen i samarbete med Tornstaden.

Vi kommer även att arbeta vidare i Halmstad. Järngrinden har tidigare förvärvat mark i anslutning till Tegelbruket. Även där är Tornstaden numera delägare. Tornstaden har varit byggen-treprenör på Tegelbruket och vi ser detta som

en naturlig förlängning på vårt framgångsrika samarbete. Några konkreta planer för marken finns ännu inte utan diskussioner pågår kring hur vi kan komplettera Tegelbrukets tre höghus med fler bostäder på bästa möjliga sätt.

Du har med andra ord fullt upp?

Ja, så är det. Men även om det är mycket, och blir splittrat ibland med många parallella uppgifter att hantera, så har jag ett väldigt roligt jobb och dagarna går fort. Här på Järngrinden är vi ett tajt gäng som jobbar nära tillsammans och känner stort engagemang för det vi gör.

”

Jag kommer också att leta efter nya tänkbara förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential.





FÖRVALTNINGS- OCH UTVECKLINGSFASTIGHETER 2018-12-31

Vår portfölj av förvaltnings- och utvecklingsfastigheter har utökats under 2018. Portföljen omfattar nu drygt 65 000 kvm i hel- och delägda projekt. Våra tankar kring fastigheternas framtida utveckling redovisas under avsnittet "Kommande projekt".



PALLAS, BORÅS

Butiksytor, kontorsytor och parkering: 23 000 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Cernera 50%



SATURNUS, BORÅS

Kontors- och butiksytor: 9 000 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 100 %



HÄSTHOVEN, BORÅS

Kontorsytor: 1 330 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 100 %



MINERVA, BORÅS

Butik och kontorsytor: 900 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Cernera 50%



HÄLSANS HUS, VARBERG

Butik och kontorsytor: 900 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Mjölbackens
Entreprenad 50%



DEPÅN, BORÅS

Säkerhetsanläggning: 475 kvm
Fastighetsägare: Järngrinden 100 %



BALSAMPOPPELN/VÄGTORNET, BORÅS

Kontor och kallager: 8 500 kvm

Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Tornstaden 50%



SYRENE 2, BORÅS

Kontor/villa: 1 200 kvm

Fastighetsägare: Järngrinden 100 %



SYRENE 6, BORÅS

Kontor, butik och lager: 2 520 kvm

Fastighetsägare: Järngrinden 100 %



GULMÅRAN 7, BORÅS

Kommersiella ytor: 13 900 kvm

Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Genova 50 %



GULMÅRAN 8, BORÅS

Kontor, butik och lager: 3 060 kvm

Fastighetsägare: Järngrinden 50 % och Tornstaden 50 %

PROJEKT	KOMMERSIELL YTA KVM , TYP		ÄGARANDEL
PALLASHUSET, Borås	23 000	Butiker, kontor, parkering	50 %
SATURNUS, Borås	9 000	Kontor och butik	100 %
HÄSTHOVEN, Borås	1 330	Kontor	100 %
MINERVA, Borås	900	Kontor och butik	50 %
HÄLSANS HUS, Varberg	1 500	Vårdcentral, kommersiellt	50 %
BALSAMPOPPELN 4/VÄGTORNET 5, Borås	8 500	Kontor, kallager	50 %
SYRENE 2, Borås	1 200	Kontor/villa	100 %
SYRENE 6, Borås	2 520	Kontor, butik, lager	100 %
GULMÅRAN 7, Coop/Borås	13 900	Kommersiellt	50 %
GULMÅRAN 8, Holmgrens bil, Borås	3 060	Kontor, butik, lager	50 %
DEPÅN, Borås	475	Säkerhetsanläggning	100 %
SUMMA KVM	65 385		
VARAV JÄRNGRINDEN ÄGD ANDEL	39 955		



KORT HISTORIK

Företaget startades i Borås 1981 av Kjell Berggren och Gunnar Ivarson under namnet Wästbygg. Från början var det ett lokalt företag som arbetade med byggentreprenader och förvaltade egna fastigheter. Under de kommande decennierna hade Wästbygg en stabil utveckling och etablerade sig på ytterligare orter.

2004 började vi arbeta med projektutveckling. Den delen av verksamheten växte snabbt och vi har utvecklat många fina bostadskvarter i Västsverige under de tolv år som gått sedan dess.

2013 sålde vi företagets entreprenadverksamhet och valde att satsa fullt ut på projektutveckling. Samtidigt ändrade vi vårt namn till Järngrinden.

MED VINDEN SOM DRIVKRAFT



Ett naturligt steg i vår ambition att vara en god samhällsbyggare som värnar om ett hållbarhetsperspektiv är att investera i vindkraft.

2014 investerade vi 38,5 mkr i ett vindkraftverk, beläget i en vindkraftspark i Mortorp utanför Kalmar. Vindkraftverket har en totalhöjd på 147,5 meter och en effekt på 3 MW.

Utveckling av den moderna vindkraften i Sverige började i mitten av 1970-talet men det dröjde innan den började användas i större skala för den svenska elförsörjningen. Vindkraftverken byggs idag allt större när det gäller installerad effekt, höjd och rotordiameter. I Sverige byggs förhållandevis höga verk eftersom nya vindkraftsparker ofta byggs i skogslandskap vilket gör det viktigt att komma upp i höjd för att minska turbulens och nå vindar som bromsats mindre av skogen. Vid utgången av 2018 fanns det totalt 3 659 vindkraftverk. Andelen av elproduktionen från vindkraft under 2018 var 11 procent.

Källa: Wikipedia



SOCIALT 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



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



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



NJURSTIFTELSEN

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

Läs mer på njurstiftelsen.se



IF ELFSBORG

Järngrinden 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



BORÅS BASKET

Borås Basket har en plats i mångas 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



PROJEKTUTVECKLING STEG FÖR STEG

Vi arbetar aktivt för att utveckla nya och kreativa lösningar för våra projekt. Med modern entreprenörsanda tar vi ansvar för hela kedjan från markköp, plan- och tillståndprocessen och projektering, till byggandet och försäljning.

Mark i rätt lägen är en förutsättning för lyckade fastighetsprojekt, därför håller vi alltid ögonen öppna efter nya förvärv med intressant utvecklingspotential.



FÖRVARV

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 samverka med någon annan part eller agera på egen hand.



FÖRBEREDELSE

Efter ett fastighetsförvärv eller en vunnen markanvisning 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.



FÖRSÄLJNING

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.



BYGGNATION

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

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

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



ERFARENHETS- ÅTERFÖRING



INFLYTTNING / ÖVERLÄMNING

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

Vid den första årsstämman i bostadsrättsföreningen väljs en ny styrelse bland de boende. Interimsstyrelsen, som varit verksam under byggtiden, lämnar över ansvaret för fastigheten till föreningen.

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

Optimalt är om de utvecklingsprojekt som pågår parallellt befinner sig i olika faser. Vi kan då direkt omsätta erfarenheter och lärdomar från projekt som befinner sig längre fram i processen till de som ännu inte kommit lika långt.





PÅGÅENDE PROJEKT 2018-12-31

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

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	KOMMERSIELL YTA KVM	ÄGAR- ANDEL	BYGGSTART
TEGELBRUKET, Halmstad	-	330	-	100 %	2016
BREAREDSLYCKAN 2, Varberg	42	-	-	50 %	2017
MARMORLYCKAN BRF 1, Varberg	22	-	-	50 %	2017
MARMORLYCKAN BRF 2, Varberg	24	-	-	50 %	2017
MARMORLYCKAN trygghetsboende, Varberg	-	27	-	50 %	2017
NYA SÄRÖ BRF 1, Kungsbacka	38	-	-	33 %	2017
NYA SÄRÖ BRF 2, Kungsbacka	30	-	-	33 %	2017
NYA SÄRÖ HR, Kungsbacka	-	38	-	33 %	2017
TEGELBRUKET, förskola, Halmstad	-	-	1 600	100 %	2018
TEGELBRUKET, övrig handel, Halmstad	-	-	1 200	100 %	2018
EKBÄCKEN, Angered/Göteborg	19	-	-	100 %	2018
LOFT 46, Borås	31	-	-	100 %	2018
SUMMA	206	395	2 800		

TEGELBRUKET HALMSTAD

På det gamla tegelbruksområdet Slottsmöllan vid Halmstads norra infart byggstartades 330 hyresrätter under 2016. Bostadsområdet Tegelbruket kommer att bestå av tre byggnader på vardera sexton våningar. Under 2018 färdigställdes två av husen med sammanlagt 220 lägenheter, resterande 110 stog inflyttningsklara i april 2019.

