



JÄRNGRINDEN®

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2025

Bästa läsare,

Det är med stolthet jag summerar vad Järngrinden har åstadkommit under 2025.

Trots en omvärld där osäkerheten är ovanligt stor har Järngrindens 2025 präglats av stabilitet och en fortsatt positiv utveckling av våra verksamhetsgrenar.

Hysesintäkter och driftöverskott ökade med 30% respektive 35% och vårt förvaltningsresultat uppgick till 52 MSEK vilket motsvarar en ökning med 40% jämfört med föregående år.

Det förbättrade driftöverskottet, vilket framför allt är drivet av aktivt uthyrningsarbete, sänkta driftkostnader och övervärden i utvecklingsprojekt, har genererat positiva värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd som numera uppgår till totalt ca 1 800 MSEK.

Under året har vi produktionsstartat ett nytt bostadsprojekt i Varberg där samtliga bostäder är sålda, samtidigt som vi färdigställt och frånträtt vår logistikanläggning i Varberg enligt plan. Logistikverksamheten fortsätter att utvecklas med nya entreprenader för 2026.

Vi redovisar ett resultat efter finansiella poster om 108 MSEK och eget kapital uppgår till 1 052 MSEK med en soliditet om 53%.

I väntan på vår årsredovisning följer här bokslutskommunikén för Järngrindens verksamhetsår 2025.

Trevlig läsning!
Tobias Johannesson



Sedan 1981 har Järngrinden utvecklats till ett fastighetsbolag verksamt inom projektutveckling, förvaltningsfastigheter och logistikbyggnader. Vi ser varje plats som en möjlighet att skapa något bättre. Att åstadkomma något som stärker våra kunder, effektiviserar vardagen och skapar värde.

Välkommen till vårt Järngrinden – där platser blir möjligheter.



Flerårsöversikt, Järngrinden AB koncern

Belopp i tkr

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning								
- fastighetsutveckling *	6 629	8 026	264 553	164 436	342 740	71 606	223 467	211 464
- ägd andel av intäkter Järngrinden Logistikbyggnader	18 915	122 180	1 010	-	-	-	-	-
- hyresintäkter helägda förvaltningsfastigheter	96 153	64 063	52 939	15 980	6 911	5 292	17 423	12 739
- ägd andel av hyresintäkter intresseföretag	23 373	27 626	27 344	20 542	23 069	23 047	21 829	20 542
Summa hyresintäkter	119 527	91 689	80 283	36 522	29 980	28 339	39 252	33 281
- övriga rörelseintäkter	1 191	1 554	1 494	774	1 330	1 308	2 783	2 292
- produktion vindkraft	373	381	0	461	2 721	1 334	1 145	16 000
Summa intäkter enligt årsredovisning	104 346	74 025	318 986	181 651	353 702	79 540	244 818	242 495
<i>Summa inkl ägd andel av intäkter intresseföretag (hyresintäkter och logistik)</i>	<i>146 634</i>	<i>223 830</i>	<i>347 341</i>	<i>202 193</i>	<i>376 771</i>	<i>102 587</i>	<i>266 647</i>	<i>263 037</i>
Resultat efter finansiella poster								
- fastighetsutveckling inkl. omkostnader	-10 884	-21 041	52 851	3 587	64 884	53 624	45 691	33 105
- logistikproduktion Järngrinden Logistikbyggnader	10 495	28 811	99	-	-	-	-	-
- förvaltningsresultat hel- och delägd fastighetsförvaltning	51 947	36 555	27 038	12 230	14 958	13 299	18 212	11 426
- värdeförändring hel- och delägda förvaltningsfastigheter	59 708	20 833	-14 968	39 892	11 833	-527	20 642	12 505
- produktion vindkraft **	-2 264	-6 487	-11 312	-2 357	-324	-1 421	-2 644	-3 114
- värdeförändring finansiella instrument	-1 071	-4 466	-896	-6 088	3 294	2 922	-22	-1 721
Summa resultat efter finansiella poster	107 932	54 204	52 813	47 265	94 645	67 897	81 879	52 201
<i>Minoritetens andel av årets resultat</i>	<i>12 798</i>	<i>522</i>	<i>146</i>	<i>393</i>	<i>6 711</i>	<i>-12</i>	<i>21</i>	<i>0</i>
Balansomslutning	1 977 016	1 708 537	1 439 204	1 511 508	1 149 281	920 461	1 080 756	839 994
Redovisat eget kapital	1 052 196	974 347	935 140	874 356	826 323	484 638	433 561	367 894
Antal anställda ***	17	16	14	14	14	12	12	12
Soliditet	53,2%	57,0%	65,0%	57,8%	71,9%	52,7%	40,1%	43,8%

* Intäkter Fastighetsutveckling består till övervägande del av intäkter från avslutade och överlämnade helägda projekt. Redovisad omsättning enligt IFRS inkluderar ej ägd andel av omsättning från delägda projekt. Vidare bruttoredovisas intäkter och kostnader avseende fastighetsutveckling i helägda projekt.