I handelsytorna mellan husen kommer ett gym och en dagligvarubutik att öppna verksamhet. På den öppna ytan framför Tegelbrukets tre punkthus planeras för byggnation av en förskola.

Projektet är utvecklat av Järngrinden och har avyttrats till Gekås AB.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 330 hyresrätter

KOMMERSIELLA YTOR: 2 800 kvm

ARKITEKT: Semrén & Månsson

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

BYGGPERIOD: Maj 2016 – nov 2019

BYGGENTREPRENÖR: Tornstaden

Tegelbruket





MARMORLYCKAN VARBERG

BRF 1 OCH 2

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

Färdigbyggt kommer kvarteret att innehålla cirka 200 lägenheter fördelade på bostäder såväl av radhustyp som traditionella flervåningshus och ett punkthus som trygghetsboende. Även upplåtelseformerna varierar inom kvarteret. Husen byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad.

PROJEKTFAKTA

FÖRDELNING:

BRF 1: 22 bostadsrätter i punkthus, byggstart 2017

BRF 2: 22 bostadsrätter i radhus

och 2 bostadsrätter i parhus, byggstart 2017

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och

Mjölback's Entreprenad 50 %

BYGGENTREPRENÖR:

BRF 1: Falkenbergs Bygg, BRF 2: Västbygg





TRYGGHETSBOENDE

I projektet ingår ett trygghetsboende med 27 hyreslägenheter. Trygghetsboendet är till för den som fyllt 70 år och egentligen klarar sig alldeles utmärkt själv. Boendet ger möjlighet till större trygghet och social samvaro för de boende. Huset har även en gemensamhetslokal och under vissa tider på dygnet en boendevärd.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 27 hyressrätter i punkthus

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Mjölbackens Entreprenad 50 %

BYGGSTART: 2017

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





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.

NYA SÄRÖ

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 68 bostadsrätter och 38 hyresrätter

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 1/3,

Mjölbackens Entreprenad 1/3, Hundra

fastigheter 1/6 och Kosen 1/6

BYGGSTART: 2017

BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



BREAREDSLYCKAN 2 VARBERG

Tillsammans med Mjölåbåks Entreprenad bygger Jårngrinden 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.

PROJEKTFAKTA

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





EKBÄCKEN ANGERED/GÖTEBORG

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 passar kvarteret bra för barnfamiljer med små och större barn.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 19 bostadsrättsradhus

ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

BYGGSTART: 2017

BYGGENTREPRENÖR: Falkenbergs Bygg & Entreprenad



LOFT 46 BORÅS

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







KOMMANDE PROJEKT 2018-12-31

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.

Projekt där Järngrinden äger fastighet eller har option, detaljplan klar

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART
GRÖNSKAN, Göteborg	67	-	100 %	2019
MARMORLYCKAN BRF 4, Varberg	22	-	50 %	2019
MARMORLYCKAN, hyresrätter Varberg	-	112	50 %	2019
ENEDALSHÖJDEN, Borås	-	72	100 %	2019
BERGDALSTERRASSEN, Borås	104	-	50 %	2020
SJÖGLÄNTAN, Haninge	166	75	50 %	2020
PALLAS TOWER, Borås	130	-	50 %	2021
SUMMA	489	259		

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

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	ÄGAR- ANDEL	PLANERAD BYGGSTART
HUGIN, Borås	58	-	38 %	2020
AUSTRALIEN, Ulricehamn	25	-	50 %	2020
DAMMKULLEVÄGEN, Borås	19	-	50 %	2021
GULMÅRAN 7 och 8 Coop/Borås	-	500	50 %	2022
SYRENEN 2 och 6, Borås	-	150	100 %	2022
BOGESUND, Ulricehamn	16	-	100 %	2023
BALSAMPOPPELN 4/VÄGTORNET 5, Bs	140	-	50 %	2024
TEGELBRUKSTÄPPET, Halmstad	100	-	50 %	2024
SUMMA	358	650		





GRÖNSKAN GÖTEBORG

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

Järngrindens del i projektet kallas Grönskan och innefattar 67 bostadsrätter. Försäljning pågår och intresset för lägenheterna är stort. Vi ser därför goda möjligheter till byggstart under 2019.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 67 bostadsrätter

ARKITEKT: QPG arkitekter, Göteborg

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

PLANERAD BYGGSTART: 2019

ENTREPRENÖR: Tornstaden

Grönskan





BERGDALSTERRASSEN BORÅS

Under 2011 förvärvades två hyresfastigheter på Bergdalen i Borås. Ytterligare grannfastigheter förvärvades under 2014 och 2016. De befintliga husen revs 2018 för att ge plats åt ett nytt bostadskvarter med 104 lägenheter i två etapper.

Bergdalsterrassen ligger i en mycket attraktiv del av Borås med närhet till både centrum och naturområden. Försäljning pågår.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 104 bostadsrätter
ARKITEKT: Semrén & Månsson, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Mjöbäcks Entreprenad 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2020/21
ENTREPRENÖR: Tornstaden

BERGDALSTERRASSEN



SJÖGLÄNTAN HANDEN/HANINGE

I Handen i Haninge kommun Haninge har Järngrinden och samarbetspartnern Mjögäcks Entreprenad vunnit en markanvisning för kvarteret Sjögläntan 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.

PROJEKTFAKTA

ANTAL BOSTÄDER: 166 bostadsrätter och 75 hyresrätter
ARKITEKT: Krook & Tjäder, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Mjögäcks Entreprenad 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2020

SJÖGLÄNTAN





MARMORLYCKAN VARBERG

Färdigbyggt kommer kvarteret Marmorlyckan att innehålla även 112 hyresrättslägenheter fördelade på fyra punkthus. Området kommer att utformas med ett tydligt miljöfokus. Husen byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och kommer att förses med solpaneler. I projektet Marmorlyckan ingår även Marmorlyckan Brf 4 där det kommer att byggas 22 bostadsrätter som parhus och radhus. Denna etapp byggs i den södra delen av kvarteret.



MARMORLYCKAN HYRESRÄTTER PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 112 hyresrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Mjölback's Entreprenad 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2019



MARMORLYCKAN BRF 4 PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 6 radhus
och 16 parhus som bostadsrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Mjölback's Entreprenad 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2019

ENEDALSHÖJDEN 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. Det kommer istället att byggas två fristående huskroppar, en på varje sida om kontorsfastigheten.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 72 hyresrätter
ARKITEKT: Tengbom Arkitekter,
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
PLANERAD BYGGSTART: 2019





PALLAS TOWER BORÅS

Mitt i centrala Borås har förvandlingen av Pallashuset till ett modernt köpcentrum kompletterat med 40 spännande takbostäder avslutats. Samtidigt pågår arbetet med det intilliggande höghuset – Pallas Tower – som med 33 våningar och 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. Vi planerar att påbörja försäljningen av lägenheterna under 2020.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER:

130 bostadsrätter

ARKITEKT: Tengbom Arkitekter,
grundkoncept Alessandro Ripellino

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Cernera 50 %

PLANERAD BYGGSTART: 2021



PALLAS TOWER



GULMÅRAN 6 BORÅS



2016 förvärvade vi en fastighet på stadsdelen Bergsäter i Borås tillsammans med Genova Property Group. I den 13 500 kvm stora fastigheten är bland andra Coop och Dollarstore hyresgäster. Markytan uppgår till 39 000 kvm.

Arbetet har påbörjats genom en arkitekttävling för området. Även Borås stadsarkitekt är involverad i arbetet. Planen är att bygga bostäder på den nuvarande parkeringsplatsen med parkeringsdäck i botten. Det stora taket på Coopfastigheten kan bland annat användas som grönområde. Ett första steg under 2019 blir att rusta upp Coopfastigheten och måla om den. Planarbetet är tänkt att påbörjas under 2020.



Genom förvärvet av den intilliggande Gulmåran 8 öppnas nu ytterligare möjligheter för området.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: ca 500

KOMMERSIELLA YTOR: ca 13 500 kvm

ARKITEKT: Krook & Tjäder

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %

och Genova Property Group 50 %

PLANERAD BYGGSTART: 2022





GULMÅRAN 8 BORÅS

Under 2018 har vi även köpt fastigheten Gulmåran 8 på cirka 10 000 kvm markyta där en idag bilfirma bedriver verksamhet. Fastigheten ligger granne med Gulmåran 8 som Järngrinden och Genova äger sedan tidigare. På så sätt får vi ett ännu större planområde att utgå från när vi nu planerar för både bostäder och kommersiella ytor.

PROJEKTFAKTA

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Genova Property Group 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2022



BALSAMPOPELN 4 / VÄGTORNET 5 BORÅS

Våren 2018 flyttade Beijer Byggmateriel från stadsdelen Gässlösa i Borås. Järngrinden har förvärvat fastigheten som ligger i ett område som ingår i Borås Stads projekt "Mer stad längs Viskan". Målet är att 7–8 000 nya bostäder ska byggas längs hela ån Viskans sträckning genom Borås, från Knalleland till Gässlösa fram till 2035. Beijerfastigheten ligger i direkt anslutning till Viskan, varför ett attraktivt och vattennära boende kan utvecklas här.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 140 bostadsrätter
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
och Tornstaden 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2024





SYRENE 2 BORÅS

Vi har under hösten 2018 förvärvat den så kallade Braconierska villan på stadsdelen Göta i Borås, en av Borås mest exklusiva fastigheter. Den uppfördes av häradshövding Jean Braconier 1920 och innehåller 23 rum på 1 200 kvm. Under årens lopp har villan fungerat både som bostad och företagslokal. Braconierska villan ska givetvis behållas i sin nuvarande form, däremot diskuterar vi på vilket sätt fastigheten ska utnyttjas.

PROJEKTFAKTA

KONTOR/VILLA: 1200 kvm

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

PLANERAD BYGGSTART: 2022



SYRENE 6 BORÅS

Vi har även förvärvat en angränsande fastighet vid Varbergsvägen med 3 600 kvm tomtyta där vi planerar för cirka 150 bostäder. Troligen blir det hyresrätter men det kan också bli aktuellt med billigare bostadsrätter om marknadsläget är rätt när processen nått så långt. Idag bedriver ett golvföretag verksamhet i en handelsfastighet på tomten och deras hyresavtal sträcker sig till 2022. Sannolikt kan det finnas en ny detaljplan på plats till dess.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 150 hyresrätter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %

PLANERAD BYGGSTART: 2022





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 Högskolan 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 %, Cerner 37,5 %, Jofast 25 %
PLANERAD BYGGSTART: 2020



AUSTRALIEN ULRICEHAMN



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

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 25 bostadsrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter
PROJEKTÄGARE:
Järngrinden 50 % och Stadsporten 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2020

DAMMKULLEVÄGEN BRÄMHULT

I nära anslutning till gamla Brämhult planerar Järngrinden i samarbete med HusArvid byggnation av villor.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 19 villatomter
PROJEKTÄGARE:
Järngrinden 50 % och HusArvid 50 %
PLANERAD BYGGSTART: 2021

BOGESUND ULRICEHAMN

I området Bogesund i Ulricehamn planerar Järngrinden att uppföra 16 radhus.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 16 radhus
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
PLANERAD BYGGSTART: 2023



FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2018-12-31

Vårt första egenutvecklade bostadshus stod inflyttningsklart 2008. Sedan dess har vi färdigställt många attraktiva bostäder och kommersiella ytor, främst runt om i Västsverige men även i Örebro där projektet Gripen stod inflyttningsklart i slutet av 2018.

PROJEKT	BR LGH	HR LGH	KOMMERSIELL YTA KVM	ÄGAR-ANDEL	FÄRDIG-STÄLLT
GRIPEN, etapp 1, Örebro	84	-	-	50 %	2018
GRIPEN, etapp 2, Örebro	62	-	-	50 %	2018
BREAREDSLYCKAN ETAPP 1, Varberg	35	-	-	50 %	2017
TRASTEN, Borås	19	-	-	100 %	2017
PALLAS ROOF, Borås	40	-	-	50 %	2017
PALLAS SHOPPING, Borås	-	-	8 400	50 %	2017
PALLAS OFFICE, Borås	-	-	2 600	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
SUMMA	1 077	79	17 469		





GRIPEN 1 & 2 ÖREBRO



Järngrinden och Mjölback's Entreprenad vann 2015 en markanvisningstävling i Örebro i området Södra Ladugårdsängen. Under 2017 och 2018 har vi nu byggt 146 bostadsrättslägenheter i två etapper som stod inflyttningsklara sista kvartalet 2018.

Utvecklingen av Södra Ladugårdsängen påbörjades 1992 i samband med bostadsmässan Bo92. Redan då planerades för ett hållbart bostadsområde med en hög miljöprofil.



PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 146 bostadsrätter
 ARKITEKT: Semrén & Månsson
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %
 och Mjölback's Entreprenad 50 %
 BYGGPERIOD: Jan 2017 – nov 2018
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





PALLAS BORÅS

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.

PALLAS ROOF

Högst upp i fastigheten, ovanpå parkeringsdäcken, har två våningsplan med totalt 40 nya lägenheter byggts. Alla lägenheter har fin utsikt över staden och Stadsparken.

PALLAS SHOPPING

Butiksytan omfattar 8 400 kvm och stod färdigt under 2017. Bland hyresgästerna finns H&M, Cervera, Åhléns och restaurang Balthazar. Även p-däcken med 380 p-platser har renoverats.

PALLAS OFFICE

Kontorsdelen av ombyggnaden av Pallasfastigheten omfattar 2 600 kvm och stod klar för inflyttning i slutet av 2017. På översta planet har Järngrinden flyttat in och bland de övriga hyresgästerna återfinns Woocode och TF Bank.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 40 bostadsrätter

BUTIKSYTOR: 8 400 kvm

KONTORSYTOR: 2 600 kvm

P-PLATSER: 380 st

ARKITEKT: Alessandro Ripellino,

Tengbom Arkitekter

PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %

och Cernera 50 %

BYGGPERIOD: Juni 2015 – dec 2017

BYGGENTREPRENÖR: BRA Bygg







BREAREDSLYCKAN 1 VARBERG



Strax utanför Varbergs centrum, nära havet, byggs Brearedslyckan i två etapper. Etapp ett består av ett punkthus vid Breareds torg med 35 lägenheter.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 35 bostadsrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och
Mjöbäck's Entreprenad 50 %
BYGGPERIOD: Maj 2016 – oktober 2017
Byggentreprenör: Wästbygg

TRASTEN BORÅS



I ett centralt men äldre bostadsområde i Villastaden i Borås har 19 rymliga bostadsrättslägenheter uppförts i kvarteret Trasten.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 19 bostadsrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
BYGGPERIOD: maj 2016 – december 2017
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

TRANDAREDS BACKE BORÅS



Trandareds Backe stod klart under våren 2013 och var då slutsålt sedan länge. Under 2014 blev det klart att huset klarat Miljöbyggnad Silver.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 44 bostadsrätter
GARAGEPLATSER: 20
BYGGPERIOD: augusti 2012 – maj 2013
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg AB



ASPLYCKAN BORÅS

Asplyckan visar 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 där ett mönster i form av jättelöv är ingjutet i betongelementen.

PROJEKTFAKTA

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



KOLIBRIN BORÅS



Kolibrin är ett fint exempel på modernt, småskaligt byggande som passar väl in i en omgivning från en helt annan tidsepok.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 14 bostadsrätter
ANTAL GARAGEPLATSER: 11
BYGGPERIOD: juni 2013 - juni 2014
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

ÄRLAN ULRICEHAMN



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

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 12 bostadsrätter
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 % och Stadsporten 50 %
BYGGPERIOD: mars 2013 - december 2014
BYGGENTREPRENÖR: ByggArvid



SÖDERPORT BORÅS



På Borås paradgata Allégatan har Söderport uppförts. I huset finns också en spaavdelning med bubbelpool, bastu med mera.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 33 bostadsrätter
PARKERINGSGARAGE: 35 p-platser
ARKITEKT: GAJD arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Gota Media 50 %
BYGGPERIOD: april 2011 – januari 2013
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

MATHILDEBERG MÖLNDAL

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.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 146 bostadsrätter
PARKERINGSGARAGE: ca 150 p-platser
ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
BYGGPERIOD: sept 2010 – april 2014
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg AB





BORGEN BORÅS



Mitt i Borås ligger Borgen med starka roströda nyanser på fasaden och mörka fönsterpartier.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 30 bostadsrätter
 PARKERINGSGARAGE: 35 p-platser
 ARKITEKT: QPG Arkitekter, Göteborg
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, CA Fastigheter 50 %
 BYGGPERIOD: maj 2010 – juni 2011
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