** Koncernens vindkraftverk har under 2022-2025 genomgått större reparations- och underhållsåtgärder med bland annat byte av huvudlager. Verket är sedan hösten 2025 åter i drift.

*** Avser antalet anställda per bokslutsdagen inklusive Järngrinden Logistikbyggnader.

Rapporterar ett stabilt resultat

Järngrinden redovisar ett resultat efter finansiella poster om 107,9 mkr (54,2 mkr).

Solid balansräkning

Det egna kapitalet uppgår vid årsskiftet till 1 052 mkr (974 mkr). Soliditeten uppgår till 53% (57%).

Stark likviditet

Järngrinden redovisar vid årsskiftet en kassa om 132,0 mkr (79,2 mkr).

Därutöver tillkommer ägd andel av likviditet i intressebolag om 18,9 mkr samt outnyttjad checkkredit om 15,0 mkr.

Förvaltningsfastigheter

Järngrinden redovisar ett förvaltningsresultat om 51,9 mkr (36,6 mkr) i hel- och delägda förvaltningsfastigheter.

Externa marknadsvärderingar av fastigheterna har resulterat i realiserade värdeförändringar över resultatet om 45,6 mkr (20,8 mkr) framför allt drivet av förbättrade driftnetton föranledda av aktivt uthyrningsarbete, effektiviserad drift samt övervärden i utvecklingsprojekt. Värdeförändringen motsvarar 3,0% av fastigheternas aktuella marknadsvärde. I de totalt redovisade värdeförändringarna om 59,7 mkr ingår transaktionseffekt av förhandlad latent skatt kopplat till förvärv.

Vid årsskiftet uppgick Järngrindens ägda andel av fastighetsvärdet på sitt hel- och delägda fastighetsbestånd av förvaltningsfastigheter till drygt 1 500 mkr vilka genererar årliga hyresintäkter om cirka 120 mkr. Därtill innehas projektfastigheter till ett värde om närmare 250 mkr.

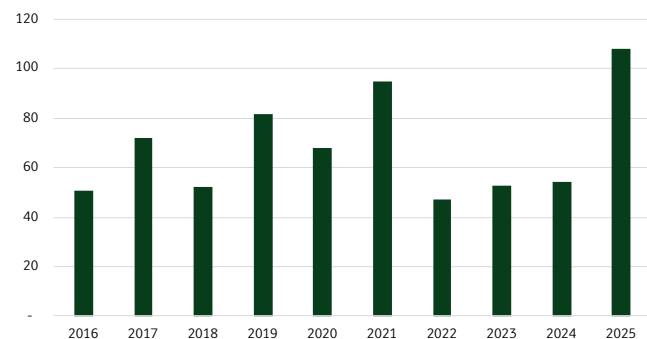
Projektutveckling bostäder och kommersiellt

Det produktionsstartades ett bostadsprojekt under 2025. Projektet är ett bostadsrättsprojekt i Varberg där samtliga 45 lägenheter är sålda och färdigställs under hösten 2026. Sammantaget innehåller projektportföljen cirka 2 000 bostadsbyggrätter i kommande projekt i olika skeden där Järngrinden äger mark. Parallellt med bostadsutvecklingen utvärderas fastighetsbeståndet proaktivt för utvecklingsmöjligheter av kommersiella ytor.

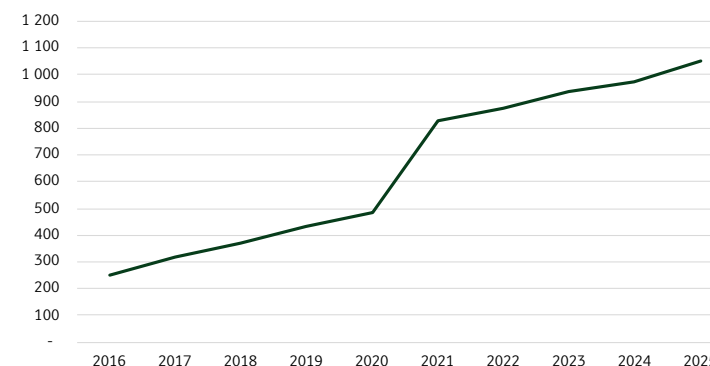
Logistikbyggnader

Järngrinden har låtit uppföra en logistikanläggning i Varberg där Järngrinden har varit entreprenör samt delägare i utvecklingsbolaget och nätapoteket Apotea hyresgäst. Logistikbyggnadens dryga 30 000 kvm slutbesiktigades i december 2024 och frånträdde planenligt i januari 2025 efter att avtal om försäljning ingåtts med köparen Swiss Life under uppförandetiden. Logistikverksamheten har under året fortsatt att planera och kontraktera nya logistikentreprenader och kommersiella byggprojekt med byggstart under 2026.

Resultat efter finansiella poster



Eget kapital



Vi gör platser till möjligheter.



JÄRNGRINDEN