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

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 252 br/79 hr
 ARKITEKT: Liljewall Arkitekter, Göteborg
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 1/3, Mjöbäckens Entreprenad 1/3, AB Hundra 1/6, AB Kosen 1/6
 BYGGPERIOD: augusti 2006 – juni 2010
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





TUPPEN BORÅS



Precis intill Borås största park, Annelunds-parken, ligger Tuppen på en tyst och lugn återvändsgata. Centrala Borås ligger bara några få kvarter bort.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 26 bostadsrätter
ARKITEKT: Creacon Arkitekter, Borås
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Mjölbackens Entreprenad 50 %
BYGGPERIOD: maj 2008 – juni 2009
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
PARKERINGSHUS: 638 p-platser
ARKITEKT: Fredblad Arkitekter, Halmstad
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Mjölbackens Entreprenad 50 %
BYGGPERIOD: september 2010 – juli 2013
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





EKEN BOLLEBYGD



I Bollebygd, mellan Borås och Göteborg, har Järngrinden uppfört 27 bostadsrätter fördelade på ett lamellhus och ett punkthus.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 27 bostadsrätter
 ARKITEKT: Molén Arkitekter i Lund
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
 BYGGPERIOD: april 2006 – dec 2007
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

EKLUNDEN YTTERBY



I Ytterby strax väster om Kungälv har Järngrinden uppfört bostadsrätter i form av enplans radhus som smälter in i ortens övriga småskaliga bebyggelse.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 20 bostadsrätter
 ARKITEKT: Creacon Arkitekter, Borås
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
 BYGGPERIOD: maj 2008 – juni 2009
 BYGGENTREPRENÖR: Mjölback

VALHALL BORÅS



Valhall är Järngrindens allra första egenutvecklade bostadsprojekt. Den ursprungliga tegelbyggnaden uppfördes 1880, exteriört behölls mycket av den gamla stilen.

PROJEKTFAKTA

ANTAL LÄGENHETER: 14 bostadsrätter
 ARKITEKT: Molén Arkitekter i Lund
 PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Borås Fastighetsförvaltning 50 %
 BYGGPERIOD: april 2006 – dec 2007
 BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg



MINERVA BORÅS



Kvarteret Minerva är ett av få kvarvarande trähus i centrala Borås som är byggt i den så kallade Karl Johanstilen. Fastigheten har genomgått en totalrenovering men med bibehållen exteriör.

PROJEKTFAKTA

BUTIK- / KONTORSLOKALER: 900 kvm
ARKITEKT: DTH Arkitekter, Borås
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 50 %, Cernera 50 %
RENOVERAT: maj 2012 – nov 2012
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg

HÄSTHOVEN BORÅS

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

PROJEKTFAKTA

KONTORSFASTIGHET: 1330 kvm
ARKITEKT: Creacon Arkitekter, Borås
PROJEKTÄGARE: Järngrinden 100 %
BYGGPERIOD: nov 2005 – juni 2006
BYGGENTREPRENÖR: Wästbygg





"

Bostäder är Järngrindens huvudprodukt och jag har stor tilltro till den potential som finns på marknaden även framöver.

Patrik Ivarson, vd



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018

Järngrinden AB, org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger
följande årsredovisning och koncernredovisning.

INNEHÅLL:	SID
KOMMENTAR FRÅN STYRELSEN	65
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	66
RESULTATRÄKNING: KONCERNEN	69
BALANSRÄKNING: KONCERNEN	70
KASSAFLÖDESANALYS: KONCERN	72
RESULTATRÄKNING: MODERFÖRETAG	73
BALANSRÄKNING: MODERFÖRETAG	74
KASSAFLÖDESANALYS: MODERFÖRETAG	76
NOTER	77
UNDERSKRIFTER	93
VI SOM JOBBAR PÅ JÄRNGRINDEN	94

OM INTE ANNAT SÄRSKILT ANGES, REDOVISAS ALLA BELOPP I
KRONOR. UPPGIFTER INOM PARENTES AVSER FÖREGÅENDE ÅR.



KOMMENTAR FRÅN STYRELSEN

Järngrindenkoncernen har under 2018 levererat ett starkt resultat. Detta har skett på en bostadsmarknad som varit avvaktande och där bostadsköpare tar längre tid på sig jämfört med tidigare år att fatta köpbeslut.

Det resultat på drygt 51 mkr efter finansiella poster som Järngrinden levererar är koncernens näst bästa i sin nuvarande form som renodlad fastighetsutvecklare, endast övertruffat av föregående års resultat. Resultatet ligger i linje med vad vi uttryckte redan i årsredovisningen för 2017, där vi sa att 2018 blir något av ett mellanår utifrån sammansättningen av vår projektportfölj.

En betydelsefull faktor till att vi trots svårare marknadsförutsättningar lyckas leverera ett bra resultat är frukten av en mycket noggrann projektplanering och uppföljning. Där ledningen löpande gör justeringar utifrån marknadens utveckling och genom förändringarna kan optimera det ekonomiska utfallet. Detta tillsammans med en mycket bra likviditetsuppföljning är viktiga ingredienser i koncernens framgång.

Projektportföljen för 2019 är bra och testas löpande före varje enskild projektstart om det är lämpligast att bygga bostadsrätter eller hyresrätter.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Projektutveckling

Verksamheten har under 2018 varit fortsatt sysselsatt med att bland annat driva detaljplaner, delta i markanvisningstävlingar, utvärdera prospekt, färdigställande och överlämnande av projekt, planering av befintliga projekt samt uthyrningsarbete.

Antal anställda inom koncernen uppgår per bokslutsdatum till 12 personer.

Under 2018 har totalt 87 bostäder sålts i de pågående bostadsrättsprojekten. Den genomsnittliga försäljningsgraden i pågående projekt per 2018-12-31 uppgick till cirka 85 procent. Inflyttning har under året skett i projekten Brf Brearedslyckan 2 i Varberg, Brf Gripen 1 och Brf Gripen 2 i Örebro. Samtliga 188 lägenheter var upplåtna vid inflyttningarna.

Under 2018 har slutavräkning av ett större hyresrättsprojekt skett.

Vi produktionsstartade under 2018 totalt sex bostadsprojekt varav fem projekt avsåg bostadsrätter och 1 projekt hyresrätter. Produktionsstarterna omfattade totalt 151 bostäder (184).

Under 2019 planeras för ytterligare produktionsstart om 273 (260) bostäder fördelat på 89 bostadsrätter och 184 hyresrätter. Tillsammans med projekt som produktionsstartats tidigare innebär det att pågående produktion i hel- och delägda projekt under andra halvåret 2019 kommer att uppgå till 421 (670) bostäder, varav Järngrindens ägda andel är 284. 174 av dessa är bostadsrätter och resterande är hyresrätter.

Koncernen har per 2018-12-31 1 bostadsrätt i eget lager (1).

Under 2018 har koncernen i hel- eller delägda projekt tillskapat sig potentiella byggrätter om ytterligare cirka 420 bostäder (200 bostäder).

På grund av ändrade marknadsförutsättningar och förändrade krav från kommuner i genomförandeaftalen har vi återlämnat markanvisningar i Örebro, Bjärred och Södertälje, motsvarande cirka 300 bostäder.

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

Fastighetsförvaltning

Koncernen har under året förvärvat samtliga aktier i Saturnus 14 i Borås AB, 559153-7492 samt 50 procent av aktierna i Järnsplan Holding AB, 559170-2518.

Under året har handelshuset Pallas färdigställts och samtliga lokaler är uthyrda.

Hyresintäkterna var för förvaltningsfastigheterna under 2018 32,2 mkr (16,4 mkr) vilka redovisas i koncernen. Under 2017 redovisades hyresintäkterna till största delen i koncernen Järngrinden Projektutveckling AB, 556655-9281.

Koncernen har erhållit vite kopplat till stora reparationer av vindkraftverk under senaste året om 16 mkr som redovisas under övriga intäkter. Nedskrivning av bokfört värde av vindkraftverket har skett med 16 mkr vilket framgår av koncernens resultaträkning.

Fastigheter

Det bokförda värdet på bolagets fastigheter samt pågående nyanläggningar uppgår per 2018-12-31 till 0 mkr (0 mkr) och i koncernen till 581 mkr (409 mkr).

Miljöpåverkan

Koncernen

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Koncern

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

KONCERNEN (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Omsättning i projektutvecklingsverksamheten:					
- fastighetsutveckling bostadsrättsprojekt	327 818	230 241	172 565	66 910	92 226
- hyresintäkter och övriga rörelseintäkter	36 094	17 012	12 061	16 169	15 823
- produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite)	16 000	26	3 671	5 332	1 023
Summa intäkter	379 912	247 279	188 297	88 411	109 072
Fastighetsutveckling:					
- omräkning vid försäljning av hyresrätter	100 083	329 826	130 042		
Total summa	479 995	577 105	318 339	88 411	109 072
Resultat efter finansiella poster:					
- fastighetsutveckling	56 443	94 522	54 366	29 332	2 594
- fastighetsförvaltning (inkl nedskrivning av fastighet 0,5 mkr (20 mkr år 2017))	3 833	-17 898	2 004	3 508	433
- produktion vindkraft	-3 114	-2 390	1 028	3 002	723
- avskrivning goodwill	-4 020	-4 020	-4 020	-4 020	-4 020
- värdepappersrörelsen	-2 019	1 609	-1 012	-4 819	-2 944
- övrigt	-	-	-1 441	-1 736	-5 100
Summa	51 123	71 823	50 925	25 267	-8 314
Balansomslutning	985 367	748 587	644 444	429 787	408 503
Redovisat eget kapital	361 907	317 293	250 338	216 378	196 781
Antal anställda (st)	14	13	10	9	7
Soliditet (%)	37	42	39	50	48
MODERBOLAGET (TKR)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	-	7 025	7 222	6 468	6 494
Resultat efter finansiella poster	-2 190	12 826	2 657	16 918	-7 039
Balansomslutning	248 286	257 317	216 905	228 409	265 294
Soliditet (%)	85,0	85,2	99,2	99,7	81,7

Nyckeltalsdefinitioner se not 1.



FÖRVÄNTAD 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.

Under 2019 räknar vi med att produktionsstarta ytterligare 273 bostäder (260 lgh) i hel- eller delägda projekt. Under andra halvåret 2019 kommer härmed 421 bostäder i hel- och/eller delägda projekt att vara i produktion varav 174 bostadsrätter och 247 hyresrätter.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med ytterligare cirka 1 800 möjliga byggrätter i olika skeden.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

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

grundprincip att inga projekt startas igång förrän minst 50 – 70 procent av bostadsrätterna är tecknade med bindande försäljningsavtal och gällande hyresrätter att det finns en tagare som är välrenommerad.

Verksamheten i bolaget består till stor del av nyproduktion av bostadsfastigheter i bostadsrättsform samt i hyresrättsform och som en del i affären svarar bolaget för garantier för osålda lägenheter, garanterar hyresnivåer samt produktionskostnader i färdigställda projekt. Bolagets bedömning är att det inte finns några väsentliga risker i pågående projekt kopplat till ovan.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	157 619 134
Utdelning	-6 000 000
Årets resultat	-2 189 648
	149 429 486

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

– i ny räkning överförs	149 429 486
	149 429 486

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERNEN	Aktie-kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31:	61 661 600	255 631 086	317 292 686	317 292 686
Minoritetsintressen		14 500	14 500	14 500
Utdelning		-6 000 000	-6 000 000	-6 000 000
Uppskjuten skatt		40 927	40 927	40 927
Förvärvat eget kapital		138 007	138 007	138 007
Årets resultat		50 435 310	50 435 310	50 435 310
Eget kapital 2018-12-31	61 661 600	300 259 830	361 921 430	361 921 430

MODERBOLAGET	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31:	61 661 600	157 619 134	219 280 734
Utdelning extra bolagsstämma		-6 000 000	-6 000 000
Årets resultat		-2 189 648	-2 189 648
Eget kapital 2018-12-31	61 661 600	149 429 486	211 091 086

RESULTATRÄKNING: KONCERNEN

	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter	1, 2		
Fastighetsutveckling	3	327 817 557	230 267 513
Hysesintäkter		33 281 446	16 426 343
Övriga rörelseintäkter		18 812 776	585 583
		379 911 779	247 279 439
Rörelsens kostnader			
Produktions- och försäljningskostnader		-297 801 099	-203 102 347
Administrationskostnader	5, 6, 31	-36 346 093	-22 290 337
Fastighetskostnader	8	-21 346 478	-10 927 869
Nedskrivning av vindkraftverk/byggnad		-16 494 125	-20 000 000
Övriga rörelsekostnader		-1 529 027	-286 506
Rörelseresultat		6 394 957	-9 327 620
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	45 074 785	51 584 225
Resultat från andelar i intresseföretag	10	9 486 446	31 864 925
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-2 019 000	1 609 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	33	719 413	1 705 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	40	-8 533 689	-5 613 296
Resultat efter finansiella poster		51 122 912	71 822 960
Resultat före skatt		51 122 912	71 822 960
Skatt på årets resultat	12	-687 602	-63 439
Årets resultat		50 435 310	71 759 521



BALANSRÄKNING: KONCERNEN

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar:			
Goodwill	4	15 632 757	19 652 757
		15 632 757	19 652 757
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader och mark	7	517 260 885	217 387 726
Vindkraftverk	14	23 679 669	33 495 001
Inventarier, verktyg och installationer	15	11 132 897	8 620 223
Pågående nyanläggningar och förskott	16	63 891 759	191 265 383
		615 965 210	450 768 333
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i intresseföretag	17	10 616 049	1 246 448
Fordringar hos intresseföretag	18	40 575 221	30 735 161
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	640 000	2 659 000
Uppskjutna skattefordringar	20	5 229 044	3 833 059
Andra långfristiga fordringar	21	150 002	115 886 402
		57 210 316	154 360 070
Summa anläggningstillgångar		688 808 283	624 781 160
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager mm:			
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	23	14 508 237	14 570 328
Lagerandelar i bostadsrättsföreningar		1 085 060	1 085 060
		15 593 297	15 655 388
Kortfristiga fordringar:			
Kundfordringar		2 213 331	2 976 187
Fordringar hos intresseföretag		9 817 557	4 870 531
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		2 793 500	-
Övriga kortfristiga fordringar	24	208 055 692	48 448 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 417 434	914 589
		225 297 514	57 210 031
Kassa och bank:			
Kassa och bank	26	55 667 929	50 940 436
Summa omsättningstillgångar		296 558 740	123 805 855
SUMMA TILLGÅNGAR		985 367 023	748 587 015

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
Annat eget kapital inklusive årets resultat		300 245 330	255 631 086
Summa eget kapital		361 906 930	317 292 686
<i>Minoritetsintresse</i>			
Minoritetsintressen		14 500	-
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		10 761 102	-
Övriga avsättningar	41	3 000 000	-
Summa avsättningar		13 761 102	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25	415 561 460	268 212 490
Övriga långfristiga skulder	27, 28	47 250 000	22 750 000
Summa långfristiga skulder		462 811 460	290 962 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		43 792 000	43 642 000
Förskott från kunder		2 678 319	1 247 761
Leverantörsskulder		10 154 665	15 900 654
Skulder till intresseföretag		-	2 791 546
Aktuella skatteskulder		1 835 024	76 208
Övriga kortfristiga skulder		47 252 647	31 895 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	41 160 376	44 778 483
Summa kortfristiga skulder		146 873 031	140 331 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		985 367 023	748 587 015



KASSAFLÖDESANALYS: KONCERN

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster inkl resultat från andelar i koncern och intresseföretag		6 394 957	-9 327 620
Justeringar för avskrivningar		13 660 435	7 856 088
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde, mm	30	18 977 612	20 125 539
Erhållen ränta		719 413	1 705 726
Erlagd ränta		-8 475 938	-5 534 344
Betald inkomstskatt		-501 034	-99 783
		30 775 445	14 725 606
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)		62 091	-6 230 994
Ökning/minskning kundfordringar		1 569 102	6 355 520
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-61 540 065	75 275 349
Ökning/minskning leverantörsskulder		-6 226 552	-11 024 066
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		8 305 921	-7 926 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 054 058	71 175 254
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 945 680	-196 611 114
Sålda materiella anläggningstillgångar		16 540 755	140 236 515
Investeringar i intresseföretag		-	-500 000
Förvärvat dotterföretag		-91 310 408	-
Sålda dotterföretag		45 074 785	51 584 225
Sålda intresseföretag		116 845	32 387 044
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-40 620 763	-140 136 230
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		40 075 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 069 466	-113 039 560
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		158 243 057	56 040 371
Amortering av skuld		-32 392 040	-
Utbetald utdelning		-6 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		119 851 017	51 040 371
Årets kassaflöde		4 727 493	9 176 065
Likvida medel vid årets början		50 940 436	41 764 371
Likvida medel vid årets slut		55 667 929	50 940 436

RESULTATRÄKNING: MODERFÖRETAG

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	3	-	7 025 265
Övriga rörelseintäkter		38 856	-
		38 856	7 025 265
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	5, 6, 31	-183 084	-6 089 702
Rörelseresultat		-144 228	935 563
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	-2 019 000	1 609 000
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-	10 815 000
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-	-500 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	33	15 000	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	40	-41 420	-33 737
Resultat efter finansiella poster		-2 189 648	12 825 826
Resultat före skatt		-2 189 648	12 825 826
Skatt på årets resultat	12	-	-3 641 267
Årets resultat		-2 189 648	9 184 559



BALANSRÄKNING: MODERFÖRETAG

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar:			
Inventarier, verktyg och installationer	15	-	114 109
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i koncernföretag	34	185 900 000	185 950 000
Andelar i intresseföretag	17, 35	2 570 000	2 570 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	640 000	2 659 000
Uppskjutna skattefordringar	20	2 400 000	2 400 000
		191 510 000	193 579 000
Summa anläggningstillgångar		191 510 000	193 693 109
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar:			
Fordringar hos koncernföretag		55 314 266	61 486 265
Fordringar hos intresseföretag		800 000	700 000
Aktuell skattefordran		122 309	44 353
Övriga kortfristiga fordringar	24	150 000	698 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	14 999	29 687
		56 401 574	62 958 811
Kassa och bank:			
Kassa och bank	26	374 324	665 078
Summa omsättningstillgångar		56 775 898	63 623 889
SUMMA TILLGÅNGAR		248 285 898	257 316 998

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1, 2		
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital:	36		
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600
		61 661 600	61 661 600
Fritt eget kapital:	37		
Balanserat resultat		151 619 134	148 434 575
Årets resultat		-2 189 648	9 184 559
		149 429 486	157 619 134
Summa eget kapital		211 091 086	219 280 734
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 000	-
Skulder till koncernföretag		37 091 812	37 882 287
Övriga kortfristiga skulder		-	53 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	100 000	100 000
Summa kortfristiga skulder		37 194 812	38 036 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 285 898	257 316 998



KASSAFLÖDESANALYS: MODERFÖRETAG

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-144 228	935 563
Avskrivningar		-	79 315
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm	30	114 109	-
Erhållen ränta		15 000	-
Erlagd ränta		-41 420	-33 737
Betald inkomstskatt		-77 956	-42 442
		-134 495	938 699
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		6 635 193	-40 764 022
Ökning/minskning leverantörsskulder		3 000	-373 357
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-844 452	36 600 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 659 246	-3 598 330
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-45 245
Sålda dotterbolag		50 000	-
Investeringar i intressebolag		-	-1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	-1 045 245
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-6 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 000 000	-5 000 000
Årets kassaflöde		-290 754	-9 643 575
Likvida medel vid årets början		665 078	10 308 653
Likvida medel vid årets slut		374 324	665 078

NOTER

Gemensamma för moderföretag och koncern

Not 1.	Redovisningsprinciper.....	78
Not 2.	Uppskattningar och bedömningar	81
Not 3.	Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren	81
Not 4.	Goodwill.....	81
Not 5.	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader.....	82
Not 6.	Ersättning till revisorerna	82
Not 7.	Byggnader och mark	83
Not 8.	Fastighetskostnadernas fördelning.....	83
Not 9.	Resultat från andelar i koncernföretag	84
Not 10.	Resultat från andelar i intresseföretag.....	84
Not 11.	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.....	84
Not 12.	Skatt på årets resultat	84
Not 13.	Byggnadsinventarier.....	85
Not 14.	Vindkraftverk.....	85
Not 15.	Inventarier, verktyg och installationer	85
Not 16.	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.....	86
Not 17.	Andelar i intresseföretag koncernen	86
Not 18.	Fordringar hos intresseföretag.....	87
Not 19.	Övriga långfristiga värdepappersinnehav	87
Not 20.	Uppskjuten skatt.....	87
Not 21.	Andra långfristiga fordringar	88
Not 22.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88
Not 23.	Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	88
Not 24.	Övriga kortfristiga fordringar.....	88
Not 25.	Checkräkningskredit	88
Not 26.	Likvida medel	89
Not 27.	Upplåning	89
Not 28.	Skulder som redovisas i flera poster.....	89
Not 29.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
Not 30.	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.....	90
Not 31.	Operationella leasingavtal	90
Not 32.	Transaktioner med närstående	90
Not 33.	Ränteintäkter och liknande resultatposter	91
Not 34.	Andelar i koncernföretag.....	91
Not 35.	Andelar i intresseföretag	92
Not 36.	Aktiekapital.....	92
Not 37.	Disposition av vinst eller förlust.....	92
Not 38.	Ställda säkerheter.....	92
Not 39.	Eventualförpliktelser.....	92
Not 40.	Räntekostnader och liknande resultatposter	93
Not 41.	Övriga avsättningar.....	93

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i SEK om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Järngrinden ABs årsredovisning har upprättats i enlighet med 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 34. 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 Försäljning av varor och tjänster i koncernredovisningen. Upparbetade kostnader i bostadsrättsprojekten redovisas under Produktions- och försäljningskostnader i koncernredovisningen. Härigenom erhålles en bruttoredovisning av resultatet i bostadsrättsprojekten som tidigare är nettoredovisats under Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Innehav i intressebolagen WBME Holding i Varberg AB (50 %), Auto 7H Holding AB (49 %), Mark och Exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %), NewCo Bergdalen AB (50 %), NewCo Breared AB (50 %), Pallas 1 Fastighets AB (50 %), ABCWB M 1-10 Fastighets AB (50 %), Ulricehamn Australien 3 AB (50 %), Projekthus 10 i Borås AB (38 %), Projekthus Bjärred 1 AB (50 %), Projekthus Bjärred 2 AB (50 %), Ladugårdsängen 3 i Örebro AB (50 %), CFJ Kotraktbolag AB (50 %), GenJärn Borås Holding AB (50 %) samt JärnSpiran Holding AB (50 %)

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

Koncernredovisning har upprättats enligt klyvningsmetoden för de intressebolag med ägarandel 50 % respektive kapitalandelsmetoden för de intressebolag med ägarandel understigande 50 %. 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.

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 skillnaderna som hänförs sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretag i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

INTÄKTER

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som 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.

Resultatavräkning projektutveckling

Resultatavräkning i bostadsrättsprojekt sker vid den tidpunkt då överlåtelse av aktierna sker då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkt för resultatavräkning sker i samband med övergång av äganderätt men är även avhängt avtal med köparen vid avtalstecknande, viss försäljningsgrad, färdigställande i projektet med beaktande av total produktionskostnad eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar. Koncernens syn på resultatavräkning följer successiv vinstavräkning där intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt uppar-

betade kostnader i projektbolagen där färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden av bostadsrätter multipliceras med upparbetningsgraden i produktion. Förluster kostnadsförs direkt. Redovisning i juridisk person sker under finansiella intäkter och kostnader. I koncernen redovisas detta såsom nettoomsättning och produktionskostnad.

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 avhängt 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 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.

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.

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 tillgångarna 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.

Avskrivningar görs enligt följande komponentindelning, utifrån en viktad genomsnittstid:

Anläggningsfastigheter

- Stomme	89 år
- Grund	54 år
- Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
- Värme, el, inre ytskikt, ventilation, fasad, yttertak, transport/hiss	34 år
- Styr- och övervakning	15 år
- Övrigt	27 år
- Fönster	51 år
- Markanläggningar	20 år

Inventarier	5 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 Projektutveckling's 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 linjär över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och 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 har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Kundfordringar och 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. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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 provas 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 företagsledningen bästa uppskattningar 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 REDOVISNINGSOCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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.

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 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PER RÖRELSEGREN

KONCERNEN	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Omsättning i fastighetsutvecklingen fördelar sig på rörelsegränar enligt följande:		
Fastighetsutveckling		
- omsättning försäljning bostadsrättsprojekt	327 817 557	228 991 270
Aktiverat arbete för egen räkning	-	1 250 000
Hysesintäkter	33 281 446	16 426 343
Produktion vindkraft (16 mkr 2018 avser erhållet vite)	16 000 000	26 243
Övriga rörelseintäkter	2 812 776	585 583
Summa intäkter	379 911 779	247 279 439
Fastighetsutveckling		
- omräkning vid försäljning av hyresrätter utifrån upparbetad produktionskostnad	100 083 325	329 826 000
Total summa	479 995 104	577 105 439
Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegränar enligt följande:		
Fastighetsutveckling	52 422 959	90 501 718
Fastighetsförvaltning (inkl nedskrivning fastighet 0,5 Mkr (20 Mkr))	3 833 054	-17 897 629
Produktion vindkraft	-3 114 101	-2 390 129
Värdepappersrörelsen	-2 019 000	1 609 000
Summa	51 122 912	71 822 960

NOT 4 GOODWILL

KONCERNEN	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 375 534	42 375 534
Ingående avskrivningar	-22 722 777	-18 702 777
Årets avskrivningar	-4 020 000	-4 020 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 742 777	-22 722 777
Utgående restvärde enligt plan	15 632 757	19 652 757

NOT 5 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Medelantalet anställda:				
Kvinnor	4	3	-	1
Män	10	10	-	2
Totalt	14	13	0	3
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader:				
Löner och ersättningar till styrelsen, vd och vvd	2 194 637	909 814	-	411 200
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 579 861	8 697 506	-	1 537 175
	14 774 498	9 607 320	0	1 948 375
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 747 965	4 091 024	-	1 099 061
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	184 641	184 616	-	123 064
Pensionskostnader för övriga anställda	1 777 259	1 275 372	-	198 270
Totalt	21 484 363	15 158 332	0	3 368 770
Styrelsens sammansättning:				
Antal män	3	3	3	3
Antal kvinnor	-	-	-	1
Totalt	3	3	3	3

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
PwC:				
Revisionsuppdrag	681 169	541 858	50 000	90 000
Övriga tjänster	369 333	356 791	88 250	156 500
Skatterådgivning	17 713	-	-	-
Totalt	1 068 215	898 649	138 250	246 500

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 374 317	285 347 375
Årets inköp, inkl övertag via bolag	172 100 806	1 538 614
Försäljningar och utrangeringar	-15 093 171	-43 511 672
-Omklassificeringar	149 718 943	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 100 895	243 374 317
Ingående avskrivningar	-7 945 542	-17 341 053
Försäljningar	160 650	11 380 507
Årets avskrivningar	-7 014 069	-1 984 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 798 961	-7 945 542
Ingående uppskrivning	1 958 951	1 851 494
Årets uppskrivningar	-	250 000
Årets nedskrivning av uppskrivet belopp	-	-125 539
Avskrivning uppskrivning	-	-17 004
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 958 951	1 958 951
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 000 000	-
Årets nedskrivningar	-	-20 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000 000	-20 000 000
Redovisat värde vid årets slut	517 260 885	217 387 726

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sju 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 553,3 mkr (368,3 mkr) inklusive pågående nyanläggningar. Verkligt värde bedöms överstiga bokfört värde och uppgår till 610 mkr.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknad värde 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	2018-12-31	2017-12-31
Driftskostnader	7 752 216	4 958 565
Underhåll	3 116 360	924 711
Fastighetsskötsel	102 816	711 395
Fastighetsskatt	1 459 325	774 199
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	8 412 009	3 524 996
Avskrivningar av byggnadsinventarier	503 752	34 003
Summa	21 346 478	10 927 869

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt)	45 074 785	51 584 225	-	-
Återföringar av nedskrivningar	-	-	-	10 815 000
Summa	45 074 785	51 584 225	-	10 815 000

NOT 10 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Resultat försäljning intresseföretag	-	32 586 925	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	8 986 446	-222 000	-	-
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	500 000	-500 000	-	-500 000
Summa	9 486 446	31 864 925	0	-500 000

NOT 11 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Nedskrivning	-2 019 000	-	-2 019 000	-
Återföringar av nedskrivningar	-	1 609 000	-	1 609 000
Summa	-2 019 000	1 609 000	-2 019 000	1 609 000

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Aktuell skatt	-631 797	-118 859	-	-
Uppskjuten skatt	-55 805	55 420	-	-3 641 267
Summa	-687 602	-63 439	0	-3 641 267

AVSTÄMNING EFFEKTIV SKATT	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderföretaget 2018	Moderföretaget 2017
Resultat före skatt	51 122 912	71 822 960	-2 189 648	12 825 826
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (22 %)	-11 247 041	-15 801 053	481 723	-2 821 681
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 721 459	-774 615	-444 180	-910 481
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	17 959 160	22 326 427	-	2 733 280
Skatteeffekt avseende förändring av underskottsavdrag	-4 619 830	-5 814 198	-37 543	-2 642 385
Övrigt	-58 432	-	-	-
Redovisad skattekostnad	-687 602	-63 439	0	-3 641 267

NOT 13 BYGGNADSINVENTARIER

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	2 035 498
Försäljningar och utrangeringar	-	-2 035 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	-	-497 459
Försäljningar och utrangeringar	-	497 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Redovisat värde vid årets slut	0	0

NOT 14 VINDKRAFTVERK

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 500 000	38 500 000
Nyanskaffningar	7 638 750	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 138 750	38 500 000
Ingående avskrivningar	-5 004 999	-3 464 999
Årets avskrivning	-1 454 082	-1 540 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 459 081	-5 004 999
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-16 000 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	23 679 669	33 495 001

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 311 265	2 428 975	411 150	365 905
Inköp	3 734 460	6 882 290	-	45 245
Försäljningar och utrangeringar	-461 926	-	-411 150	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 583 799	9 311 265	0	411 150
Ingående avskrivningar	-691 042	-396 954	-297 041	-217 726
Försäljningar och utrangeringar	347 817	-	297 041	0
Årets avskrivning	-1 107 677	-294 088	-	-79 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 450 902	-691 042	0	-297 041
Redovisat värde vid årets slut	11 132 897	8 620 223	0	114 109

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	191 265 383	109 642 484
Under året genomförda försäljningar	-2 197 136	-106 567 311
Under året nedlagda kostnader	26 036 581	188 030 864
Under året genomförd omklassificering	-149 718 943	159 346
Utrangering	-1 494 126	-
Utgående nedlagda kostnader	63 891 759	191 265 383

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG KONCERNEN

KONCERNEN	Org nr	Säte	Andel
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	49,00 %
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	33,33 %
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9918	Borås	34,00 %
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	38,00 %

Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden:

WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Borås	50,00 %
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	50,00 %
Ulricehamn Australien 3 AB	556734-8924	Borås	50,00 %
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50,00 %
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50,00 %
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50,00 %
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50,00 %
CFJ Kontraktbolag AB	559144-5027	Borås	50,00 %
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50,00 %

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i gemensamt styrda företag	Ingående värde	Resultatandel/övriga poster	Redovisat värde i koncernen
Auto 7H Holding	771 546	940 743	1 712 289
Kungsbacka Södra Stad	26 276	8 338 806	8 365 082
Mark och Exploatering i Borås AB	278 000	-8 665	269 335
Projekthus 10 i Borås AB	170 626	98 717	269 343
Summa	1 246 448	9 369 601	10 616 049

NOT 18 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 735 161	5 622 831
- tillkommande fordringar	9 765 060	25 112 330
Utgående anskaffningsvärden	40 500 221	30 735 161
Redovisat värde vid årets slut	40 500 221	30 735 161

NOT 19 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 913 450	9 913 450	9 913 450	9 913 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 913 450	9 913 450	9 913 450	9 913 450
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-7 254 450	-8 863 450	-7 254 450	-8 863 450
Återförd nedskrivning	-	1 609 000	-	1 609 000
Årets nedskrivning	-2 019 000	-	-2 019 000	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-9 273 450	-7 254 450	-9 273 450	-7 254 450
Redovisat värde vid årets slut	640 000	2 659 000	640 000	2 659 000

MODERFÖRETAGET	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
InkInvest AB	250 000	250 000
Scandinavian EnviroSystems	390 000	2 409 000
Summa	640 000	2 659 000

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Ingående avsättningar	3 833 059	3 832 639	2 400 000	6 041 267
Byggnader och mark, uppskrivning	-	-55 000	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter *	-	55 420	-	-
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	1 395 985	-	-	-3 641 267
Summa **	5 229 044	3 833 059	2 400 000	2 400 000

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

** I Järngrindenkoncernen finns underskottsavdrag på 110,2 mkr (89,2 mkr) som till viss del har beaktats vid beräkning av den uppskjutna skattefordran som uppgår till 8,9 mkr (8,9 mkr).

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 886 402	862 502
Tillkommande fordringar	-	52 111 468
Avgående fordringar, amorteringar	-9 419 297	-512 500
Omklassificeringar	-106 317 103	63 424 932
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	150 002	115 886 402
Redovisat värde vid årets slut	150 002	115 886 402

Övriga fordringar avser momsfordran i samband med att fastighet momsregistrerats och att investeringsmoms lagts upp som fordran 0,1 mkr (0,3 mkr) samt fordran i hyresrättsprojekt 0 mkr (115,6 mkr).

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Förutbetalda kostnader	2 350 064	914 589	-	29 687
Upplupna intäkter	67 370	-	14 999	-
Summa	2 417 434	914 589	14 999	29 687

NOT 23 PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	80 075 047	71 324 823
Fakturerat delbelopp	-65 566 810	-56 754 495
Summa	14 508 237	14 570 328

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Fordran avseende pågående bostadsrättsprojekt	55 965 105	10 998 871	-	-
Fordran avseende pågående hyresrättsprojekt	106 317 103	-	-	-
Övriga fordringar	45 773 484	37 449 853	150 000	698 506
Summa	208 055 692	48 448 724	150 000	698 506

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	15 000 000	15 000 000	5 000 000	5 000 000

NOT 26 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Banktillgodohavanden	55 667 929	50 940 436	374 324	665 078

NOT 27 UPPLÅNING

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 1 år men inom 5 år:		
Fastighetslån	-	1 908 000
Skulder till kreditinstitut	-	50 000
Summa	-	1 958 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år:		
Skulder till kreditinstitut	390 451 700	249 084 490
Summa	390 451 700	249 084 490

NOT 28 SKULDER SOM REDOVISAS I FLERA POSTER

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	415 561 460	268 212 490
Kortfristiga skulder:		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 792 000	43 642 000
Summa skulder till kreditinstitut	459 353 460	311 854 490

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Förutbetald intäkt pågående bostadsrättsprojekt	15 487 638	11 522 952	-	-
Förutbetald intäkt pågående hyresrättsprojekt	-	27 029 207	-	-
Upplupen kostnad pågående kommersiellt projekt	14 242 811	-	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 254 309	2 627 546	-	-
Upplupna räntekostnader	413 894	193 400	-	-
Upplupen fastighetsskatt	296 686	304 557	-	-
Upplupna löner	-	164 819	-	-
Upplupna semesterlöner	1 173 722	1 074 752	-	-
Upplupna arbetstidsförkortning löner	146 378	-	-	-
Upplupna sociala avgifter	813 889	751 825	-	-
Övriga poster	7 331 049	1 109 425	100 000	100 000
Summa	41 160 376	44 778 483	100 000	100 000

NOT 30 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET, MM

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Nedskrivningar	16 494 125	20 125 539	-	-
Utrangering	1 529 027	-	-	-
Övrigt	954 460	-	114 109	-
Summa	18 977 612	20 125 539	114 109	0

NOT 31 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 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	607 688	588 485	-	-
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	654 528	561 318	-	-
Summa	1 262 216	1 149 803	0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	684 806	590 411	0	56 724

NOT 32 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

UPPGIFTER OM MODERFÖRETAGET

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

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernbolag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Inköp (%)	-	-
Försäljning (%)	-	99
Försäljning av varor och tjänster till närstående		
Försäljning av tjänster:		
Järngrinden Fastighets AB (administrativa tjänster)	-	125 379
Järngrinden Projektutveckling AB (administrativa tjänster)	-	6 895 899
Summa	0	7 021 278

ÖVRIGT

Ingen ränta har utgått på fordran Intressebolag under året, utgående fordran uppgår till 31 851 tkr.

I separata noter finns upplysningar om

- löner till styrelse och VD
- andelar i koncernföretag, intresseföretag
- ställda säkerheter för koncernföretag
- ansvarsförbindelser för koncernföretag

NOT 33 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	719 413	1 705 726	15 000	0

NOT 34 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 950 000	175 135 000
Försäljning	-50 000	-
Återföring nedskrivning	-	10 815 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	185 900 000	185 950 000
Redovisat värde vid årets slut	185 900 000	185 950 000

MODERFÖRETAGET	Kapital- andel (%)	Redovisat värde 2018-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Järngrinden Projektutveckling AB	100	175 000 000	290 631 905
Järngrinden Fastighets AB	100	10 900 000	36 362 060
Summa		185 900 000	326 993 965

KONCERNEN	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
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
Saturnus 14 i Borås AB	559153-7492	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
Hörngäddans Fastigheter AB	556674-0865	Borås	100
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100
Projekthus 54 AB	556963-9478	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
Projekthus 67 AB	559070-2246	Borås	100
Projekthus 69 AB	559150-9764	Borås	80
Halmstad Tegelbruk Handel AB	559025-7068	Falkenberg	100
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91
Projekthus 68 AB	559150-9830	Borås	100

NOT 35 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

MODERFÖRETAG	Kapital- andel (%)	Rösträts- andel (%)	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Auto 7H Holding AB, 556903-9703, Borås	49	49	2 570 000	2 570 000
Summa			2 570 000	2 570 000
Ingående anskaffningsvärde			2 570 000	2 070 000
Tillskott			-	1 000 000
Nedskrivningar			-	-500 000
Utgående anskaffningsvärde			2 570 000	2 570 000

NOT 36 AKTIEKAPITAL

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

NOT 37 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

	2018-12-31	2017-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	157 619 134	153 434 575
Utdelning extra bolagsstämma	-6 000 000	-5 000 000
Årets resultat	-2 189 648	9 184 559
	149 429 486	157 619 134
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
- i ny räkning överförs	149 429 486	157 619 134
	149 429 486	157 619 134

NOT 38 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Fastighetsinteckningar	451 779 669	222 300 000	-	-
Aktier i dotterbolag	326 993 965	256 933 792	185 900 000	175 000 000
Aktier i intressebolag	90 486 976	8 543 368	-	-
Summa ställda säkerheter	869 260 610	487 777 160	185 900 000	175 000 000

NOT 39 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Generell borgen för dotterbolag	-	-	117 200 000	67 200 000
Generell borgen för Auto 7H	1 470 000	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Generell borgen för Marmor 4 i Varberg AB	-	-	5 000 000	-
Generell borgen för Breared Projektutveckling 1	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Generell borgen för JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	5 000 000	-	5 000 000	-
Generell borgen för bostadsrättsföreningar	204 665 606	120 031 000	157 273 125	120 031 000
Summa ansvarsförbindelser	212 635 606	123 001 000	287 443 125	190 201 000

Koncernen har åtaganden avseende osälda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man har producerat fastigheter.

NOT 40 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31	Moderföretaget 2018-12-31	Moderföretaget 2017-12-31
Räntekostnader, bank	7 788 557	4 914 574	41 420	33 737
Räntekostnader, övriga	744 573	698 722	-	-
Räntekostnader, skattepliktiga	559	-	-	-
Summa	8 533 689	5 613 296	41 420	33 737

NOT 41 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN	2018-12-31	2017-12-31
Övriga avsättningar	3 000 000	0

STYRELSEN BESTÅR AV

ULF ÖJERKLINT
Ordförande

HANS JACOBSON
Styrelseledamot

PATRIK IVARSON
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

PAUL SCHULTZ
Auktoriserad revisor

VI SOM JOBBAR PÅ JÄRNGRINDEN



PATRIK IVARSON
Vd



TOBIAS JOHANNESSON
Vice vd



HANS NILSSON
Byggchef



ROBIN CEDERQVIST
Projektansvarig



DANIEL LÖVGREN
Projektansvarig





PETRA HEDBLOM
Marknadschef



MATHILDA EKDAL
Marknadskommunikatör



PÄR THURESON
Ekonomichef

järngrinden.se

Telefon: 033-722 57 00
Epost: info@jarngrinden.se
Besök: Lilla Brogatan 6, plan 6
Pallashuset, Borås
Post: Box 926, 501 10 Borås



SANDRA ZANGARO
Redovisningsansvarig



JOHAN SÄRÉN
Controller



KICKI LINUSSON
Redovisningsekonom



LARS IVARSON
Fastighetsansvarig



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